



Revue québécoise **d'urbanisme**

ASSOCIATION QUÉBÉCOISE D'URBANISME

Vol. 33 - N° 4 - Novembre 2013

La gestion des projets de développement





Mot du président



Pierre Dauphinais, président
de l'Association québécoise d'urbanisme

Mes premiers mots de cette édition s'adressent en tout premier lieu à tous les élus municipaux du Québec. Félicitations à ceux et celles qui ont été élus(es) ou réélus(es) le 3 novembre dernier. Permettez-moi de vous offrir toute notre collaboration dans les défis que représentent l'urbanisme et l'aménagement du territoire. De manière concrète, nos efforts sont axés plus particulièrement sur la formation des membres des comités consultatifs d'urbanisme, et ce, notamment lors de nos journées de formation et nos sessions de formation sur mesure.

À titre d'exemple, près de 120 participants œuvrant de près ou de loin avec le monde municipal se sont déplacés à Saint-Bruno-de-Montarville le 28 septembre dernier pour une journée de formation sur le thème de la densification.



Formation à Saint-Bruno, de nombreux participants ont été accueillis et nos conférenciers ont su capter l'intérêt de l'auditoire présent sur le thème de la densification.



Denis Laplante, représentant de la ville et animateur pour la journée. Formation à Saint-Bruno tenue en septembre dernier. Quel enthousiasme!

SOMMAIRE

Mot du président	2
Copropriété divise et développement immobilier.....	4
Le programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Châteauguay	8
Drummondville, capitale du développement	12
Densification et requalification du périmètre urbain: l'expérience de Saint-Hyacinthe	16
Jurisprudence	20
Les ententes relatives aux travaux municipaux	23

La REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME est publiée périodiquement par l'Association québécoise d'urbanisme à l'intention de ses membres, des municipalités, des professionnels, des étudiants et de tout citoyen intéressés à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire.

Les auteurs des articles conservent l'entière responsabilité des opinions qu'ils émettent. Il en va de même pour les commanditaires quant au contenu de leur publicité. Toute reproduction, traduction ou adaptation, en tout ou en partie, des textes, des tableaux ou des illustrations publiés dans la REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME requiert la permission préalable de l'Association québécoise d'urbanisme.

PRÉSIDENT

Pierre Dauphinais, urbaniste et directeur du Service de la planification et du développement urbain, Ville de Sorel-Tracy

VICE-PRÉSIDENT

Marc-André Godin, urbaniste, coordonnateur de la gestion des programmes et projets de redéveloppement, Ville de Trois-Rivières

TRÉSORIER

Pascal Joly, urbaniste et directeur du Service de l'urbanisme, Ville de Lachute

SECRÉTAIRE

Jean-Pierre St-Amour, avocat et urbaniste
Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert & Associés

ÉQUIPE DE RÉDACTION

Isabelle Landry, Danièle Myre, Pierre Dauphinais, Caroline Pagé, Patrice Furlan et Justine Fecteau-Fortin

DIRECTEUR EXÉCUTIF

Julien Pellerin

RESPONSABLE DU SECRÉTARIAT

Chantal Bergeron

ADMINISTRATEURS

Danny Gignac • Ville de Saint-Hyacinthe
Caroline Pagé • Ville de Belœil
Justine Fecteau-Fortin • Ville de Plessisville
Patrice Furlan • Ville de Drummondville
Germain Charron • Municipalité de Saint-André-d'Avellan
Danièle Myre • Ville de Belœil
Isabelle Landry, avocate • Heenan Blaikie

RÉVISION, ÉDITION, IMPRESSION

Cournoyer communication marketing

DÉPÔT LÉGAL

Bibliothèque nationale du Canada
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0842-957X

Case postale 27
Succursale Saint-Jacques
Montréal (Québec) H3C 1C5
Téléphone : 514 277-0228
Télécopieur : 514 277-0093
Courriel : info@aqu.qc.ca
Site Web : www.aqu.qc.ca



Association
québécoise
d'urbanisme





Mot du président



Formation à Plessisville sur le thème des PIIA, les expériences pour nos municipalités, en juin dernier. Quelle belle journée pour faire une visite guidée du noyau villageois en compagnie des participants.

Nos conférenciers chevronnés ont abordé ce thème sous différents aspects. Ainsi, la densification a été vue sous des angles variés comme l'amélioration de la qualité de l'environnement, l'acceptabilité sociale des projets de densification et les aspects juridiques de celle-ci. Les présentations étaient agrémentées d'exemples concrets afin de bien faire comprendre le sujet.

Sous la direction de Denis Laplante, directeur adjoint au développement urbain et président du comité



Formation à Plessisville en juin dernier, les hôtes de la ville de Plessisville, Paul Yargeau et Justine Fecteau-Fortin, et notre animateur pour la journée Patrice Furlan, administrateur pour l'AQU. Justine Fecteau-Fortin s'est jointe à l'équipe de l'AQU récemment et elle collaborera au comité de la revue.

organisateur, l'équipe formée des représentants de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville et de l'AQU a réussi à nous concocter cette journée de formation fort instructive. Mes remerciements chaleureux à cette équipe de bénévoles. Encore une fois, l'Association que je préside a rempli par cet évènement la mission de la promotion de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire comme levier essentiel au développement et à la préservation des milieux de vie de qualité pour la population québécoise.

Comme à l'habitude dans ce dernier numéro de l'année, je réitère mon invitation à toutes nos municipalités membres à titre individuel ou collectif à renouveler leur adhésion pour 2014. Le coût d'adhésion pour l'année 2014 est le même que pour 2013. Merci de votre adhésion et de votre confiance.

Malgré le fait que l'Association compte plus de 800 membres, il existe encore plusieurs municipalités du Québec qui ne nous connaissent pas. Je vous invite donc à faire la promotion de l'Association québécoise d'urbanisme auprès de vos collègues des municipalités non membres. Je profite de cette tribune pour

vous inviter à nous faire part de tout sujet pouvant faire l'objet d'une chronique ou d'un texte. De plus, je vous encourage, le cas échéant, à nous recommander des auteurs qui aimeraient partager leurs expériences avec nos lecteurs.

Il y a déjà dix ans, le concept de la formation sur mesure était lancé à Sorel-Tracy. Cette idée continue à faire du chemin et plusieurs municipalités de toutes tailles ont opté pour ce type de formation personnalisée offerte directement dans leur milieu. Serez-vous de celles qui profiteront en 2014 de cette formule? Pour plus d'information à ce sujet, n'hésitez pas à communiquer avec Chantal Bergeron, responsable du secrétariat de l'AQU (cbergeron.aqusecr@videotron.ca).

Dans le cadre des célébrations pour souligner son 350^e anniversaire de fondation, la Municipalité de Champlain située sur le Chemin du Roy en Mauricie a invité l'Association à y tenir sa formation printanière 2014. La thématique et la date précise seront connues dans les prochaines semaines. Dans ce contexte, je vous invite à consulter notre site Internet au www.aqu.qc.ca. Planifiez donc un petit séjour printanier dans l'un des plus beaux villages du Québec.

Finalement, en mon nom personnel, ainsi qu'au nom de tous les membres du conseil d'administration et de la direction générale, je vous souhaite une année 2014 remplie de joie, de bonheur et de prospérité.

Au plaisir de vous rencontrer lors de nos prochains évènements.

Le président,
Pierre Dauphinais



Copropriété divise et développement immobilier

Texte rédigé par: Xavier Morin, É.A. conseiller en immobilier, recherche, évaluation et services-conseils, Groupe Altus limitée



Xavier Morin, É.A. conseiller en immobilier

INTRODUCTION

Condo par-ci, condo par-là! C'est indéniable, ce mode de détention de la propriété aura occupé beaucoup de place dans les médias en 2013! Encore aujourd'hui, ouvrez la radio – qu'entendez-vous? Une annonce pour un projet de condos! Le journal, la télévision ou votre site Web d'information favori? Il y a fort à parier que vous tomberez sur la publicité d'un nouveau projet de copropriété divise mis bien en évidence.

Alors, où en sommes-nous, que se passe-t-il et quelle direction va prendre le développement de projets résidentiels en copropriété divise au Québec?

QUELQUES NOTIONS DE BASE

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il convient de bien comprendre ce qu'est un condo. D'abord, le mot «condo» est en fait un anglicisme provenant du mot anglais «condominium». Le terme français exact est la «copropriété divise». Ce dernier désigne une modalité du droit de propriété dans laquelle le

copropriétaire possède une partie privative (son logement) ainsi qu'une quote-part des espaces communs (hall d'entrée, escaliers, etc.). Au Québec, la copropriété divise est définie au chapitre trois du Code civil du Québec (articles 1038 à 1109).

Lorsqu'il s'agit d'une construction neuve, la copropriété divise prend forme une fois que chaque portion privative et commune de l'immeuble a été cadastrée et qu'une déclaration de copropriété a été publiée au registre foncier. Cette déclaration de copropriété établit, entre autres, la quote-part de chaque copropriétaire de l'immeuble. Généralement, celle-ci est basée sur la valeur marchande des unités ou sur leur superficie.

Dès la publication de la déclaration de copropriété au registre foncier, une personne morale, appelée syndicat de copropriété, est constituée afin d'administrer celle-ci. Au départ, c'est le promoteur qui s'en occupe, et ce, jusqu'à ce qu'il ne détienne plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, soit en ayant vendu un nombre d'unités représentant plus de 50% des voix à l'assemblée, soit, après quatre ans et peu importe le nombre d'unités qu'il possède dans un immeuble de plus de cinq unités, lorsque son droit de vote à l'assemblée est réduit à 25%.

LES AVANTAGES POUR LE PROMOTEUR

Pour un promoteur, la réalisation de projets résidentiels en copropriété divise recèle de nombreux avantages. Au premier rang, mentionnons la possibilité accrue de densification d'un site qu'apporte ce mode de propriété. Le fait de pouvoir construire des logements plus rapprochés et en

hauteur lui donne la possibilité de générer plus de revenus (prix de vente des unités) par pied carré de terrain que s'il avait construit des résidences unifamiliales. Très près derrière, le deuxième avantage notable qu'apporte la copropriété divise pour un promoteur est qu'il est possible pour lui d'empocher le produit des ventes une fois la déclaration de copropriété enregistrée. Ainsi, dans l'éventualité où il réussit à vendre ses unités suffisamment rapidement, le promoteur peut récupérer ses «billes» et s'en servir pour démarrer d'autres projets ailleurs. Le troisième avantage est qu'au fur et à mesure qu'il vend des unités, il se départit également des frais communs rattachés à celles-ci.

Avec tous ces avantages, dans un marché en effervescence comme celui que nous avons connu ces dernières années à la grandeur du Québec, pas étonnant que plusieurs promoteurs se soient tournés vers la copropriété divise pour rentabiliser leurs projets immobiliers!

CONTRAINTES

Par contre, ce n'est pas parce que nous disposons d'un terrain que nous pouvons y construire ce que nous voulons. L'usage prévu doit être spécifiquement autorisé au règlement de zonage de la municipalité afin de pouvoir obtenir le permis de construction nécessaire pour ériger un immeuble. Qui plus est, lorsqu'il y a présence d'un milieu humide, le promoteur doit obtenir un certificat d'autorisation délivré par le MDDEFP. Finalement, si le promoteur désire obtenir une dérogation ou un changement de zonage, ce qui peut s'avérer très profitable, il est possible que celui-ci doive faire face à de





Copropriété divise et développement immobilier (suite)

la contestation citoyenne et que le changement demandé au règlement de zonage doit être soumis à un référendum et/ou à une consultation publique.

Il n'en demeure pas moins que lorsqu'un promoteur parvient à faire approuver une modification au règlement de zonage en sa faveur, les revenus potentiels qu'il peut espérer tirer du site sont généralement beaucoup plus élevés qu'au départ.

LES AVANTAGES POUR LES MUNICIPALITÉS

Il n'y a pas que les promoteurs à qui profitent des développements de plus haute densité. C'est également le cas des municipalités et des villes. Tout comme pour le promoteur, plus de densité sur un terrain signifie un potentiel de revenus (de taxation) plus élevé du pied carré d'aire au sol pour la municipalité. La densification des espaces vient également réduire

les coûts élevés d'infrastructure et d'entretien de ceux-ci qui auraient été engendrés par un développement plus étendu et de moindre densité comptant le même nombre d'unités. Finalement, lorsqu'on se place dans une perspective de développement durable, la densification permet de préserver des espaces verts plus longtemps et vient restreindre l'étalement urbain. Bref, la densification des espaces n'est pas seulement profitable pour les promoteurs, mais elle l'est également pour les villes et municipalités.

LA DEMANDE POUR LES COPROPRIÉTÉS

Essentiellement, la copropriété divise s'adresse principalement à trois segments de clientèle typiques en raison de sa commodité et de son coût d'acquisition généralement plus abordable.

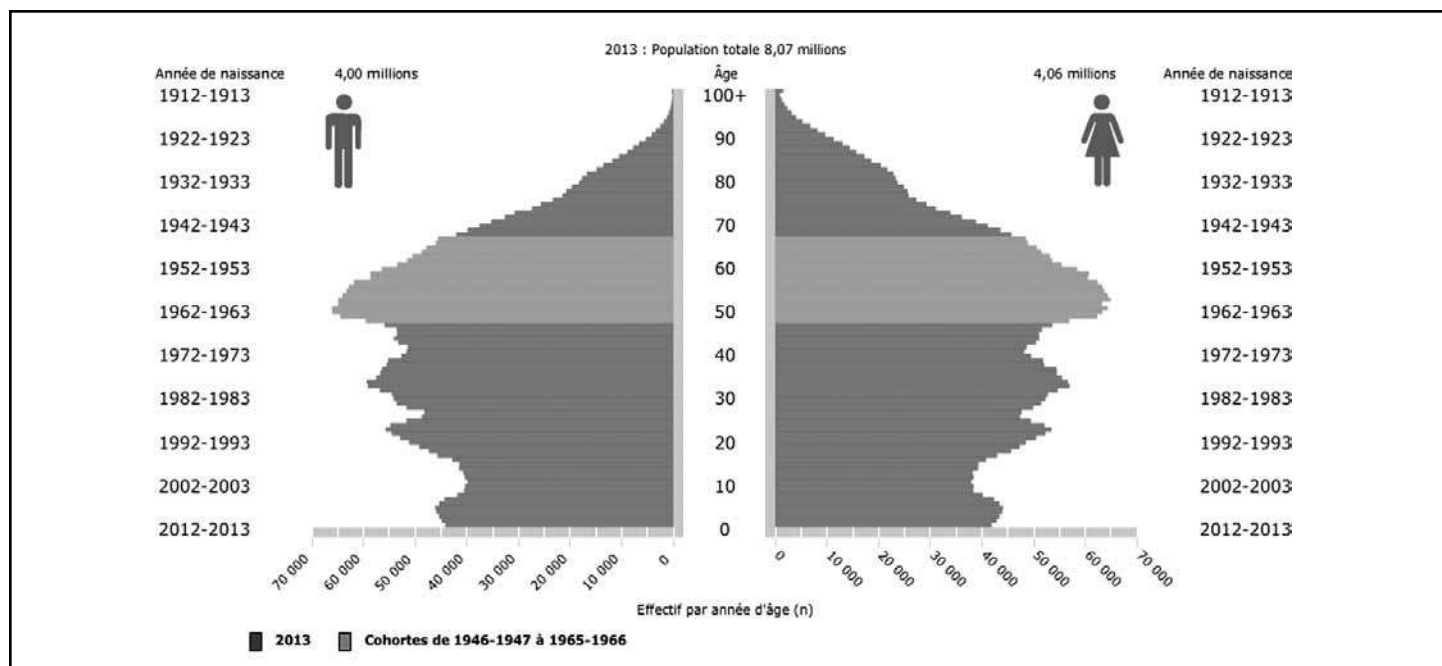
Le premier segment de clientèle est

composé des «baby-boomers» à la retraite, lesquels cherchent à se défaire de l'entretien extérieur de leur résidence afin de pouvoir voyager davantage et ne pas avoir à se soucier de «faire garder» leur propriété.

Le deuxième segment est composé des premiers acheteurs désirant accéder à la propriété. Pour ces gens, la copropriété divise constitue bien souvent la solution la plus abordable comparativement aux autres types de logement d'un même secteur.

Finalement, le troisième segment est composé de personnes seules ou divorcées. Les ménages comportant des enfants empruntent généralement ce mode d'habitation de manière transitoire, alors que ceux qui n'ont pas ou plus d'enfant à la maison le font sur un horizon de plus long terme.

Le graphique ici-bas¹ représente la courbe démographique du Québec en



¹ Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056.



Copropriété divise et développement immobilier (suite)

2013 selon les estimations de l'Institut de la statistique du Québec.

Comme il est possible de le constater, une grande proportion des «baby-boomers» (en vert sur le graphique) approche l'âge de la retraite, ce qui aura pour impact de soutenir la demande pour la copropriété. Le marché des premiers acheteurs devrait, quant à lui, être maintenu par la cohorte de ceux qui sont en âge d'accéder à la propriété, soit les enfants des «baby-boomers», également qualifiés «d'échos des boomers». Qui plus est, le resserrement des normes hypothécaires de la SCHL en janvier 2011 peut également avoir eu pour effet de retarder l'accession à la propriété de certains ménages, deux ans plus tard, il est possible qu'un léger rattrapage ait lieu. Finalement, la hausse constante du taux de divorces au Québec devrait continuer d'alimenter le troisième segment d'acheteurs de copropriétés.

LE CONTEXTE ACTUEL

En 2010, les valeurs de copropriété ont connu une importante hausse, laquelle se chiffrait par une augmentation de 8% du prix médian à l'échelle provinciale selon les statistiques de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ). Précisons notamment que ces statistiques incluent l'ensemble des propriétés vendues par le biais d'un agent immobilier, dont également celles sur le marché de la revente. À Montréal, la hausse des prix médians était égale à celle observée à l'échelle provinciale, alors qu'à Québec, celle-ci était de 13%, signe que la demande était plus forte que l'offre. Nous avons donc assisté à des hausses surprenantes des valeurs dans le marché du neuf ainsi qu'à la multiplication des projets de copropriété divise durant

2011 et 2012. En tout, ce sont plus de 32 175 unités en copropriété qui ont été mises en chantier au Québec dans des villes de 10 000 habitants et plus au cours de cette période, selon la SCHL. Cela représente près de 40% des mises en chantier tous types d'habitations confondus pour cette même période. Durant cette période, la FCIQ rapportait une hausse annuelle des prix médians de 4% à 5% au niveau provincial et à peu près les mêmes pourcentages d'augmentation pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Québec et Montréal. Ce qui est moins élevé que l'année précédente, mais qui, compte tenu de la hausse du nombre de mises en chantier de plus de 35,6% pour la RMR de Montréal et de plus de 50% pour la RMR de Québec comparativement à 2011 et 2012 combinés, représente une performance plus qu'acceptable.

En raison du volume considérable de nouvelles constructions arrivées sur le marché en peu de temps ces dernières années, 2013 s'annonce pour être une année de consolidation. C'est-à-dire que beaucoup de projets qui ont démarré au cours des deux dernières années en sont à écouler leurs dernières unités restantes. Certains projets en phase de prévente tardent à démarrer et des rumeurs de projets qui seront

abandonnés ou reportés commencent à circuler dans le marché. Les bureaux de vente sont moins achalandés qu'à l'habitude et les délais de vente se sont étirés un peu partout dans la province. Du côté du marché de la revente, on remarque également une hausse marquée de l'inventaire de copropriété à vendre. Le tableau ci-contre illustre très bien cette hausse des stocks de copropriétés à vendre par le biais de courtiers immobiliers de juillet 2012 à juillet 2013.

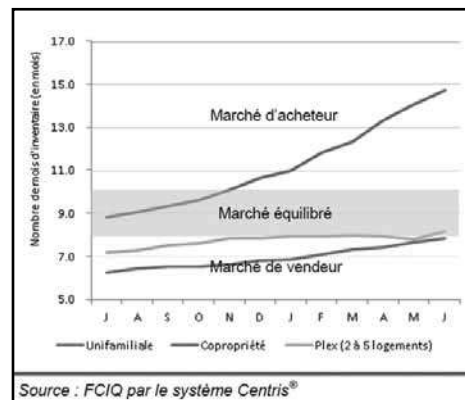
Néanmoins, nous ne parlons pas encore de baisse des valeurs, car il est fort probable qu'en raison des perspectives démographiques futures, celles-ci restent plutôt stables ou augmentent faiblement, le temps que le surplus des dernières années soit écoulé et que le marché reprenne. La vitesse et la force de la reprise dépendront des nouveaux stocks de copropriétés divisées résidentielles qui arriveront sur le marché entre-temps.

COMMENT CELA INFLUERA SUR LE DÉVELOPPEMENT

Durant la phase de consolidation du marché de la copropriété, la terre ne s'arrêtera pas de tourner pour autant! Il va tout de même continuer d'y avoir des projets immobiliers un peu partout dans la province. Seulement, le développement s'articulera principalement autour des nouvelles variables venant moduler le risque.

Parmi les variables qui auront une influence sur le marché, nous pouvons déjà entrevoir celles-ci :

- Des conditions de financement plus serrées, exigeant un nombre plus élevé de préventes;
- Des délais d'écoulement des unités plus longs en raison d'une offre accrue;





Copropriété divise et développement immobilier (suite)

- Le coût relativement élevé des terrains développables situés dans des secteurs propices à la copropriété résidentielle.

Comme c'est déjà le cas au moment d'écrire ces lignes, un peu partout au Québec, certains projets arrivés à la phase de prévente vont tout de même s'annoncer en espérant atteindre le nombre d'unités prévendues nécessaire à l'obtention d'un financement et au début de la construction.

Les projets en hauteur étant davantage risqués, il y a fort à parier que les nouveaux projets seront de plus basse densité et réalisés en plusieurs phases. Cette stratégie permet au promoteur de diminuer son risque et de démarrer ses projets plus rapidement. Ce qui lui permet, par le fait même, de garder sa main-d'œuvre occupée.

En cas d'incertitude, certains promoteurs préféreront «s'asseoir» sur leurs terrains en attendant que la demande rattrape l'offre que de se risquer à les développer, ou pire, de réaliser une perte en revendant le terrain à un taux unitaire moindre que celui payé.

NOUVELLES TENDANCES

En situation d'offre excédentaire et de ralentissement, les promoteurs désireux de rentabiliser leur investissement devront faire usage de créativité, tant au niveau des produits offerts que de leur mise en marché.

Depuis plus d'un an déjà, nous constatons une diminution de la taille des unités afin de permettre de rentabiliser les projets résidentiels. Ainsi, au cours des quatre dernières

années, la taille moyenne du logement de 4 □ pièces est passée d'environ 1 200 pieds carrés à près de 900 pieds carrés de superficie nette. Cette diminution de superficie a également été pratiquée à l'extrême avec l'arrivée de projets de «micro-condos», ces unités peuvent être de superficie inférieure à 300 pieds carrés et s'adressent principalement aux personnes seules désirant avoir un pied-à-terre dans des secteurs où les prix sont relativement élevés.

Également, afin de ne pas avoir à supporter des unités vides et permettre une meilleure accessibilité au logement, donc du même coup faciliter l'écoulement des unités, on voit apparaître de plus en plus de projets comptant des unités offertes en location avec option d'achat. Certaines agences achètent des unités qu'elles offrent ensuite à des investisseurs, alors que d'autres promoteurs offrent leur propre formule.

Il n'en demeure pas moins que la meilleure stratégie à adopter en tout temps est de s'assurer d'offrir un produit adapté à la clientèle du secteur là où il y a un réel besoin. Cela passe notamment par une bonne connaissance du secteur et une qualification juste de la clientèle potentielle.

En ce qui a trait à la mise en marché, de plus en plus de promoteurs offrent d'importantes promotions pouvant dépasser plusieurs milliers de dollars en réduction ou en extra, ce qui constitue également un signe que nous sommes en période de ralentissement. Dans ce contexte, les choix sont si abondants, tant sur le marché du neuf que celui de la revente, que les

vendeurs doivent faire des pieds et des mains pour susciter l'intérêt des acquéreurs potentiels.

CONCLUSION

En conclusion, le marché de la copropriété divise entre en phase de consolidation, ce qui aura effectivement pour effet de modifier la façon dont s'opérera le développement de ce type d'habitation.

Celui-ci sera modulé, entre autres, en fonction d'un risque de développement plus élevé et les promoteurs seront poussés à innover afin de se démarquer.

Néanmoins, en raison de considérations démographiques favorables venant alimenter le marché de la copropriété divise en acheteurs, les perspectives pour le développement de projets de copropriété ne sont pas aussi noires que certains pourraient le laisser croire.

Puisque nul ne détient de boule de cristal, seul le temps nous dira quelle direction empruntera le marché de la copropriété.

Pour consulter cet article en couleurs

Cliquez



www.aqu.qc.ca • info@aqu.qc.ca



Le programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Châteauguay (suite)

On retrouve également deux centralités sur le territoire du centre-ville: une centralité institutionnelle ainsi qu'une centralité commerciale. La première se situe dans la partie ouest du centre-ville, soit le long du boulevard Maple (boulevard à quatre voies avec terre-plein gazonné et plantation d'arbres), là où l'on retrouve la bibliothèque, le centre culturel, l'agora citoyenne (anciennement l'aréna Guy-Scott), le polydium (piscine intérieure et gymnase), le poste de police, l'école Billings, le centre Nova (école de formation professionnelle), le terrain de l'ancien garage municipal (appartenant toujours à la Ville) ainsi que la maison des jeunes. Le deuxième se situe dans la partie est du centre-ville et comprend principalement le centre d'achat régional. Elle est établie le long du boulevard d'Anjou, un boulevard à quatre voies, avec une voie de virage dans le centre, le long duquel on retrouve de nombreux commerces de petite et moyenne surfaces (isolés ou en «strip commercial») avec stationnement en façade ainsi qu'un centre d'achat régional. Entre ces deux secteurs se situe une zone dite «mixte» de services et de commerces.

Le profil sociodémographique du centre-ville démontre que celui-ci est très peu dense (densité de 10,2 logements à l'hectare) et que la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus occupe la majorité de ce secteur. Cette faible densité fait en sorte qu'il est actuellement difficile d'y mettre en place un service en commun efficace. Le revenu moyen des personnes y habitant est également plus bas que celui de la population totale de la ville.

Lors du diagnostic de l'espace occupé par le centre-ville, nous avons pu faire ressortir ses forces ainsi que ses faiblesses :

Forces :

- La tenure publique d'une bonne partie du centre-ville;

- La concentration d'équipements institutionnels;
- La présence de vastes parcs et de terrains sportifs;
- La bonne accessibilité et le bon achalandage du secteur;
- Une artère commerciale viable.

Faiblesses :

- L'absence de place publique;
- Le manque de connectivité entre les espaces verts;
- La pauvreté du paysage urbain (manque de végétation, architecture banale, stationnements en façade, enseignes disproportionnées);
- Le vieillissement et la détérioration du cadre bâti;
- La faible densité résidentielle et le manque de diversité de la population résidente;
- L'imperméabilité des surfaces contribuant à la création d'îlots de chaleur;
- Le manque d'incitatif aux déplacements actifs (trottoir, piste cyclable, mobilier urbain, végétation);
- La présence des poteaux électriques et des fils aériens.

Les défis étaient donc de taille pour la revitalisation du centre-ville. Ceux-ci peuvent se résumer comme étant :

- L'affirmation d'une identité distincte au centre-ville;
- La création d'espaces publics et de rassemblements;
- L'amélioration de l'offre en équipements communautaires et culturels;
- La valorisation de l'animation au centre-ville
- La définition et la valorisation de l'architecture et du design urbain;
- La bonne cohabitation entre divers usages et différents gabarits de bâtiment
- L'utilisation de nouvelles

technologies vertes;

- La gestion de la circulation de transit et de destination;
- Le soutien au transport alternatif;
- Le réaménagement des espaces de stationnement;
- L'intégration et la participation des partenaires privés à la revitalisation du milieu.

En plus de la densité que l'on voudrait amener au centre-ville, d'autres éléments sont prévus afin d'améliorer l'ambiance commerciale ainsi que la cohabitation habitation-commerce dans un environnement agréable et sécuritaire pour tous. Entre autres, le boulevard d'Anjou, tel qu'on le connaît présentement, serait transformé en artère à sens unique à trois voies, dont l'une dédiée uniquement au transport en commun. Par contre, la principale originalité du PPU est de ramener les bâtiments près de la rue sans les déménager. Dans ce contexte, une seconde artère serait développée, à sens unique vers l'est, entre le boulevard d'Anjou actuel et les commerces situés au sud. Une piste cyclable y serait également aménagée ainsi que des trottoirs plus larges afin d'amener l'utilisation de moyens de transport durables au centre-ville. En plus de l'aménagement des autres liens cyclables et piétons dans le secteur, le réaménagement d'une rue en une voie de circulation de type «woonerf», s'ajoute à l'aspect durable du PPU.

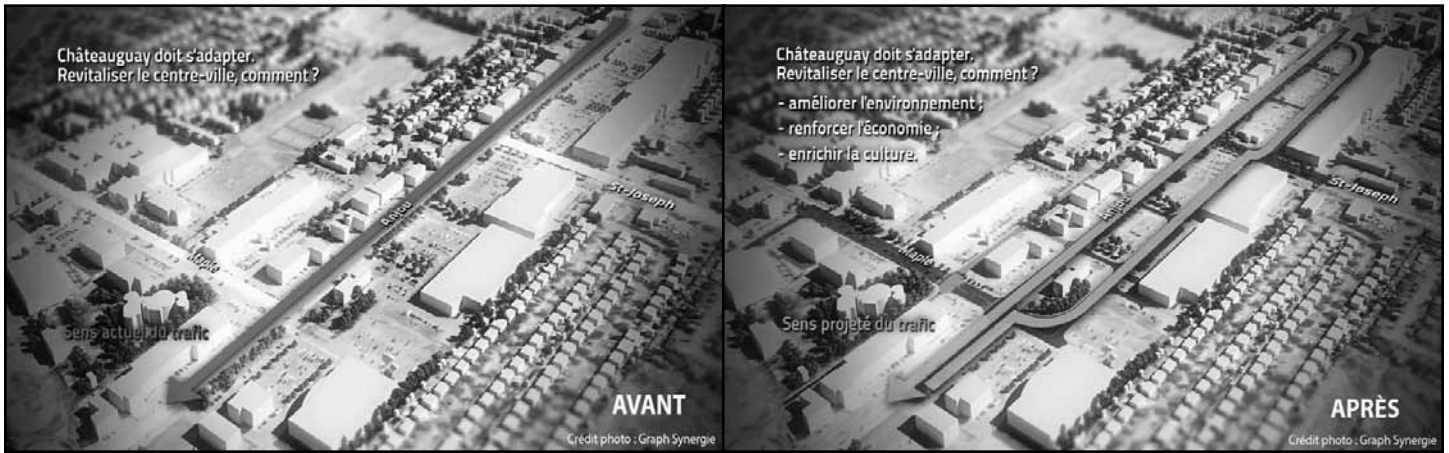
LA MISE EN ŒUVRE DU PPU

Vidéo

Avant que la version finale du PPU soit adoptée, la Ville, conjointement avec une firme privée, a produit un outil promotionnel qui permet de mettre en image la vision du PPU. Ainsi, une vidéo de l'ensemble du projet aide à visualiser à quoi pourrait ressembler le projet à échéance. C'est une excellente



Le programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Châteauguay (suite)



façon d'expliquer en quelques minutes l'essence même du PPU du centre-ville. Cet outil est très apprécié des promoteurs qui, de cette façon, comprennent rapidement la nouvelle image que l'on veut donner à notre centre-ville et les principes qu'ils devront respecter ainsi que l'approche qu'ils devront adopter dans la réalisation de leurs projets afin de tendre, dans la mesure du possible, vers la vision proposée.

Programmes

Afin de pouvoir réaliser les divers éléments du PPU, les interventions relatives au domaine public s'avèrent primordiales afin de donner le coup d'envoi au programme. Le fait que la Ville de Châteauguay soit propriétaire d'espaces à redévelopper, principalement dans la centralité institutionnelle, permet de réaliser ce premier objectif. À cet égard, la Ville a déjà fait les premiers pas dans la réalisation de cette objectif par la transformation de l'ancien aréna Guy-Scott en Agora citoyenne afin d'y pratiquer diverses activités extérieures tout en étant à l'abri des intempéries. De plus, le garage municipal, récemment déménagé dans le parc industriel, laisse un terrain vacant qui permettra l'aménagement d'un bâtiment institutionnel pouvant comprendre des installations pour des établissements

d'enseignement de niveaux supérieurs (collégial, universitaire), divers services municipaux et d'autres activités de nature semblable. Une autre partie du terrain pourra permettre l'aménagement d'habitation de haute densité afin d'amener de la nouvelle population au centre-ville. Finalement, le déménagement éventuel du poste de police offrira l'opportunité de réaliser de nouveaux aménagements, dont la possibilité d'une place publique, pour la revitalisation du centre-ville.

Dans le but d'amener l'implication de secteur privé dans la revitalisation du centre-ville, la Ville de Châteauguay a mis en place un programme d'incitatifs financiers. Ce programme comprend des incitatifs fonciers basés sur la valeur ajoutée des bâtiments, ainsi que de l'assistance financière lorsqu'il y a ajout de stationnements intérieurs ainsi que pour de nouvelles unités de logement. Ces incitatifs, l'espère-t-on, amèneront les promoteurs à réaliser des projets qui diminueront les stationnements extérieurs, et par le fait même les filots de chaleurs. De plus, la création de nouveaux logements au centre-ville entre dans nos objectifs afin de le rendre viable à long terme. Le programme comprend également le remboursement des frais d'honoraires en ingénierie et en

architecture et des frais de démolition, et ce, à certaines conditions. Finalement, afin d'ajouter une touche verte et de développement durable au projet, il y a également le remboursement des frais d'inscription et de certification LEED qui y sont rattachés.

D'autres programmes ou actions pourraient être créés ou mis en place afin de faciliter la mise en place de la nouvelle vision du centre-ville tels que :

- Un programme d'acquisition d'immeubles;
- L'imposition d'une réserve pour fins publiques sur un bien;
- Un programme de réhabilitation de l'environnement.

La Ville est également à mettre en place un plan d'action en développement durable (PADD) à l'intérieur duquel des actions pourraient être posées sur l'ensemble du territoire de la ville et qui aura inévitablement un impact sur le secteur du centre-ville. Une politique sur la foresterie urbaine, un inventaire sur les gaz à effet de serre (GES), un programme sur la saine gestion de l'eau et un programme de collecte des matières organiques n'en sont que quelques-unes.

Réglementation

En plus d'être intégrée au plan





Le programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Châteauguay (suite)

d'urbanisme, notamment au niveau des affectations du sol et de la densité de son occupation, l'adoption du PPU amène la Ville à réviser sa réglementation de nature normative (zonage, lotissement et de construction, incluant le contingentement des usages) ainsi qu'une réglementation de nature discrétionnaire. Un plan d'implantation et d'intégration architecturale avait déjà été mis en place avant la réalisation du centre-ville, mais devra être révisé en fonction des nouveaux objectifs et de la nouvelle vision qui y a été donnée.

Concernant le règlement sur les projets particuliers de construction ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), un tel règlement a été adopté au cours des derniers mois et permettra de mieux intégrer les divers usages et constructions que l'on pourrait retrouver au centre-ville, mais qui n'auraient pas été nécessairement prévus à l'intérieur de la réglementation normative. Car, comme on le sait, le développement d'un centre-ville est en constante évolution et il est nécessaire d'avoir le plus d'outils possible à notre disposition afin de nous permettre de réaliser la vision qui aura évolué suite à l'adoption du PPU.

Présentement, la Ville n'a pas de règlement concernant les usages conditionnels

ni de règlement concernant la démolition d'immeuble. Au cours des prochains mois, il y aura donc certaines réflexions qui seront faites à ce sujet pour reconnaître quels sont les éléments qui seront intégrés à la réglementation d'urbanisme à partir de ces règlements tout en évitant la redondance, les contradictions et la surabondance réglementaire.

Résultats

Jusqu'ici, certains projets de nature privée ont été reçus, mais encore aucun n'a été réalisé. Dès qu'un promoteur est intéressé à présenter un projet, celui-ci est immédiatement mis au fait de la présence d'un PPU dans ce secteur ainsi que des incitatifs financiers s'y rattachant. Bien que le programme d'incitatifs financiers mis en place soit l'un des plus généreux du genre, les promoteurs privés de grandes sociétés ne l'ont pas encore mis à profit dans la présentation de leurs projets. Par contre, certains petits propriétaires privés se montrent intéressés audit programme et la Ville a bon espoir que plusieurs projets en prendront avantage.

Quant à la réglementation, celle-ci est toujours en cours de révision et la Ville espère la mettre en vigueur dès que possible afin que tous les atouts soient au rendez-vous pour la mise en œuvre de ce

projet. Certains aspects de la réglementations seront également mis à jour par la même occasion en regard de la conformité de la réglementation d'urbanisme de la Ville au schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon en concordance au plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

UN PROJET COLLECTIF

Afin de réaliser un programme particulier d'urbanisme d'une telle envergure, il faut une collaboration de plusieurs acteurs en plus de la Ville: les citoyens, les commerçants, les investisseurs tant locaux qu'étrangers, les organismes publics et privés sont tous aussi importants les uns que les autres pour l'avancement d'un tel projet. Car malgré toute la volonté municipale, il ne pourra y avoir un centre-ville fort sans la participation de tous. En ce sens, la participation citoyenne, qui a été la bougie d'allumage de ce grand changement, se poursuivra de façon régulière tout au long de la mise en œuvre du PPU avec l'ensemble des acteurs faisant partie prenante de la revitalisation du centre-ville de Châteauguay¹.



¹ Le Programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Châteauguay, le programme d'incitatifs financiers ainsi que la vidéo peuvent être consultés sur le site Internet de la Ville de Châteauguay à l'adresse suivante : www.ville.chateauguay.qc.ca/centre-ville



Drummondville, capitale du développement

Propos recueillis par Patrice Furlan, urbaniste, administrateur à l'AQU

ENTREVUE EN COMPAGNIE DE FRANCINE RUEST JUTRAS,
MAIRESSE DE DRUMMONDVILLE DE 1987 À 2013

Le premier octobre 2013, Francine Ruest Jutras présidait sa dernière séance du conseil à titre de mairesse de la Ville de Drummondville, tirant ainsi le rideau sur une carrière politique exceptionnelle qui a servi d'exemple à de nombreuses femmes souhaitant se lancer en politique, mais qui a aussi marqué le développement de Drummondville à un moment crucial de son histoire. De ce fait, l'Association québécoise d'urbanisme a jugé opportun de l'interviewer sur le thème de la gestion des projets de développement afin de savoir de quelle façon Drummondville a négocié ce virage exceptionnel qui fait d'elle l'une des villes au Québec citée en exemple pour son dynamisme en matière de développement économique.



AQU – Pendant plus de 25 ans, vous avez présidé la destinée de Drummondville pour en faire ce qu'elle est aujourd'hui, soit celle d'une ville avec une image forte et celle d'une ville au fort développement économique. Plusieurs envient Drummondville pour son dynamisme et son statut. Or, la situation a déjà été fort différente durant les années 1970 et les années 1980. Pouvez-vous nous décrire la situation de la ville lors de votre arrivée au sein du conseil en 1984?

Francine Ruest Jutras - Au milieu des années 1980, Drummondville était en déclin démographique et subissait, à l'instar d'autres villes-centres, l'effet du «trou de beigne», c'est-à-dire que c'était surtout les municipalités contiguës qui se développaient et qui avaient un bilan démographique positif. Il faut se rappeler aussi que c'était l'époque de *Croc* et d'autres magazines similaires qui avaient pris Drummondville comme cible. C'était aussi durant ces années que le secteur du textile a commencé à décliner, un secteur industriel qui employait beaucoup de travailleurs. Le premier centre commercial n'est arrivé qu'en 1989, permettant ainsi la création d'un pôle commercial complémentaire à celui du centre-ville. Ce dernier venait justement de faire l'objet, entre 1983 et 1987, d'une intervention structurante qui lui donnait un air nouveau.

Le virage de Drummondville s'est donc amorcé dans ce contexte particulier.

Selon vous, qu'est-ce qui a permis ce changement et qu'est-ce qui explique le succès et le dynamisme de Drummondville aujourd'hui?

C'est la diversification qui a permis ce virage alors que l'économie locale dépendait beaucoup de secteurs industriels dits «mous». Ce virage a été piloté par la Ville et par la Société de développement économique et industriel (SDED) alors que l'on cherchait à identifier les forces du milieu. L'apport de la SDED a été capital dans ce virage puisque l'on était en présence d'acteurs qui pensent et agissent comme des entrepreneurs. La SDED a toujours eu cette préoccupation du développement économique et industriel. C'est primordial si vous souhaitez réussir.

Notons aussi que la Ville a toujours donné à la SDED les moyens pour fonctionner et pour exercer sa mission, soit celle de favoriser le développement économique de Drummondville. Nous avons notamment été innovateurs avec nos incubateurs industriels dont le mandat est de contribuer au démarrage d'entreprises et de leur apporter un soutien organisationnel, opérationnel et administratif. Ces incubateurs sont

régulièrement visités par des délégations de partout dans le monde. Cette approche est beaucoup basée sur la philosophie visant à miser sur l'entrepreneuriat local.

En parallèle, il faut voir au développement des infrastructures dans les parcs industriels afin de s'assurer de la disponibilité de terrains au moment où une entreprise manifeste son intérêt pour s'établir à Drummondville.

De plus, nous avons cherché par le zonage à caractériser les parcs industriels selon la taille et le type d'entreprises que l'on souhaitait y accueillir. Ceci nous a permis de bien guider les entreprises dans leurs recherches de terrains tout en gardant à l'œil l'objectif de bien optimiser l'utilisation de l'espace industriel.



Vue aérienne de la vitrine industrielle de Drummondville et du siège social de la SDED. Source: Ville de Drummondville





Drummondville, capitale du développement (suite)

Enfin, il est incontestable que Drummondville jouit d'une localisation stratégique le long de deux autoroutes importantes, l'autoroute Jean-Lesage (aut. 20) et l'autoroute Joseph-Armand-Bombardier (aut. 55). Ceci dit, cet atout s'est confirmé davantage avec la transformation des opérations de transport au cours des dernières années.

C'est une heureuse situation pour une ville de bénéficier d'un développement économique important. En contre-partie, n'y a-t-il pas là un enjeu important, soit celui de bien diriger le développement et les projets qui se présentent à nous?

On le sait, il est difficile d'effacer ou de masquer des erreurs dans le domaine de l'urbanisme. À l'instar d'autres municipalités, la ville de Drummondville a connu elle aussi quelques épisodes de regroupements municipaux. Le défi consistait donc à donner une personnalité de nouvelle ville à un territoire qui était le fruit de regroupements successifs avec des territoires dont la réalité urbaine différait d'une municipalité regroupée à l'autre.

Ceci dit, il faut reconnaître l'importance stratégique du rôle du service de l'urbanisme au sein de l'organisation municipale, puisque c'est lui qui guide le conseil pour analyser les projets soumis en gardant à l'esprit les objectifs que l'organisation municipale s'est donnés pour guider le développement urbain. Au fil des ans, Drummondville a développé la réputation d'une ville accueillante pour les promoteurs, mais qui, en contrepartie, a ses exigences et qui n'est pas prête à céder pour la qualité d'un projet. La preuve, c'est l'utilisation importante que la Ville fait de ce fabuleux outil qu'est le PIIA afin d'exercer un certain contrôle de la qualité des projets. Le règlement PIIA existe depuis 1989 et nous avons dès ce moment signalé aux promoteurs que leurs projets seraient

Titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université de Montréal et d'un baccalauréat en pédagogie de l'Université de Sherbrooke, Francine Ruest Jutras œuvre dans le domaine de l'enseignement de 1967 à 1970. En 1983, elle est la première femme à faire son entrée au conseil municipal de Drummondville et la première à devenir mairesse de Drummondville en 1987, poste qu'elle occupera jusqu'aux élections municipales du 3 novembre 2013.

Préfète et préfète adjointe de la MRC de Drummond durant plusieurs années, elle fut aussi présidente de la Société de développement économique de Drummondville (S.D.E.D. – CLD Drummond), de 1987 à 2013; elle a effectué de nombreuses missions économiques en Europe, en Afrique et en Chine.

Elle a été la première femme à occuper le poste de présidente de l'Union des municipalités du Québec, de 2002 à 2004. Elle a siégé au conseil de l'UMQ de 1994 à 2013 et a présidé le comité Femmes et gouvernance locale. Elle fut jusqu'à tout récemment présidente de la Conférence régionale des élus du Centre-du-Québec.

Elle a reçu des prix et des distinctions dans différents domaines, dont les suivants:

- *Prix Gérald-Dame du Regroupement des centres-villes et des artères commerciales pour sa contribution exceptionnelle à l'essor des centres-villes du Québec (2003).*
- *Prix Blanche-Lemko-Van Ginkel de l'Ordre des urbanistes du Québec pour sa contribution à l'amélioration et à l'épanouissement de la qualité de vie au sein des villes québécoises (2003).*
- *Prix Mérites Artéria 2004 du Regroupement des centres-villes et des artères commerciales du Québec pour l'amélioration du centre-ville et le développement économique.*
- *Tout récemment, l'Union des municipalités du Québec a salué de façon particulière sa contribution comme élue municipale au développement durable des communautés par la remise du Prix Francine-Ruest-Jutras. Ce prix vise à reconnaître l'excellence et le leadership des femmes sur la scène politique municipale et dans la gouvernance locale.*
- *À l'été 2013, elle a reçu la Médaille du jubilé de diamant du gouverneur général du Canada, en remerciement pour les services distingués qu'elle apporte à ses pairs, à sa communauté et au Canada.*



*Francine Ruest Jutras, mairesse de Drummondville de 1987 à 2013
Source: Ville de Drummondville*



Drummondville, capitale du développement (suite)

soumis au filtre d'analyse du PIIA. Tous les projets ont été traités équitablement, avec le même niveau d'exigence et le résultat de cette approche est visible, pour prendre deux exemples, sur les rues Lindsay et Heriot au centre-ville, sur le boulevard Saint-Joseph suite à notre exercice visant à baliser l'affichage commercial.

Au cours des dernières années, plusieurs bannières commerciales importantes se sont implantées sur le territoire de Drummondville, confirmant ainsi le dynamisme de l'offre commerciale. Pouvez-vous nous parler un peu de ces projets commerciaux et comment ils se concrétisent? Quelle est la contribution de Commerce Drummond dans la réalisation de ces projets?

Tout d'abord, il faut mentionner que la démarche de revitalisation du programme Rues principales s'est amorcée à la fin des années 1980 avec l'arrivée des Promenades Drummondville. Avec la création de ce nouveau pôle commercial, les commerçants du centre-ville se sont dès lors inquiétés de leur avenir économique. En guise de solution, la Ville leur a offert d'adhérer au programme Rues principales afin, d'une part, de recruter des commerces pour compléter le mix commercial et, d'autre part, pour améliorer le cadre bâti. Vu les résultats obtenus, il a été convenu d'étendre le programme à d'autres secteurs commerciaux en ville. Dès lors est né Commerce Drummond et qui est devenu, par son mandat de démarche, le bras agissant en matière de développement commercial sur le territoire de Drummondville. Par l'intermédiaire de Commerce Drummond, la Ville cherche donc à attirer de nouveaux joueurs et de combler les besoins du secteur commercial. C'est dans ce contexte que Commerce Drummond a mis en place une veille commerciale et mène une démarche d'évaluation continue des besoins à combler dans le marché.

À titre d'exemple récent, c'est Commerce Drummond qui a négocié avec Sidev la venue de Costco à Drummondville. Et malgré l'intérêt de la Ville de voir s'établir un tel joueur sur son territoire, le conseil a maintenu son souhait de voir apparaître un bâtiment avec une facture architecturale intéressante, ce qui fut dès le départ mentionné à Sidev. En privilégiant l'approche PIIA pour les principaux secteurs commerciaux, le conseil souhaite leur assurer une image distinctive et leur permettre de contribuer au renforcement de l'image de la ville.

Le centre-ville de Drummondville a conservé une belle vitalité et les efforts de revitalisation de façades et les travaux de la rue Lindsay lui apportent une image renouvelée. Il est aussi le lieu de plusieurs événements sociaux culturels

importants tels le Mondial des cultures depuis 1982 et, depuis peu, le Festival de la poutine. Quels sont les projets de développement à venir au centre-ville et quels sont les défis qu'il a à relever au cours des prochaines années pour assurer sa pérennité?

Au cours des prochains mois, le centre-ville verra plusieurs projets contribuer au maintien de son dynamisme. On peut penser au projet de pavillon de l'UQTR dont le chantier s'amorcera sous peu et qui générera assurément des impacts sur les secteurs liés au commerce et à l'habitation, sans compter qu'il contribuera à l'animation du centre-ville grâce à l'arrivée d'une clientèle étudiante. La rue Lindsay vivra une deuxième phase de travaux d'enfouissement des réseaux câblés en 2014. Le parc Woodyatt fera l'objet de



Projet commercial de Sidev en bordure de l'autoroute Jean-Lesage. Source: Sidev





Drummondville, capitale du développement (suite)

travaux de réaménagement majeurs en prévision des Fêtes du 200^e en 2015. On souhaite également mettre en valeur les rives de la rivière Saint-François et tisser un lien avec le parc des Voltigeurs. La relocalisation de la bibliothèque près du terminus urbain contribuera à dynamiser davantage cette portion du centre-ville. Et c'est sans compter les divers projets de mise en valeur patrimoniale qui se profilent à l'horizon. Certains de ces projets favoriseront la densification urbaine.



Francine Ruest Jutras répondant aux questions des journalistes lors de l'annonce officielle de la construction du Centre de foires. Source : Ville de Drummondville

La construction résidentielle se porte bien et les chiffres confirment d'année en année que les projets domiciliaires ne s'essoufflent pas. L'offre résidentielle à Drummondville est intéressante puisqu'elle répond à tous les segments du marché. Plus récemment, on a senti un intérêt à la mise sur pied de projets misant sur les principes de développement durable. Quelles sont les conséquences de cette nouvelle orientation en matière de gestion de projets?

La mise en place de projets selon les principes de développement durable est une tendance lourde qui devrait se maintenir à Drummondville mais elle s'est déjà manifestée par le passé si l'on considère, notamment, les six millions de pieds carrés de l'espace boisé Marconi

que le conseil municipal a convenu de préserver au lieu d'y permettre un développement résidentiel. Le défi que la Ville s'est donné consiste à permettre la réalisation de projets qui s'intègrent bien dans le milieu, selon les caractéristiques de celui-ci.

Par contraste avec certaines municipalités, Drummondville jouit d'un certain avantage, soit celui d'avoir à sa disposition plusieurs hectares en zone blanche pour le développement résidentiel. Dans le contexte des orientations gouvernementales en matière de densification du milieu urbain afin de contrer l'étalement urbain, comment percevez-vous cet enjeu pour Drummondville? Drummondville doit-elle dès maintenant concevoir des projets visant la densification du territoire et la requalification d'anciens sites industriels?

Indéniablement, le potentiel de développement résidentiel de Drummondville est considérable pour les années à venir, mais le sol étant une ressource non renouvelable, il importe d'optimiser l'utilisation de l'espace et la Ville favorise les projets visant une certaine densification du milieu, plus particulièrement dans le contexte des friches industrielles que l'on retrouve dans les quartiers centraux, près de la rivière et près des services.

En parallèle et dans un souci d'équité, il est aussi nécessaire d'évaluer les améliorations susceptibles d'être apportées à nos plus vieux quartiers afin d'y rehausser le niveau de qualité de vie, à l'instar de ce qui est mis en place dans les nouveaux quartiers. On peut penser notamment aux efforts d'arborisation, au programme de restauration des bâtiments et à l'amélioration des conditions de vie. D'ailleurs, c'est dans ce contexte particulier que la Ville de Drummondville a permis la mise en place d'ateliers de réflexion, en

2012 et en 2013 et pour les trois prochaines années, par des étudiants de l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal.

Selon vous, quels sont les principaux défis qu'aura à relever Drummondville au cours des prochaines années au chapitre du développement? Où voyez-vous Drummondville dans 25 ans?

L'élan démographique devrait se poursuivre compte tenu qu'il s'agit d'une population relativement jeune et compte tenu du bassin d'emplois disponible à Drummondville. C'est un contexte qui fait tourner la roue économique: plus il y a de gens, plus les entreprises chercheront à maintenir leurs activités ou à venir s'implanter ici. Ceci dit, il faut reconnaître qu'il existe un fort esprit d'entrepreneuriat à Drummondville ce qui contribue à renforcer l'image de Drummondville comme milieu dynamique et favorable au développement. En parallèle, la Ville est disposée à mettre en œuvre des incitatifs pour favoriser la réalisation de projets intéressants, notamment dans les parcs industriels. Le rayonnement de Drummondville s'appuie aussi sur sa vitalité culturelle et sur deux événements importants qui verront le jour en 2015: les fêtes du 200^e et les Jeux d'hiver du Québec.

Les finances de la Ville sont saines et expliquent en grande partie le succès de Drummondville puisque la marge de manœuvre dont elle bénéficie constitue un atout important, notamment lorsque vient le temps de l'appliquer au programme d'infrastructures. Enfin, il faut souligner le fait que Drummondville est perçue comme une ville accueillante offrant une gamme complète d'activités associatives permettant le tissage de liens sociaux et de renforcer le sentiment d'appartenance à la communauté.



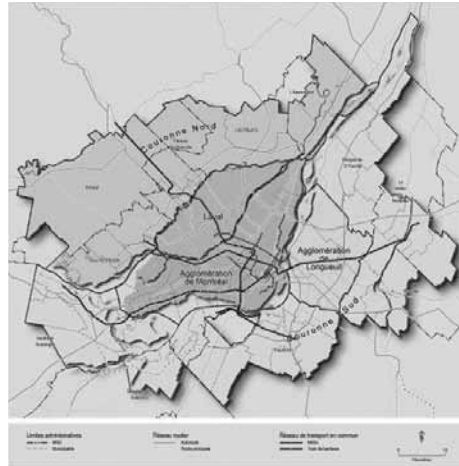
Densification et requalification du périmètre urbain : l'expérience de Saint-Hyacinthe

Texte rédigé par : Lynda Cadorette, chef division planification, Service de l'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe et par Danny Gignac, technicien en aménagement, division planification, Service de l'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe.

MISE EN CONTEXTE

La municipalité de Saint-Damase, par une décision rendue par la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) le 16 septembre 2011, a obtenu une exclusion de sa zone agricole portant sur une superficie de 13,1 hectares. Suite à cette réponse favorable, la MRC des Maskoutains devait subséquemment modifier son schéma d'aménagement afin que cette partie du territoire soit retranchée de la zone agricole et intégrée à la zone blanche. Ainsi, la MRC a entamé le processus de modification du schéma d'aménagement. Dans le cadre de ce processus, la MRC doit faire parvenir son projet de règlement au ministère des Affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire (MAMROT) afin que le ministre puisse donner son accord et s'assurer de la conformité du projet de règlement aux orientations gouvernementales.

Or, dans une lettre adressée par le ministre à l'époque, le gouvernement indiquait à la MRC qu'il refusait la demande de modification du schéma d'aménagement puisque, selon lui, cette demande n'était pas conforme aux orientations ministérielles et, plus particulièrement, à l'orientation numéro 10 de l'addenda. Cet addenda touchait l'aménagement du territoire de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM) en vue de l'élaboration d'un plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Le ministre demandait ainsi à la MRC des Maskoutains de refaire ses devoirs avant de pouvoir bénéficier de cette exclusion. Faisant suite à cette réponse défavorable, la MRC a convoqué les gens du MAMROT pour une rencontre d'information. Ceux-ci ont notamment présenté une rétrospective des orientations du gouvernement en matière d'aménagement du territoire, puis ont précisé l'addenda modifiant les façons de faire pour les MRC péri-métropolitaines.



La CMM et ses cinq secteurs géographiques
Source : Communauté métropolitaine de Montréal

ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES

C'est en 1994 que le gouvernement a établi ses premières orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire. Ainsi, à chaque occasion où une MRC modifie son schéma d'aménagement, elle doit le réaliser en respectant ces orientations. Puis, en 2001, il y a eu création de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et publication d'orientations particulières la concernant. Déjà à cette époque, certaines exigences quant aux MRC péri-métropolitaines avaient été formulées. Toutefois, ces exigences n'ont pas toujours été rigoureusement appliquées lors des demandes de modification aux schémas d'aménagement.

Le 6 mai 2011, le gouvernement publiait un addenda aux orientations afin de procéder à la mise à jour de ce document étant donné son existence depuis déjà 10 ans. Dans cette mise à jour, l'orientation 10 touchant les MRC contiguës à la CMM a été modifiée de façon importante. En effet, on indique dans ce document, entre autres, qu'à l'intérieur de la communauté métropolitaine, il est interdit de déposer une demande d'exclusion sans faire la démonstration qu'il ne reste aucun

espace disponible ailleurs à l'intérieur de l'ensemble de la CMM. Avec une telle orientation, il devenait alors extrêmement difficile de considérer le dépôt d'une demande d'exclusion à l'intérieur de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Dans le cadre des travaux sur la révision des orientations, les acteurs composant la communauté métropolitaine de Montréal ont fait valoir au gouvernement que cette situation engendrait la création d'une nouvelle couronne autour de la CMM. Ainsi, à partir de statistiques, ces derniers ont pu démontrer que le fait de ne pas permettre d'exclusion sur leur territoire ouvre la porte aux MRC autour de la CMM. En réponse à cette démonstration, l'addenda est venu officiellement créer une nouvelle couronne pour les MRC situées autour de la CMM. Le nom accordé à cette nouvelle couronne est celle de «MRC péri-métropolitaines». Conséquemment, l'orientation 10 du document touche de façon particulière les MRC péri-métropolitaines, dont la MRC des Maskoutains fait partie.

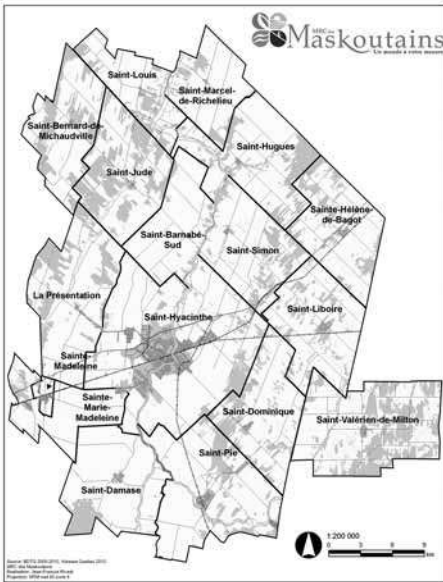
RÉPERCUSSION POUR LA VILLE DE SAINT-HYACINTHE

À Saint-Hyacinthe, avant cette nouvelle orientation, lorsque la Ville souhaitait déposer une demande d'exclusion de la zone agricole, elle devait démontrer que dans l'agglomération urbaine de recensement, il n'existait pas d'autres espaces disponibles en zone blanche pour du développement. Dans le contexte d'analyse de la demande, la ville était alors jumelée aux municipalités de La Présentation, Saint-Barnabé-Sud et Saint-Simon. Dorénavant, cette démonstration devra être menée pour l'ensemble du territoire de la MRC. Cela change donc passablement la donne pour les futures demandes d'exclusion en élargissant substantiellement la superficie du territoire à considérer.





Densification et requalification du périmètre urbain : l'expérience de Saint-Hyacinthe (suite)



Profil territorial de la MRC des Maskoutains
Source : MRC Les Maskoutains

Concrètement, une telle orientation implique aussi que dans le processus de préparation du document destiné au ministère, chaque municipalité qui compose la MRC devra présenter l'inventaire des terrains vacants et des espaces à requalifier, le tout dans une perspective de densification du périmètre urbain. En parallèle, la MRC devra dorénavant déterminer le phasage des demandes d'exclusion sur l'ensemble de son territoire.

Cette nouvelle orientation du gouvernement comporte toutefois certains avantages pour une ville-centre comme Saint-Hyacinthe. En effet, celle-ci est le pôle de services et d'équipements de la MRC des Maskoutains et l'orientation 10 vise justement à prioriser le développement de ces pôles pour chacune des MRC péri-métropolitaines.

LA DÉMARCHÉ ENTREPRISE PAR LA VILLE

Afin de répondre aux exigences du ministère, la MRC a requis de la Ville qu'elle lui fournisse toute l'information pertinente qui devra servir à répondre adéquatement aux enjeux ciblés par l'addenda 10. Entre autres, il fut nécessaire de mettre à jour sur l'ensemble

du territoire de Saint-Hyacinthe l'inventaire des terrains vacants. Aussi, il a été demandé d'identifier les sites où un redéveloppement serait possible et de caractériser leur potentiel de requalification. Un travail imposant a alors été entrepris au cours de l'été 2013 afin que l'on puisse bien identifier la réalité du territoire et tout le potentiel de développement que l'on y retrouve.

• L'identification des terrains vacants

La première démarche entreprise fut de répertorier les terrains vacants localisés à l'intérieur du périmètre urbain de la ville. Bien qu'un tel répertoire existait déjà, une mise à jour fut nécessaire. Pour ce faire, une comparaison des permis de construction émis au cours de la dernière année fut menée en confirmant les statistiques par une visite terrain. Un tableau et une cartographie appropriée ont ensuite permis d'illustrer les résultats.

La superficie totale de terrain vacant ainsi identifiée s'est élevée à 1 430 748,5 mètres carrés, soit 143 hectares. À noter que 61 999,1 mètres carrés supplémentaires ont été identifiés, mais ils représentaient des terrains vacants jugés non constructibles pour diverses raisons : accès difficile, dimensions de lots non conformes, présences de contraintes naturelles, etc. Ces sites ont été considérés pour la mise en place d'éventuels projets de mise en valeur à portée environnementale, tels de la plantation, des potagers communautaires ou divers aménagements publics.

• L'identification des projets de développement en cours et futurs

Actuellement, treize projets domiciliaires sont en cours sur le territoire maskoutain. Ces projets représentent un total de 1667 terrains pour une superficie de 716 555 mètres carrés. À cela s'ajoutent

L'ORIENTATION 10 CONTENUE DANS L'ADDENDA DU PMAD

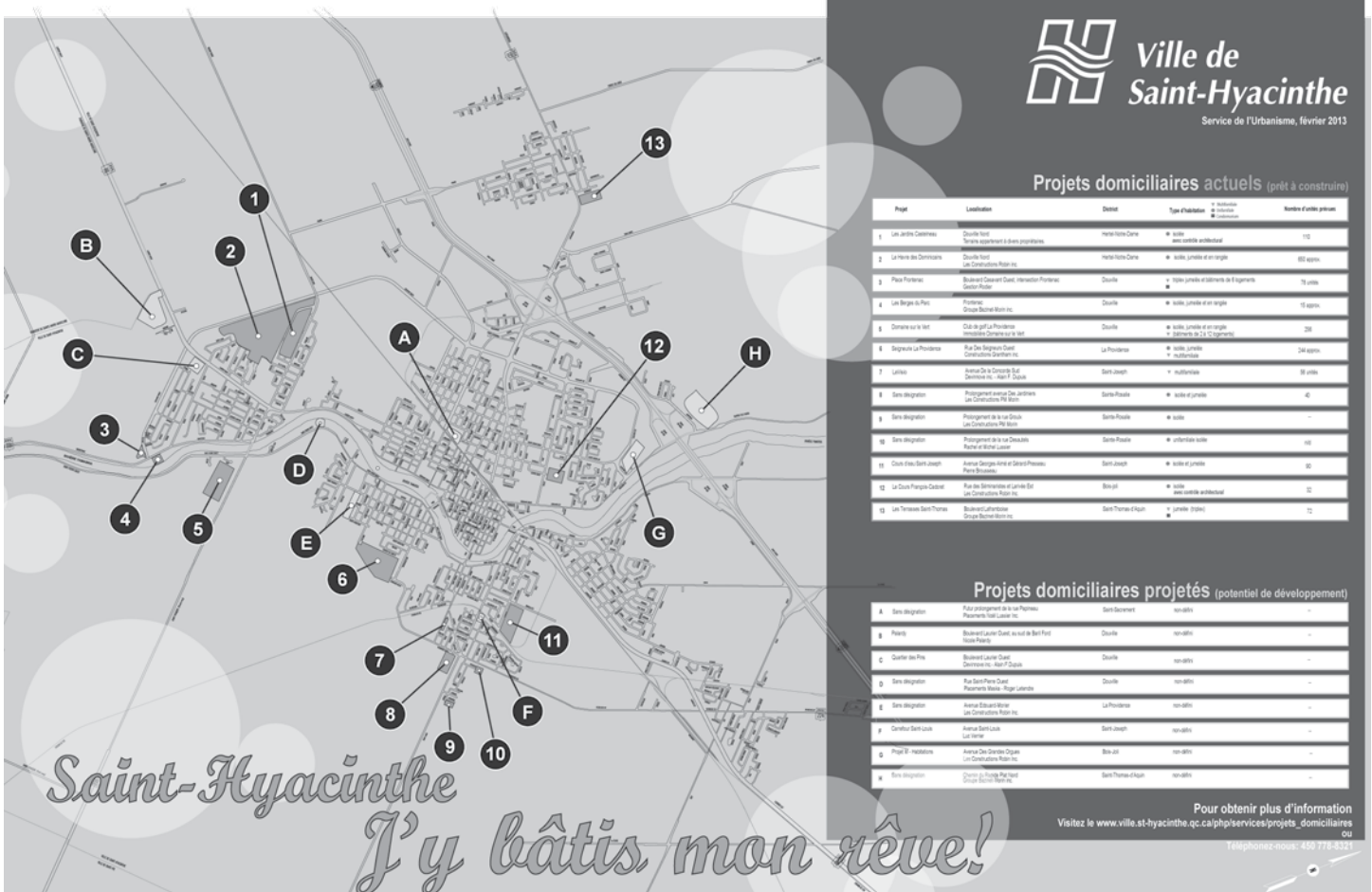
L'orientation 10: Dans une optique de complémentarité des planifications métropolitaines et péri-métropolitaines, consolider le développement dans le principal pôle de services et d'équipements localisés sur le territoire de chacune des MRC péri-métropolitaines.

Quatre attentes sont ainsi déployées en lien avec cette orientation:

1. *Consolider et réutiliser le tissu urbain existant en favorisant:*
 - *l'optimisation des infrastructures et des équipements collectifs existants, principalement en termes d'alimentation en eau et en matière de transport en commun;*
 - *le redéveloppement et la requalification des terrains;*
 - *l'augmentation de la densité et de l'intensité de l'occupation du sol.*
2. *Orienter le développement urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation en accordant la priorité à celui du principal pôle de services et d'équipements des MRC concernées.*
3. *À l'intérieur des aires d'affectation inscrites au schéma comprises dans le principal pôle de services et d'équipements des MRC concernées, prévoir des mesures d'urbanisation qui assurent l'utilisation durable et continue du sol et la diversité des usages.*
4. *À l'extérieur du territoire du principal pôle de services et d'équipements des MRC concernées, orienter en priorité le développement urbain et consolider le tissu urbain existant dans les secteurs desservis en infrastructures d'alimentation en eau potable et par les réseaux de transport en commun.*



Densification et requalification du périmètre urbain : l'expérience de Saint-Hyacinthe (suite)



Projets domiciliaires en cours sur le territoire de Saint-Hyacinthe. Source : Ville de Saint-Hyacinthe

huit autres secteurs ciblés pour un développement à venir, pour une superficie de 642342 mètres carrés. La Ville avait déjà produit une carte localisant les projets domiciliaires sur son territoire. Mise à jour annuellement, celle-ci fut fort utile pour compiler l'information demandée par la MRC.

• L'identification des sites offrant un potentiel de requalification

L'une des demandes de la MRC auprès de la Ville visait à examiner le territoire à l'intérieur du périmètre urbain et dresser l'inventaire de l'ensemble des secteurs pouvant faire l'objet d'une requalification. Plus précisément, les cas ciblés ont été les terrains d'anciennes stations-service, les terrains contaminés, les espaces de

stationnement, les bâtiments abandonnés, les friches industrielles, les unités d'évaluation dont la valeur du terrain est plus grande que la valeur du bâtiment, les bâtiments abritant un usage dérogatoire ou encore les terrains considérés comme sous-utilisés.

Le Service de l'urbanisme a réalisé un premier travail visant l'identification de ces terrains dans chacun des districts électoraux. Pour chaque district, un tableau a été produit identifiant le site, sa superficie, l'usage actuel, le propriétaire, les contraintes particulières du terrain ainsi que le potentiel de réutilisation dudit terrain. Puis, une rencontre s'est tenue avec le Centre local de développement (CLD) des Maskoutains ainsi qu'avec la Corporation de développement commercial (CDC) de Saint-Hyacinthe pour

valider la pertinence de maintenir l'activité économique sur certains des sites identifiés. Précisons ici que l'identification de ces sites n'avait pas pour objectif de faire cesser l'activité qui s'y déroule, mais de démontrer que ces terrains pourraient être utilisés autrement afin d'optimiser l'utilisation du territoire.

Le relevé a permis l'identification de 141 terrains offrant un potentiel de requalification, le tout totalisant une superficie de 1 543 504 mètres carrés répartis dans les onze districts électoraux de la ville.

DENSIFICATION DES PARCS INDUSTRIELS

La Ville de Saint-Hyacinthe connaît une prospérité économique des plus enviables.





Densification et requalification du périmètre urbain : l'expérience de Saint-Hyacinthe (suite)

Cette vitalité repose entre autres sur un secteur manufacturier fort et des centres de recherche spécialisés dans le domaine de l'agroalimentaire.

Cette vitalité économique engendre toutefois une pression sur la disponibilité de terrains industriels. En effet, les espaces disponibles à cette fin s'amenuisent et la possibilité d'agrandir les parcs industriels se précarise. Suite à ce constat, une réflexion fut menée afin de revoir le modèle de développement des espaces industriels. Cette réflexion a conduit à l'adoption d'une politique pour la densification et l'optimisation des parcs industriels de la ville. L'un des éléments structurants de cette politique a été de revoir les normes minimales d'occupation du sol.

- **Modification de la réglementation municipale en termes d'occupation et d'utilisation du sol**

Le règlement d'urbanisme sera modifié dans les prochains mois afin d'exiger un pourcentage minimal d'occupation au sol de 25% et un pourcentage d'utilisation du sol à 55% (ce qui inclut l'aire d'occupation au sol du bâtiment, les aires d'entreposage extérieur, les aires de stationnement et de manœuvre). De plus, le pourcentage d'occupation maximum d'un terrain sera



Exemple de requalification de site et de densification résidentielle dans un secteur déstructuré de Saint-Hyacinthe : le projet LeVisio dans le quartier Saint-Joseph. Source : Service de l'urbanisme, Ville de Saint-Hyacinthe



Exemple de densification résidentielle en zone périurbaine à Saint-Hyacinthe : le projet des Terrasses Saint-Thomas. Source : Service de l'urbanisme, Ville de Saint-Hyacinthe

abrogé. La réglementation d'urbanisme sera également modifiée sur d'autres éléments afin de permettre l'atteinte des objectifs de densification. Ainsi, pour plusieurs zones, la marge avant sera réduite de 15 à 8 mètres. Dans d'autres zones, il y avait antérieurement obligation d'aménager une bande de verdure de 6 mètres de profondeur en cour avant. Or, cette disposition sera elle aussi abrogée. Il y aura également une réduction générale des marges latérales, les fixant désormais à deux mètres minimum dans l'ensemble des parcs industriels de la ville.

Au chapitre du lotissement, la largeur minimale des terrains sera réduite à 25 mètres pour l'ensemble des zones et les dispositions touchant la profondeur minimale ainsi que la superficie minimale de terrain seront abrogées afin de laisser une plus grande marge de manœuvre dans le morcellement des terrains. Par ailleurs, pour certaines rues, il sera dorénavant possible que les manœuvres véhiculaires pour les activités de livraison puissent s'effectuer en empruntant la voie publique. Ces nouvelles dispositions réglementaires entreront normalement en vigueur au début de l'année 2014.

Un autre élément important de cette politique vise à requalifier les parties plus anciennes des parcs industriels afin de leur donner une seconde vie. À la tendance visant à offrir aux entreprises industrielles des terrains à développer se substituera

désormais l'approche visant la réutilisation des espaces déjà construits.

CONCLUSION

L'orientation 10 du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté urbaine de Montréal, par l'identification des MRC péri-métropolitaines, est venue changer la donne pour une ville comme Saint-Hyacinthe. La densification et la requalification des périmètres urbains dans le contexte des nouvelles orientations gouvernementales en matière de développement sur le territoire sont devenues un incontournable. Les demandes d'exclusion étant devenues passablement plus difficiles à obtenir auprès de la CPTAQ, la Ville de Saint-Hyacinthe doit maintenant repenser son modèle de développement. À l'instar de plusieurs autres municipalités au Québec, l'optimisation du territoire par l'entremise d'une planification stratégique devra plus que jamais être privilégiée.

Ce frein au développement de nouveaux secteurs permet depuis quelques années à la Ville de Saint-Hyacinthe le développement de secteurs présentant certaines contraintes particulières d'aménagement qui, sans l'imposition des balises du gouvernement, n'auraient pas été développés. Les promoteurs doivent maintenant faire preuve de plus de créativité pour atteindre leurs objectifs tout en offrant un produit qui répondra aux attentes de la population.



Démarche à suivre pour faire une auto-évaluation d'une collectivité viable

Texte rédigé par: *Danièle Myre, urbaniste, Ville de Belœil*

Le texte¹ présente les grandes étapes de réalisation d'un Agenda 21^e siècle local. Il constitue en quelque sorte une synthèse de l'ensemble de la démarche.

- Un consensus relatif autour d'une démarche globale
- Comment s'approprier et adapter la démarche à sa communauté?
- Quelles caractéristiques de la collectivité peuvent influencer la démarche d'un A21L?
- Comment planifier la démarche d'Agenda 21^e siècle local?
- Comment renforcer les capacités de la communauté en matière de développement durable viable?
- Les défis de la pérennité de la démarche
- Que retenir?

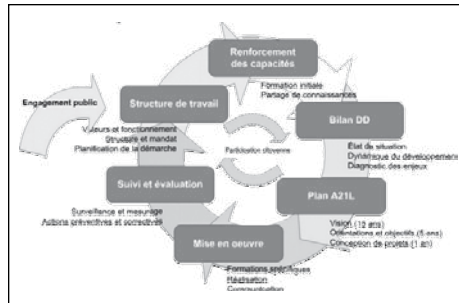
Description des étapes de la démarche UN CONSENSUS RELATIF AUTOUR D'UNE DÉMARCHÉ GLOBALE

Il existe plusieurs descriptions de la démarche Agenda 21^e siècle local. Malgré tout, il y a une démarche globale communément acceptée, et associée à la planification stratégique.

Les étapes classiques sont les suivantes :

- Mobilisation des acteurs et des ressources;
- Construction de la structure de travail (et renforcement des capacités);
- Rédaction de l'état des lieux et de la vision stratégique;
- Rédaction du plan d'action et mise en œuvre;
- Évaluation et suivi de la démarche.

Les quatre dernières étapes impliquent nécessairement une participation citoyenne: participation au comité Agenda 21 local, consultation publique, information publique, etc. Une première démarche a été proposée initialement aux deux municipalités impliquées dans le projet pilote québécois, soit Sorel-Tracy et Saint-Félicien. Celles-ci ont cependant adapté, au fil du déroulement du projet, cette démarche à leur réalité territoriale.



Étapes de la mise en œuvre de l'Agenda 21 local dans deux collectivités québécoises (Sorel-Tracy et Saint-Félicien)

COMMENT S'APPROPRIER ET ADAPTER LA DÉMARCHÉ À SA COMMUNAUTÉ ?

Au-delà de la démarche commune d'Agenda 21 local, il existe une multitude de variations dans la réalisation des étapes. C'est le cas, tout particulièrement, des étapes de renforcement des capacités, de l'élaboration de l'état des lieux de développement durable viable (DDV) et du plan d'action qui peuvent prendre diverses formes quant à la méthode utilisée et au résultat.

Par exemple, dans le cas de l'étape de l'état des lieux de Sorel-Tracy, le comité de parrainage a utilisé des documents et rapports locaux existants pour traduire six défis de DDV de la collectivité; tandis qu'à Saint-Félicien l'état des lieux a recueilli des informations stratégiques sur un cadre de référence de huit enjeux de DDV à partir d'entrevues et surtout des statistiques. Dans les deux cas, le bilan ou le diagnostic autour des enjeux territoriaux permet un nouveau regard sur la situation actuelle du développement dans la collectivité. Le bilan, qu'il prenne la forme d'un état des lieux, d'une vision ou d'orientations stratégiques, constitue une opportunité de présenter, pour fins de discussion, des nouvelles données ou une combinaison transversale de données, au sein d'un même document, offrant ainsi un portrait, une synthèse de l'état de la situation du territoire concerné. En bout de piste, l'important dans cette étape, c'est de savoir d'où la collectivité part – ses forces et ses faiblesses – afin de déterminer où elle veut aller.

QUELLES CARACTÉRISTIQUES DE LA COLLECTIVITÉ PEUVENT INFLUENCER LA DÉMARCHÉ D'UN A21L ?

Les collectivités qui entreprennent un A21L ont toutes en commun un désir de se donner une démarche locale de DDV. Par contre, nous avons observé, jusqu'à maintenant, quatre facteurs qui sont susceptibles d'influencer la démarche et son évolution :

- a. La taille – influence l'ampleur des ressources de la collectivité, mais souvent aussi la nature du lien social entre ses habitants. Cette dernière caractéristique est particulièrement déterminante dans le choix des méthodes de mobilisation et de participation citoyenne. Lorsque tout le monde se connaît et que le climat dans la communauté est positif, la diffusion de l'information et la mobilisation pour une participation active des parties prenantes peuvent s'avérer plus faciles;
- b. Le(s) porteur(s) – le type de porteur influence le degré d'institutionnalisation de la démarche. Un A21L cheminera plus facilement et ses résultats seront davantage susceptibles d'influencer les politiques publiques, l'organisation ou le territoire, s'il reçoit l'aval de la collectivité territoriale, de l'administration municipale ou de l'institution plutôt qu'uniquement celui d'un groupe citoyen ou d'un organisme;
- c. La ou les motivation(s) initiale(s) – celles-ci semblent orienter le contenu du plan d'action de même que la démarche. Par exemple, la résolution de problèmes environnementaux récurrents et systémiques nécessite un diagnostic plus technique et peut-être l'avis d'experts, alors qu'une motivation liée au renouveau dans le mode gouvernance territoriale entraîne un diagnostic davantage participatif;
- d. L'ouverture à la participation – la culture locale de participation (ex. : démarches précédentes, structures existantes, succès ou échecs, etc.) affecte le choix et l'ampleur des activités de participation citoyenne qui ponctuent les grandes étapes de la démarche. Les attentes

¹ Source: BRASSARD, A., E., ARTH, D., DROUIN, C., GAGNON, P., MARTIN, J.-P., WAUB ET M., WOTTO. (2007). « Les étapes d'un Agenda 21^e siècle local. Adapter la démarche à sa collectivité. » Dans GAGNON, C. (édit.) et E., ARTH (en collab. avec). Guide québécois pour des Agendas 21^e siècle locaux: applications territoriales de développement durable viable ou http://www.a21l.qc.ca/9574_fr.html (page consultée le jour mois année).





Démarche à suivre pour faire une auto-évaluation d'une collectivité viable (suite)

quant à la participation du milieu local et l'ouverture au partage du pouvoir influencent donc le type d'activités à privilégier. Le degré d'ouverture à la participation citoyenne s'inscrit dans une recherche de légitimité et de partage du pouvoir local.

COMMENT PLANIFIER LA DÉMARCHE D'AGENDA 21^E SIÈCLE LOCAL ?

Le travail de planification en comité d'accompagnement (comité A21), de parrainage ou de pilotage demande de multiples habiletés psychosociales : ouverture, capacité d'écoute et de communication, etc. Toutefois, il faut se rappeler que l'A21L est une démarche d'amélioration et d'apprentissage en continu. À ce titre, autant les personnes impliquées dans la dynamique interne du comité que le comité lui-même doivent se donner le « droit à l'erreur ». L'approche participative présuppose un certain nombre de valeurs partagées telles le respect, l'ouverture et la collaboration.

Préférentiellement, la démarche s'inscrit dans un temps ni trop court ni trop long afin de maintenir l'intérêt participatif, des décideurs et des gestionnaires, et ainsi permettre de concrétiser la démarche qui au départ est perçue comme théorique. Chaque étape est pleinement assumée et appropriée par le comité A21L avant de passer à la suivante. Il est extrêmement difficile de prétendre avoir toutes les compétences pour traiter de la complexité du DDV : en misant sur la complémentarité et la valorisation des compétences et des apports de chacun, le président ou les responsables de la démarche assurent ainsi l'émergence collective d'une vision plus intégrée du développement du territoire et des solutions appropriées.

Dans et à travers les étapes de planification de l'A21L, c'est tout un processus de renforcement des capacités des membres du comité A21 et, indirectement, de la communauté qui se met en branle.

COMMENT RENFORCER LES CAPACITÉS DE LA COMMUNAUTÉ EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE VIABLE ?

Le renforcement des capacités se trouve au cœur

d'une démarche locale de DDV. Au-delà des sessions de formation, d'information et de sensibilisation qui ont surtout lieu au début du projet, les acteurs locaux deviennent plus expérimentés, plus aguerris en élaborant le plan d'action.

Il est important que dès le départ, les activités de renforcement (formations, ateliers de travail, communications médiatiques, etc.) s'adressent au plus grand nombre possible d'acteurs de la collectivité, et en particulier à ceux qui sont susceptibles d'intervenir dans la démarche. C'est avec des gens avertis et volontaires que la démarche A21L arrive à cibler et à agir sur les priorités locales et globales de DDV.

Il peut être intéressant d'avoir une approche hiérarchisée de renforcement des capacités de façon à atteindre les objectifs au fur et à mesure de la démarche. Ainsi, il faut prendre en compte le délai entre une activité de renforcement des capacités et le moment où ces capacités seront sollicitées. Par exemple, il faudra examiner la nature et la pertinence des premières activités touchant la population de façon élargie. Il faudra également réfléchir à informer, voire impliquer les acteurs institutionnels susceptibles de jouer un rôle important dans la mise en œuvre du plan d'action, tels que les services municipaux, les centres locaux de développement (CLD), les Conseils régionaux de concertation et de développement (CRCD), les Centres locaux de services communautaires (CLSC), les départements de santé publique, etc. Il ne faut pas non plus sous-estimer les besoins de renforcement des capacités des membres du comité d'A21 : la consolidation des savoirs sur le DDV et sur certaines thématiques, le développement d'habiletés de communication, de méthodes de travail en groupe, de l'approche participative.

En ce qui concerne l'apprentissage de la maîtrise des contenus par les gens impliqués dans l'élaboration de l'A21L, quatre thématiques sont ressorties :

- Le DDV et ses principaux enjeux ;
- L'A21L comme outil de gouvernance territoriale, ici et dans le monde ;
- L'état de situation de la collectivité ;
- Le suivi et l'évaluation.

À certaines étapes des démarches que nous avons accompagnées, des efforts soutenus de formation ont été nécessaires :

- Lors de l'amorce des travaux du comité A21 ;
- Lors de la réalisation de l'état des lieux ;
- Lors de l'ébauche de stratégies et de l'identification d'actions et de solutions.

Cela peut sembler difficile ou aride, mais, au cours du projet pilote, nous pouvons dire que cela s'est fait assez naturellement, les besoins étant identifiés au fur et à mesure de la démarche.

LES DÉFIS DE LA PÉRENNITÉ DE LA DÉMARCHE

L'esprit de l'A21L est l'amélioration continue et l'adoption d'un processus, adaptatif et transversal, de développement local. L'intégration des préoccupations et des principes de DDV, des dimensions sociale, territoriale, environnementale et économique n'est pas facile. Il s'agit donc d'une orientation à long terme. À partir de projets d'intervention et d'action sur des cycles de un, deux, trois, voire cinq ans, une vision, une planification sur le long terme (10, 15, 20 ans, etc.) peut s'amorcer. La première édition du plan d'action exige du temps et des efforts importants : les acteurs et en particulier les porteurs peuvent montrer des signes d'essoufflement aux termes du premier cycle. D'où l'importance de pérenniser la participation citoyenne dans une formule qui soit efficace, flexible et économique sur le long terme. La recherche d'une pérennité de la démarche A21L soulève le questionnement suivant :

- Comment cette démarche s'articule-t-elle avec les autres initiatives de développement local, programmes gouvernementaux et/ou outils de planification (par exemple : plans d'urbanisme, schémas d'aménagement, plans directeur, etc.) ?
- Qui est le porteur de la démarche à long terme ?
- D'où proviennent les ressources nécessaires ?
- Comment susciter la participation citoyenne de façon soutenue ?

Voilà des défis que les villes et les municipalités doivent relever, et ce, pour avoir une perspective d'avenir claire et visionnaire.



Jurisprudence

Les résumés de ces jugements ont été sélectionnés par Me Jean-Pierre St-Amour de l'étude Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert & Associés, s.e.n.c.r.l., de Laval. Ils proviennent de la revue hebdomadaire *Jurisprudence Express* publiée par la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ). Les lecteurs intéressés peuvent obtenir un exemplaire du texte intégral de ces jugements en téléphonant au 514 842-8745 à Montréal ou au 1 800 363-6718 à l'extérieur, en mentionnant le numéro du jugement. Le texte peut aussi être commandé par télécopieur au 514 842-8385. Le coût des exemplaires de jugements varie selon le nombre de pages.

L'Association québécoise d'urbanisme remercie la SOQUIJ de lui avoir permis de reproduire ces résumés de jugements.

2012-579

Cour d'appel

RESPONSABILITÉ — responsabilité du fait personnel — municipalité — maire — exploitation d'un parc de stationnement — périphérie de l'aéroport — modification du règlement de zonage — délivrance d'un permis — exécution d'un jugement — délai — bonne foi — dommages-intérêts.

MUNICIPAL (DROIT) — responsabilité — permis — délivrance — délai — exploitation d'un parc de stationnement — modification du règlement de zonage — bonne foi — exécution d'un jugement.

MUNICIPAL (DROIT) — conseil municipal — maire — modification du règlement de zonage — délivrance d'un permis — exécution d'un jugement — délai — bonne foi.

Appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant accueilli en partie une requête en réclamation de dommages-intérêts. Accueilli en partie.

Les appelantes se spécialisent dans l'aménagement de parcs de stationnement et de services connexes à proximité d'aéroports canadiens et exploitent ceux-ci par l'entremise de la société Park'N Fly. Au début de 1989, elles ont décidé d'acheter un terrain à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau. En 1991, la Ville de Dorval, l'intimée, a adopté un nouveau règlement de zonage qui interdisait le stationnement commercial dans la zone où se trouvait le terrain des appelantes. Malgré les rejets successifs

de leurs demandes visant la modification du règlement, les appelantes ont acheté en février 1997 et en novembre 1999 d'autres terrains dans la même zone. En mai 2000, celles-ci ont échoué une fois de plus dans leurs démarches pour obtenir un permis afin d'aménager un parc de stationnement sur leurs terrains. Elles ont alors intenté un recours, recherchant une déclaration d'inopposabilité du règlement relativement aux activités de stationnement commercial et la délivrance des permis. En janvier 2001, le juge Jasmin a ordonné à l'intimée de délivrer les permis demandés. Il a également constaté le caractère indûment prohibitif du règlement de zonage eu égard à ces activités et a déclaré inopposable aux appelantes les dispositions interdisant l'exploitation d'une telle activité sur leurs terrains. Ce n'est que le 16 juin 2002 que la Ville s'est conformée à l'ordonnance de la Cour supérieure. En première instance, les appelantes ont réclamé des dommages-intérêts aux intimés, à la Ville et à son maire. Le juge de première instance n'a pas pu conclure à la mauvaise foi des intimés ni à des circonstances telles qu'elles auraient été assimilables à de la mauvaise foi. Cependant, le juge a établi qu'à l'été 2002, à la suite de l'ordonnance de délivrer les permis dans un délai de 15 jours, la Ville avait commis une faute en les délivrant avec un mois de retard. Cela a pour effet de décaler l'ouverture des stationnements au mois de juillet 2003. Ce faisant, les appelantes ont été privées des profits qu'elles auraient réalisés entre le 20 décembre 2002 et la fin du mois de juin 2003, soit sur une période de 6,3 mois. En conséquence, la Ville a été

condamnée à payer aux appelantes des indemnités de 124 188\$, représentant 53 550\$ à titre de loyers perdus et 70 638\$ pour les taxes foncières qui auraient été payées par la locataire, de 5 000\$ pour les troubles et inconvénients subis et de 13 000\$ pour le remboursement d'une partie des honoraires d'experts. Les appelantes soutiennent notamment que le juge a contredit le jugement prononcé par le juge Jasmin, lequel ne se serait pas contenté de conclure à l'inopposabilité du règlement de zonage au chapitre de l'interdit visant l'activité d'exploitation d'un stationnement commercial, mais aurait également critiqué la conduite des intimés d'une manière à laquelle le juge de première instance ne pouvait passer outre. Elles reprochent également au juge d'avoir erré dans l'évaluation des dommages qu'elles ont subis.

DÉCISION

Mme la juge Bich: À la lumière du jugement rendu par le juge Jasmin, celui-ci n'avait pas à se prononcer sur la responsabilité civile de la Ville. D'ailleurs, il s'est abstenu de conclure à la mauvaise foi de l'une des parties. Dans ces circonstances, le seul fait que la Ville ait choisi, en 1991, de prohiber, par règlement, l'activité de stationnement commercial sur son territoire ne peut faire échec à la conclusion du juge de première instance selon laquelle les intimées avaient agi de bonne foi. Au surplus, le jugement du juge Jasmin ainsi que l'arrêt ayant confirmé celui-ci ne montrent pas que l'invalidité du règlement de zonage a été d'une flagrance telle que l'issue du litige pouvait être connue d'avance avec





Jurisprudence

certitude. En conséquence, la Ville était en droit de se défendre contre le recours entrepris par les appelantes en juin 2000 et de contester ensuite la décision du juge Jasmin. En outre, le juge de première instance n'a pas erré en concluant que les intimés n'avaient pas commis de faute dans leurs rapports avec les appelantes sur le plan organisationnel. En effet, on ne peut reprocher à la Ville d'avoir rejeté les demandes de permis présentées en mai 2000 puisqu'elles contrevenaient au règlement de zonage, dont la validité n'avait pas encore été contestée ni déclaré inopposable aux appelantes. Cependant, le juge a erré en ne tenant pas compte dans son calcul du quantum du décalage de 6,3 mois dans le début du bail. Ce faisant, les appelantes ont reçu le loyer fixé pour chaque année 6,3 mois plus tard qu'elles ne l'auraient autrement reçu, ce qui fait que, au 19 décembre 2008, leur gain total est moindre que ce qu'il aurait été si le bail avait commencé le 20 décembre 2002.

Cette perte se répercute ensuite d'année en année, jusqu'à la fin du bail, laquelle est prévue pour 2052; de sorte que les appelantes ont accumulé une perte de loyers évaluée à 528 767 \$. À cette somme il y a lieu d'ajouter les taxes, soit 66 942 \$, pour un total de 595 709 \$. Enfin, le juge a eu raison d'accorder aux appelantes une somme de 5000 \$ à titre de dommages-intérêts. En conséquence, l'appel doit être accueilli quant à la Ville, à la seule fin de modifier les indemnités à verser aux appelantes.

Réf. ant. : (C.S., 2010-03-05), 2010 QCCS 761, SOQUIJ AZ-50614110, 2010EXP-1171, J.E. 2010-634, [2010] R.J.Q. 833, [2010] R.R.A. 387.

RNE Realty Ltd. c. Dorval (Ville de), juges Jacques Chamberland, Marie-France Bich et Jean Bouchard, C.A. Montréal 500-

09-020560-108, 2012-02-28 (juge André Prévost, C.S. Montréal 500-05-075728-020, 2010-03-05, 2010 QCCS 761, SOQUIJ AZ-50614110), SOQUIJ AZ-50834423, 2012 QCCA 367, 2012EXP-1056 et J.E. 2012-579 (20 pages).

2012-609

Cour d'appel

MUNICIPAL (DROIT) — aménagement et urbanisme — règlement de zonage — classe d'usage permis — artisanat associable à l'habitation — activités d'infographie et d'imprimerie au sous-sol — interprétation de « artisan ».

Appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté une requête visant à ordonner aux intimés de cesser leurs activités à l'intérieur d'un immeuble. Rejeté.

DÉCISION

Tout comme en première instance, l'appelante demande à la Cour d'ordonner aux intimés de cesser l'usage d'imprimerie et d'infographie à l'intérieur de leur résidence. Aux termes du règlement de zonage, la résidence des intimés est située dans la zone comportant notamment la classe d'usage permis « artisanat associable à l'habitation ». Or, le juge de première instance n'a pas erré en retenant le sens commun du mot « artisan ». Comme il s'agit d'un terme ancien, il a dégagé son sens contemporain, dans le contexte québécois. En outre, il s'est bien dirigé en fondant son interprétation sur un auteur moderne, qui précise que l'artisan n'est pas un commerçant parce que son revenu provient principalement de son travail. Ce statut devrait être également conféré à toute personne qui effectue chez elle des travaux pour autrui à l'aide d'instruments électroniques modernes. En cas de doute, le tribunal doit décider

du statut de commerçant ou d'artisan en tenant compte de l'importance de la spéculation par rapport au travail directement effectué par le contractant. À la lumière de la disposition du règlement de zonage en litige, le juge a conclu que l'usage des intimés satisfaisait à chacune des exigences pour être qualifié d'artisanal. De plus, ce dernier n'a pas omis de considérer une première exigence, soit celle d'une activité « associable à l'usage d'habitation », car il a décidé avec raison qu'une activité remplissait cette condition lorsqu'elle est compatible et en harmonie avec la vocation générale de la zone d'habitation.

Réf. ant. : (C.S., 2010-09-24), 2010 QCCS 4958, SOQUIJ AZ-50681959, 2010EXP-3616, J.E. 2010-1976.

Bois-des-Filion (Ville de) c. Mercier, juges Nicole Duval Hesler (juge en chef), François Pelletier et Paul Vézina, C.A. Montréal 500-09-021117-106, 2012-03-01 (juge Claude Auclair, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme) 700-17-005023-089, 2010-09-24, 2010 QCCS 4958, SOQUIJ AZ-50681959), SOQUIJ AZ-50836419, 2012 QCCA 414, 2012EXP-1113 et J.E. 2012-609 (5 pages).

2012-610

Cour d'appel

MUNICIPAL (DROIT) — aménagement et urbanisme — règlement de zonage — expropriation déguisée — action en dommages-intérêts — usage dérogatoire — usage industriel — diminution du prix de vente de l'immeuble — prescription extinctive — certificat d'occupation — appel — modification de la nature du litige.

Appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté une requête en réclamation de dommages-intérêts. Rejeté.





Jurisprudence

DÉCISION

L'appelante soutient que la modification apportée au règlement de zonage l'a empêchée d'obtenir un meilleur prix lors de la vente de sa propriété, ce qui équivaldrait, selon elle, à une expropriation déguisée. D'une part, elle n'a pas présenté cet argument en première instance et, d'autre part, il n'était pas question d'expropriation puisqu'elle a vendu l'immeuble 2,1 millions de dollars. Au surplus, à la lumière de sa requête, l'appelante alléguait le refus injustifié de la ville défenderesse de lui délivrer un permis d'occupation et son interprétation abusive de même que restrictive de son règlement de zonage. Celle-ci prétendait également bénéficier de droits acquis lui permettant d'utiliser l'immeuble à des fins industrielles et non uniquement pour l'entreposage et la distribution de livres ainsi que de revues. Selon elle, en raison de la faute de l'intimée, elle a été empêchée de vendre sa propriété à un acheteur qui avait l'intention de l'utiliser à des fins industrielles ou de le louer. Dans ces circonstances, l'appelante a déposé une requête en réclamation de dommages-intérêts fondée sur la responsabilité extracontractuelle de la Ville, laquelle était soumise à la prescription de six mois (*art. 586 de la Loi sur les cités et villes*). Enfin, le juge n'a pas commis d'erreur en concluant que le recours de l'appelante était mal fondé parce qu'elle n'a jamais présenté à la Ville une demande de certificat d'occupation précisant la nature des activités que désirait exercer son acheteur éventuel dans l'immeuble.

Réf. ant.: (C.S., 2010-09-13), 2010 QCCS 4244, SOQUIJ AZ-50670536.

Benjamin News Inc. c. Montréal (City of) (Borough of LaSalle), juges Nicole Duval Hesler (juge en chef), François Pelletier et Paul Vézina, C.A. Montréal

500-09-021085-105, 2012-02-29 (juge Israël Mass, C.S. Montréal 500-17-037336-073, 2010-09-13, 2010 QCCS 4244, SOQUIJ AZ-50670536), SOQUIJ AZ-50836418, 2012 QCCA 425, 12EXP-1114 et J.E. 2012-610 (4 pages)

2012-611

Cour supérieure

MUNICIPAL (DROIT) — aménagement et urbanisme — règlement de zonage — usage dérogatoire — club privé d'échangisme sexuel — mandamus — jugement déclaratoire.

MUNICIPAL (DROIT) — permis — permis de construction — club social privé d'échangisme sexuel — mandamus — jugement déclaratoire.

Requête en *mandamus* et en jugement déclaratoire. Accueillie.

Le demandeur a intenté un recours en *mandamus* visant à forcer la ville défenderesse à lui délivrer un permis de construction ainsi qu'un permis l'autorisant à exploiter un club social privé d'échangisme. Il est propriétaire d'un immeuble dans la zone C-12-16 du règlement 2520 de zonage. Il prétend que seules les personnes détentrices d'une carte de membre auront accès à son club, lequel contiendra une salle commune où il y aura de la danse et de la musique. Aucune nudité ni aucun geste de nature sexuelle ne seront autorisés dans cette partie de l'immeuble. Toutefois, si les membres désirent s'en prémunir, il y aura également une autre section comprenant des chambres verrouillées où les gens pourront s'adonner à des activités sexuelles. Les membres auront accès à ces locaux privés sans avoir à déboursier un supplément. La défenderesse prétend que les activités qui seront exercées dans le club ne figurent pas à la liste

des usages autorisés pour la zone où est situé l'immeuble. Elle offre donc au demandeur d'installer son établissement dans la zone I-11-05, où sont notamment autorisés les spectacles à caractère érotique et les cinémas projetant des films pornographiques.

DÉCISION

Pour la zone C-12-15, sous la rubrique « Commerces de détail et services », le règlement de zonage prévoit que sont notamment autorisés les discothèques, les bars-salons et les services hôteliers. Or, la section du club projeté par le demandeur comprenant des chambres est une partie privée, équivalant à une chambre d'hôtel ou de motel où les clients peuvent, sans crainte d'être dérangés, avoir des relations sexuelles. En outre, les activités qui se pratiqueront dans les locaux privés diffèrent substantiellement des commerces décrits et autorisés dans la zone I-11-05. En effet, ces dernières ont une connotation commerciale axée sur l'exploitation du sexe et de l'intérêt des clients de ces commerces, auxquels n'importe qui, où presque, a accès. Or, la réglementation n'empêche pas expressément le commerce envisagé dans la zone C-12-16 et, puisque les descriptions que l'on y trouve quant aux commerces autorisés ne sont pas exhaustives, le demandeur peut y exploiter son club privé.

Sylvestre c. Drummondville (Ville de), juge Richard Nadeau, C.S. Drummond (Drummondville) 405-17-001202-105, 2012-02-27 (jugement rectifié le 2012-03-12), SOQUIJ AZ-50834965, 2012 QCCS 698, 2012EXP-1116 et J.E. 2012-611 (10 pages).





Les ententes relatives aux travaux municipaux

Texte préparé par Me Jean-Pierre St-Amour, avocat du cabinet Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert et Associés. Les informations d'ordre juridique communiquées dans le présent texte sont de portée générale et doivent être nuancées ou adaptées pour tenir compte des faits ou de contextes particuliers. Le présent texte résume l'ouvrage qu'il a publié en juin 2013 aux Éditions Yvon Blais sous le même titre.

Avant les années 1990, le scénario du progrès par le développement immobilier était favorable aux promoteurs. Ainsi, le promoteur ou le propriétaire qui désirait réaliser un projet immobilier sur son terrain, s'adressait au conseil municipal pour requérir l'adoption d'un règlement d'emprunt afin que la municipalité construise les infrastructures devant desservir son projet. Il lui suffisait alors de faire miroiter l'arrivée de nouveaux contribuables, donc de nouvelles taxes, et de vanter les mérites du progrès pour obtenir l'adhésion enthousiaste des édiles municipaux.

Le conseil municipal acceptait dès lors de faire assumer à long terme par l'ensemble de la collectivité les frais de la construction des infrastructures projetées, ce qui permettait de concrétiser le lotissement et au promoteur de vendre les terrains à être construits. Le promoteur réduisait ainsi ses coûts au minimum et bénéficiait du profit résultant de la valeur ajoutée à ses terrains par la présence des infrastructures.

Mais cette vision du «développement» ne s'est pas avérée sans conséquence sur l'évolution du territoire des municipalités. Si effectivement, à différents endroits, des projets immobiliers ont connu beaucoup de popularité, attirant de nouveaux occupants, donc de nouveaux contribuables, cette approche a aussi favorisé l'étalement urbain. Il en a résulté une lourde charge pour l'ensemble des contribuables qui devaient assumer par leurs taxes le financement des règlements d'emprunt et la présence des infrastructures non rentabilisées en raison de la dispersion des lotissements.

Dans les années 1970, le législateur québécois a offert aux municipalités,

pour réajuster ce modèle opérationnel, la possibilité, comme l'indiquaient les lois municipales, de déterminer par règlement les garanties que devait donner toute personne à la demande de laquelle elles décrétaient l'exécution de travaux municipaux en vue de la réalisation de nouvelles constructions sur les terrains faisant l'objet de la demande.

De nombreuses municipalités n'ont cependant pas attendu ces dispositions particulières pour conclure des ententes avec des propriétaires et des promoteurs, en se prévalant de leur pouvoir général de passer des contrats. Souvent, les ententes étaient établies avec les promoteurs d'un centre commercial ou même d'un projet immobilier pour déterminer la séquence de leurs interventions et même pour prévoir les charges qui pouvaient être assumées par les promoteurs si tel devait être le cas. Il n'est cependant pas nécessaire de dire que ces derniers tentaient de réduire au minimum leurs risques et de laisser aux municipalités le maximum de frais reliés aux infrastructures à caractère public.

Ces approches ont cependant suscité des interrogations quant à leur légalité. Par ailleurs, la prise de conscience accrue pour l'association des propriétaires et des promoteurs aux frais encourus par la construction des infrastructures et des équipements, a conduit le législateur à adopter en 1994 des modifications à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹ afin de mieux encadrer la réalisation de travaux municipaux.

Les articles 145.21 à 145.30 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent ainsi au conseil d'une municipalité, par règlement, d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement,

ou encore d'un certificat d'autorisation ou d'occupation, à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité. Cette entente porte sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Ainsi, à partir du moment où une personne souhaite obtenir un permis ou un certificat mentionné précédemment, alors que la réalisation des opérations visées par ces permis ou certificats peut impliquer la réalisation de travaux municipaux, elle doit alors conclure une entente dont les paramètres sont déterminés dans le règlement, et souvent en fonction d'un modèle d'entente.

La réglementation sur les ententes relatives aux travaux municipaux témoigne de l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire dans une forme d'urbanisme contractuel associant l'administration publique municipale et les entrepreneurs, propriétaires ou promoteurs privés.

La Loi ne définit ce qu'elle considère comme des travaux municipaux. Il apparaît logique cependant d'inclure non seulement les infrastructures et les équipements destinés à être cédés à la municipalité qui desservent au premier chef les terrains du requérant, mais également tous les travaux qui peuvent relever de la compétence d'une municipalité et qui demeurent officiellement sous l'autorité privée. En effet, il importe d'assurer une bonne connexion de ces infrastructures, d'autant plus qu'il apparaît probable qu'éventuellement elles seront cédées à la municipalité ou même que cette dernière puisse être obligée de les prendre à sa charge. Cette dernière obligation peut

¹ L.R.Q., c. A-19.1, ci-après désignée « la Loi ».



Les ententes relatives aux travaux municipaux (suite)

résulter d'une ordonnance ministérielle prise en application de la *Loi sur la qualité de l'environnement*² s'il s'agit d'aqueducs ou d'égouts, par exemple. Elle peut aussi donner suite à la demande des citoyens qui occuperont dans l'avenir les lieux et qui invoqueront l'iniquité d'être traités en citoyens de seconde zone, puisque devant assumer les frais des infrastructures privées en plus de payer les taxes pour les autres services municipaux.

L'entente relative aux travaux municipaux doit être distinguée de l'approbation de principe qui peut être accordée au projet d'un promoteur en cours de planification. Ce dernier peut ainsi s'éviter d'encourir des frais substantiels à préparer des plans définitifs et complets, alors qu'il est plus approprié de procéder par étape en discussion avec les autorités municipales. Une entente de principe n'a d'ailleurs sur le plan légal pas de caractère obligatoire, à moins d'un engagement très concret de la municipalité.

Comme le prévoit l'article 145.22 de la Loi, le règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux doit indiquer les zones d'application, toutes catégories de constructions, de terrains ou de travaux à l'égard desquels la délivrance d'un permis ou d'un certificat est assujettie, ainsi que toutes catégories d'infrastructures ou d'équipements inclus dans l'entente, dont certains doivent être destinés à desservir des immeubles non visés par la demande de permis ailleurs dans le territoire de la municipalité. Le règlement doit également déterminer les modalités suivant lesquelles est établie la part des coûts relatifs aux travaux que le titulaire du permis ou du certificat doit prendre à sa charge, ainsi que les modalités, le cas échéant, suivant lesquelles est déterminée la part des coûts relatifs aux travaux, que

les bénéficiaires de ces travaux, autres que les titulaires du permis ou du certificat, doivent prendre à leur charge. Il s'agit là d'un avantage indéniable des ententes que de prévoir, en plus de la part que le promoteur et la municipalité devront assumer, celle qui, suivant la configuration des lieux, est imputable aux bénéficiaires des travaux visés par l'entente, bien que ces bénéficiaires ne soient pas signataires de cette entente.

Évidemment, le règlement peut également assujettir la délivrance du permis ou du certificat au paiement préalable de tout quote-part payable.

C'est cependant dans l'entente, adaptée aux besoins et particularités de chaque dossier, que l'on prévoit la description des travaux et la désignation de la partie responsable de leur réalisation, le délai de la réalisation, la détermination des coûts, les pénalités recouvrables en cas de retard d'exécution et les garanties financières exigées.

Lorsque l'entente prévoit le paiement d'une quote-part par des bénéficiaires de travaux qui ne sont pas signataires de l'entente, cette dernière doit mentionner, dans une annexe, les immeubles qui sont assujettis, ou encore tout critère permettant de les identifier.

La municipalité doit également établir dans l'entente les modalités de remise, si tel est le cas, au titulaire du permis ou du certificat, de la quote-part des coûts payables par les bénéficiaires, ainsi qu'une date limite à laquelle elle doit rembourser la quote-part non payée par ces derniers.

Ainsi, ces dispositions législatives accordent une marge de manœuvre très intéressante à la municipalité puisqu'elle

peut exiger le paiement d'une partie des infrastructures des bénéficiaires, bien qu'elles aient été construites par un promoteur, ou encore les rendre exigibles au moment d'une demande de permis de construction ou de lotissement, ou encore d'un certificat d'autorisation et d'occupation formulée par ces bénéficiaires.

Le législateur a par ailleurs prévu aux articles 145.26 à 145.28 de la Loi des dérogations à des exigences et contraintes particulières du droit municipal lorsqu'une entente relative aux travaux municipaux est conclue.

Par exemple, les règles imposées par la *Loi sur les travaux municipaux*³ exigeant au préalable l'adoption d'un règlement pour décréter des travaux ne s'appliquent pas à une entente, mais la municipalité doit néanmoins satisfaire aux exigences prévues dans cette loi relativement au mode de financement des travaux.

Une entente n'a pas non plus à être approuvée par le ministre des Affaires municipales, même si elle engage le crédit de la municipalité pour une période de plus de cinq ans, ou de dix ans, si sa population est de plus de 100 000 habitants.

Quant aux règles habituellement applicables aux municipalités en matière d'appel d'offres, elles sont écartées si les travaux sont effectués par le propriétaire ou le promoteur. Toutefois, si la municipalité assume une part de l'exécution des travaux, elle devra procéder par demande de soumissions conformément aux lois municipales. Il est aussi à noter que les règles de la politique de gestion contractuelle sont susceptibles de s'appliquer à l'entente relative aux travaux municipaux, tout comme les règles édictées ces dernières années par

² L.R.Q., c. Q-2.

³ L.R.Q., c. T-14.





Les ententes relatives aux travaux municipaux (suite)

le législateur pour favoriser l'intégrité et éviter la collusion et la corruption.

Une entente relative aux travaux municipaux demeure avant tout un document contractuel. Elle lie tant le promoteur que la municipalité, de sorte qu'elle les oblige à respecter leurs engagements respectifs, des garanties financières étant offertes à la municipalité en cas de défaut du promoteur.

L'entente ne peut cependant être utilisée par la municipalité pour lier son pouvoir discrétionnaire, de sorte qu'elle ne pourrait, par exemple, assortir une entente de l'obligation de modifier la réglementation d'urbanisme. De la même manière, il est opportun de prévoir des ententes

conditionnelles à la mise en vigueur de la réglementation de financement, comme cela sera le cas d'un règlement d'emprunt, puisque si la municipalité doit financer une partie des travaux, elle se doit de respecter les règles applicables en cette matière.

L'entente relative aux travaux municipaux apparaît comme un instrument de première importance, non seulement dans la planification des infrastructures et de l'urbanisation qui en résulte, mais également dans la répartition équitable des coûts, alors que les promoteurs et les futurs occupants des lieux assument les coûts liés aux infrastructures et équipements requis pour desservir les projets immobiliers.

Les municipalités ont donc intérêt à se doter d'une telle réglementation pour encadrer la réalisation des infrastructures et des équipements, ce qui contribue à mieux gérer l'évolution de leur territoire et à réduire au minimum les coûts pour l'ensemble des contribuables. Il est en effet logique que les promoteurs, et les nouveaux arrivants qui les assumeront dans leur prix d'acquisition, prennent en charge une part raisonnable et équitable des infrastructures et des équipements devant desservir les immeubles qu'ils construisent ou qu'ils occupent.

JEAN-PIERRE ST-AMOUR : UN AUTEUR, DEUX ASPECTS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Les ententes relatives aux travaux municipaux

Un ouvrage qui étudie l'ensemble des pouvoirs des municipalités en matière de réalisation de travaux au regard des préoccupations de l'aménagement du territoire. Vous en apprendrez, notamment, sur le contexte opérationnel de la réalisation de travaux municipaux, sur le contenu du règlement et de l'entente relative aux travaux municipaux, de même que sur la portée de cette entente.



2013 • 202 pages • 41,95 \$

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme annotée

Un ouvrage de référence indispensable pour vous guider dans la compréhension et l'application de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* : objectif poursuivi par le législateur, portée des dispositions ainsi que leurs impacts concrets dans la réalité sociale, exposé des dispositions complémentaires contenues ailleurs dans la Loi ou dans d'autres lois, et beaucoup plus.



2 reliures à anneaux
env. 1500 pages
Volume de base : 383,95 \$

Pour plus de détails sur ces ouvrages et pour les commander :

1 800 363-3047 • www.editionsyvonblais.com

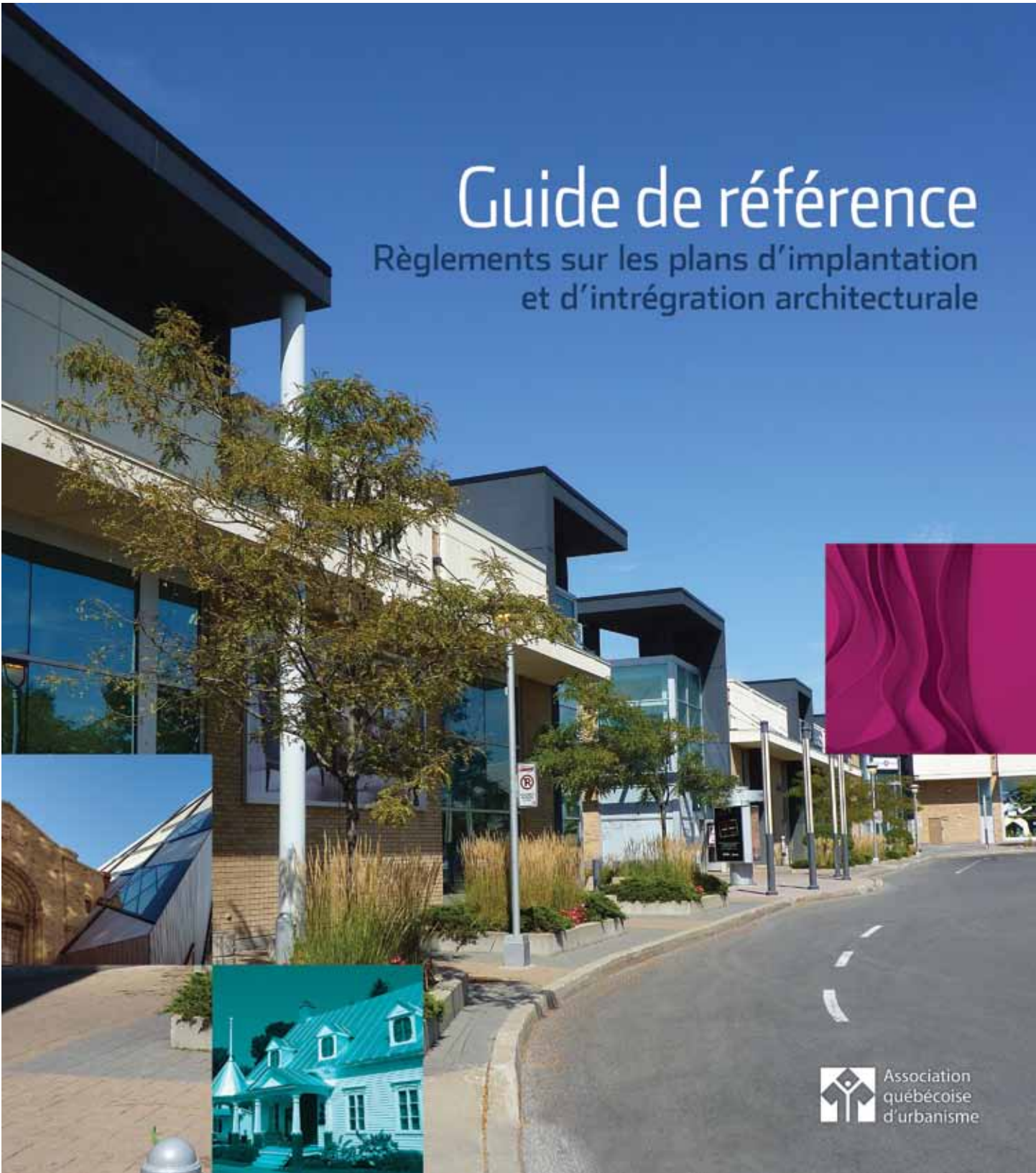
ÉDITIONS YVON BLAIS



THOMSON REUTERS

Guide de référence

Règlements sur les plans d'implantation
et d'intégration architecturale



Le Guide est en vente
sur le site Internet de l'Association au

<http://www.aqu.qc.ca/index.php/publications/guides>