

Direction des affaires régionales et du soutien
aux opérations Énergie, Mines et Territoire
Secteur des opérations régionales

**Projet commercial ou industriel
sur une terre du domaine de l'État**

Guide du promoteur

Ministère des Ressources naturelles et de la Faune

1^{er} octobre 2010

Remerciements

Ce document a été préparé avec la collaboration de la Direction des politiques et de l'intégrité du territoire du ministère des Ressources naturelles et de la Faune.

Réalisation

Ministère des Ressources naturelles et de la Faune
Secteur des opérations régionales
Direction des affaires régionales et du soutien
aux opérations Énergie, Mines et Territoire
5700, 4^e Avenue Ouest, bureau RC 20
Québec (Québec) G1H 6R1
Téléphone : 418 627-6367
Télécopieur : 418 528-2075

© Gouvernement du Québec
Ministère des Ressources naturelles et de la Faune
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2010
ISBN 978-2-550-59936-4 (imprimé)
ISBN 978-2-550-59935-7 (PDF)

Table des matières

Introduction	1
1. Information	3
2. Présentation d'un plan d'affaires succinct	3
3. Présentation d'un plan d'affaires détaillé.....	4
4. Consultation des partenaires.....	4
5. Vente et location d'une terre du domaine de l'État.....	5
Annexe 1 – Bureaux régionaux du ministère des Ressources naturelles et de la Faune.....	6
Annexe 2 – Présentation d'un plan d'affaires succinct	8
Annexe 3 – Présentation d'un plan d'affaires détaillé	12

Introduction

Les terres du domaine de l'État représentent 92 % de la superficie du Québec. Le territoire public est utilisé à diverses fins, tant pour la mise en valeur des ressources naturelles que pour la pratique d'activités de loisir, de tourisme et de plein air. Le domaine public fait également l'objet de demandes d'utilisation de plus en plus nombreuses et diversifiées (fins industrielles, commerciales, récréatives, protection du milieu naturel, etc.).

L'économie québécoise profite de la mise en valeur du territoire public. On estime que les ressources naturelles, la faune et le territoire public contribuent pour 26 milliards de dollars au produit intérieur brut, soit près de 12 % de l'activité économique du Québec. Les ressources sont aussi à la base du développement socioéconomique de plusieurs communautés locales et régionales.

Des activités de prélèvement sont aussi pratiquées sur le territoire. La chasse, la pêche, le piégeage, l'acériculture, la production de petits fruits (bleuetières et atocatières) et le captage d'eau souterraine à des fins d'embouteillage ont des retombées économiques non négligeables dans certaines régions. La villégiature est une autre activité qui connaît une demande importante. Le territoire public est également recherché par des promoteurs pour l'implantation de divers projets dont des projets récréotouristiques majeurs comme, entre autres, les centres de villégiature haut de gamme.

Enfin, le territoire public est également le lieu d'exercice des activités traditionnelles des autochtones, telles la chasse et la pêche, et de leurs activités communautaires, rituelles et sociales.

Le territoire public, malgré son immensité, est donc très utilisé. C'est dans ce contexte d'utilisation, de type multiusage, que se situent les demandes des promoteurs qui veulent réaliser des projets commerciaux et industriels sur les terres du domaine de l'État et qui s'adressent au ministère des Ressources naturelles et de la Faune (MRNF) pour acheter ou louer les terres nécessaires à leurs réalisations.

Ce document est un outil pour aider les promoteurs à présenter et à réaliser un projet commercial ou industriel sur les terres du domaine de l'État, à l'exception des projets prévus dans un programme spécifique du Ministère.

Le Guide du promoteur contient cinq sections :

- La première section indique à quel endroit le promoteur doit s'adresser pour obtenir de l'information sur les politiques, les orientations et la planification du territoire public ainsi que sur une demande d'utilisation du territoire public.
- La deuxième porte sur la présentation d'un plan d'affaires succinct qui vise à évaluer la recevabilité du projet.
- La troisième traite du plan d'affaires détaillé.
- La quatrième aborde la consultation des partenaires.
- La dernière fournit de l'information sur les conditions de vente et de location d'une terre du domaine de l'État.

Les numéros de téléphone des directions générales du ministère des Ressources naturelles et de la Faune en région, ainsi que les formulaires à l'intention des promoteurs sont ajoutés en annexe.

1. Information

Pour obtenir de l'information sur la réalisation d'un projet commercial ou industriel sur une terre du domaine de l'État, le promoteur doit s'adresser à l'une des directions générales du ministère des Ressources naturelles et de la Faune en région. Leurs numéros de téléphone se trouvent à l'annexe 1. Le Ministère recommande de prendre un rendez-vous avec l'un de ses représentants qui accompagnera le promoteur dans sa démarche.

À cette occasion, le promoteur sera invité à présenter de façon succincte son projet ainsi que les aspects financiers et économiques et à indiquer le territoire public qu'il désire acquérir ou louer pour le réaliser. Pour sa part, le représentant du Ministère informera globalement le promoteur des politiques et des orientations ministérielles en matière de planification territoriale. Il vérifiera sommairement la conformité du projet en fonction du Plan d'affectation du territoire public qui définit les grandes orientations du gouvernement sur le plan de la mise en valeur et de la protection du territoire public. Les plans régionaux de développement du territoire public seront aussi pris en considération de même que tout autre document de planification, le cas échéant.

Les plans régionaux de développement du territoire public seront remplacés par les plans régionaux de développement intégrés des ressources et du territoire. Ces nouveaux plans seront élaborés par les Commissions régionales sur les ressources naturelles et le territoire et ils pourraient contenir des orientations en matière de développement commercial ou industriel.

Si le projet semble compatible avec les politiques et les orientations ministérielles, le représentant du Ministère fournira des renseignements généraux sur le cadre légal, réglementaire et administratif ainsi que sur le cheminement à suivre selon la nature et l'envergure du projet.

Ces renseignements permettront au promoteur de prendre une décision et de formuler, s'il le désire, une demande pour louer ou acquérir une terre du domaine de l'État. Des frais d'administration sont demandés pour l'ouverture du dossier.

2. Présentation d'un plan d'affaires succinct

Dans les dix jours ouvrables suivant la réception de la demande, le Ministère fait parvenir au promoteur un accusé de réception. Par la suite, le Ministère demandera au promoteur de lui remettre un plan d'affaires succinct. En règle générale, un délai de trente jours est accordé.

Cette étape consiste à présenter le projet sous la forme d'un document préliminaire (plan d'affaires succinct) qui contient des renseignements sur les éléments suivants :

- Identité du promoteur
- Présentation du projet
- Localisation du projet
- Documents complémentaires, au besoin

Le promoteur peut remplir le formulaire « Plan d'affaires succinct – projet commercial ou industriel » que l'on trouve à l'annexe 2 ou remettre un document dactylographié qui comprend chaque section et sous-section selon la numérotation du formulaire. Si l'information est insuffisante, le Ministère demandera au promoteur de compléter les éléments manquants.

Le Ministère évaluera la recevabilité du plan d'affaires succinct et il vérifiera si l'usage projeté est compatible avec les vocations attribuées au territoire public et les statuts en fonction du cadre légal et réglementaire. Dans certaines conditions, le Ministère pourrait consulter des partenaires pour statuer sur la recevabilité du plan d'affaires succinct. De même, les partenaires pourraient indiquer les contraintes qui devront être considérées au moment de rédiger le plan d'affaires détaillé.

Si le plan d'affaires succinct est jugé recevable et qu'un plan d'affaires détaillé n'est pas nécessaire, le Ministère consultera ses partenaires avant de confirmer le projet.

Si un plan d'affaires détaillé est nécessaire, le Ministère le demandera au promoteur. Il pourrait aussi exiger tout autre renseignement pour lui permettre de poursuivre l'analyse du projet dans une perspective de développement durable, c'est-à-dire en fonction des préoccupations environnementale, sociale et économique.

Si le plan d'affaires succinct est jugé irrecevable, le Ministère en informera le promoteur par écrit. Ce dernier aura la possibilité de présenter une nouvelle demande, selon le cas.

3. Présentation d'un plan d'affaires détaillé

Cette étape consiste à présenter le projet de façon plus détaillée que celle du plan d'affaires succinct. Le plan d'affaires détaillé doit être dactylographié et comprendre chaque section et sous-section selon la numérotation du contenu du plan d'affaires détaillé que l'on trouve à l'annexe 3. Si l'information est insuffisante, le Ministère demandera au promoteur de compléter les éléments manquants.

Le Ministère pourrait aussi demander des autorisations, des avis et des études complémentaires. À titre d'exemple, il peut s'agir d'un plan des infrastructures ou d'un plan directeur d'aménagement comprenant une étude biophysique.

Le Ministère analysera le plan d'affaires détaillé en fonction de la pertinence et de la qualité de l'information en tenant compte des enjeux liés à l'utilisation du territoire public. Si le Ministère juge recevable le plan d'affaires détaillé, il procédera à une consultation des partenaires avant de confirmer le projet.

Si le plan d'affaires détaillé est jugé irrecevable, le Ministère en informera le promoteur par écrit.

4. Consultation des partenaires

Selon la nature du projet, le Ministère consultera des partenaires issus des ministères et organismes publics, des municipalités régionales de comté, des municipalités locales, des communautés autochtones ainsi que d'organismes qui ont des préoccupations en matière d'aménagement et de développement du territoire public. En raison du caractère confidentiel de

l'information dans la documentation du promoteur, le Ministère pourrait lui demander une autorisation signée avant de la diffuser auprès des partenaires.

À la suite d'avis des partenaires, le Ministère pourrait demander au promoteur d'apporter des modifications à son projet.

5. Vente et location d'une terre du domaine de l'État

Lorsque toutes les conditions pour la réalisation du projet auront été respectées et que le Ministère aura complété l'analyse de la demande, il informera le promoteur de sa décision. Dans le cas d'une réponse affirmative, le promoteur recevra une offre de vente ou de location.

Suivant la réglementation et sous certaines conditions, une terre du domaine de l'État est vendue à la valeur marchande établie selon les techniques généralement reconnues en évaluation foncière ou louée à un pourcentage de cette valeur. Actuellement, le loyer annuel est à 6 % de la valeur marchande de la terre.

En plus du prix de vente ou de location, le promoteur devra prévoir, selon les circonstances :

- Les frais d'administration
- Les frais d'analyse de la demande
- Les frais d'arpentage.
- Les frais d'évaluation de la valeur marchande de la terre.
- Les frais pour la rédaction d'un contrat notarié.
- Les droits relatifs à la publicité foncière.

Annexe 1 – Bureaux régionaux du ministère des Ressources naturelles et de la Faune

Direction générale du Bas-Saint-Laurent

Rimouski : 418 727-3710
Amqui : 418 629-3068
Rivière-du-Loup : 418 862-8213

Direction générale du Saguenay–Lac-Saint-Jean

Saguenay
 Arrondissement Chicoutimi : 418 698-3660
 Arrondissement Jonquière : 418 695-8125
Alma : 418 668-8319
Dolbeau-Mistassini : 418 276-1400
Saint-Félicien : 418 679-3700

Direction générale de la Capitale-Nationale–Chaudière-Appalaches

Québec : 418 643-4680
Charny : 418 832-7222
La Malbaie : 418 665-3721
L'Islet : 418 247-3972
Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier : 418 875-4266
Saint-Georges : 418 226-3400

Direction générale de la Mauricie–Centre-du-Québec

Trois-Rivières : 819 371-6151
La Tuque : 819 523-9566
Shawinigan-Sud : 819 536-2695

Directions générales de l'Estrie–Montréal–Montérégie et de Laval–Laurentides–Lanaudière

Montréal : 514 873-2140

Direction générale de l'Outaouais

Gatineau : 819 246-4827
Mansfield : 819 683-2626
Maniwaki : 819 449-3333

Direction générale de l'Abitibi-Témiscamingue

Rouyn-Noranda : 819 763-3388
Amos : 819 444-5238
La Sarre : 819 339-7623
Senneterre : 819 737-2350
Val-d'Or : 819 354-4611
Ville-Marie : 819 629-6494

Direction générale de la Côte-Nord

Baie-Comeau : 418 295-4676

Forestville : 418 587-4445

Havre-Saint-Pierre : 418 538-2950

Les Escoumins : 418 233-2232

Sept-Îles : 418 964-8300

Direction générale du Nord-du-Québec

Lebel-sur-Quévillon : 819 755-4838

Chibougamau : 418 748-2647

La Sarre : 819 339-7623

Amos : 819 444-5238

Direction générale de la Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine

Caplan : 418 388-2125

Gaspé : 418 360-8371

Sainte-Anne-des-Monts : 418 763-5581

Annexe 2 – Présentation d'un plan d'affaires succinct

Ressources naturelles
et Faune



Plan d'affaires succinct - projet commercial ou industriel

Toute demande d'utilisation des terres du domaine de l'État (achat ou location) pour un usage commercial ou industriel doit faire l'objet d'un plan d'affaires succinct qui comprend les éléments descriptifs énumérés ci-dessous. Le plan d'affaires succinct peut aussi être présenté dans un document dactylographié qui comprend chaque section et sous-section selon la numérotation du formulaire. Le requérant peut joindre en annexe tout document, toute carte ou tout autre élément utile à la bonne compréhension du projet.

1. Identité

1.1 Nom et coordonnées du promoteur

Nom :

Adresse :

Téléphone :

Télécopieur :

Courriel :

1.2 Structure de l'entreprise

Indiquez s'il s'agit d'une personne physique ou d'une personne morale. S'il s'agit d'une personne morale, précisez de quel type et en vertu de quelle loi (ex. : personne morale en vertu de la Partie I de la Loi sur les compagnies [L.R.Q., c. C-38], organisme sans but lucratif en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies [L.R.Q., c. C-38], association en vertu du Code civil du Québec).

1.3 Présentation des dirigeants (personne morale seulement)

Propriétaires, actionnaires, gestionnaires, président, vice-président, secrétaire-trésorier

1.4 Expérience du promoteur au regard du projet

Présentez sommairement les expériences de gestion, de travail, d'activité économique ou de développement du promoteur qui peuvent être liées au projet.

2. Présentation du projet

2.1 Description du concept

Présentez les activités et les usages projetés.

2.2 Produits et services qui seront offerts

Décrivez quels seront les produits ou les services qui seront offerts, les aménagements, les infrastructures et les constructions projetés. Présentez l'ensemble des aménagements et des constructions qui seront mis en place pour réaliser le projet (ex. : nombre de bâtiments principaux et accessoires, stationnement, infrastructures particulières, poste de pompage, etc. [fournir un plan d'aménagement sommaire]).

2.3 Échéancier de réalisation

Présentez, s'il y a lieu, les phases de réalisation selon un échéancier projeté et indiquez les superficies requises pour chaque phase si le projet doit être réalisé sur plus d'une année.

3. Localisation du projet

3.1 Carte de localisation

Produisez une carte de localisation du projet permettant de délimiter le périmètre des terres demandées et les terrains environnants, spécifiez le cadastre s'il y a lieu (numéros de lots, canton, paroisse, etc.) ainsi que la municipalité et la MRC où se situent les terres demandées. Si les terres sont situées en bordure d'une rivière ou d'un plan d'eau, indiquez le nom. Produisez un plan sommaire d'implantation du projet en fonction des phases de réalisation, s'il y a lieu.

3.2 Superficie demandée

Précisez la superficie des terres du domaine de l'État nécessaire à la réalisation du projet et spécifiez s'il s'agit d'un achat, d'une location ou de servitudes. Si des phases de réalisation s'appliquent sur plus d'une année, précisez les superficies nécessaires pour chacune des phases.

3.3 Conformité aux règlements

Indiquez si le projet est conforme aux règlements d'urbanisme de la municipalité ou de la MRC concernée, principalement au regard du règlement de zonage.

4. Documents complémentaires

Présentez tout autre document complémentaire utile à la compréhension du projet et de ses impacts. Le Ministère se réserve le droit d'exiger tout autre document complémentaire pour analyser la recevabilité de la demande.

5. Signature

Signature

Date

Annexe 3 – Présentation d'un plan d'affaires détaillé

Toute demande d'utilisation des terres du domaine de l'État pour un usage commercial ou industriel dont le plan d'affaires succinct a été jugé recevable par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune doit être accompagnée d'un plan d'affaires détaillé et de toute autre information ou autorisation si le ministre le juge nécessaire pour l'analyse du projet.

Le plan d'affaires détaillé doit être dactylographié sur papier de format 8 ½ x 11 pouces et comprendre chaque section et sous-section selon la numérotation ci-dessous. Le requérant peut joindre en annexe tout document, toute carte ou tout autre élément utile à la bonne compréhension du projet. Chaque plan d'affaires détaillé doit être adapté en fonction du type de projet visé. Néanmoins, il devrait minimalement comprendre les éléments suivants :

1. Identité

1.1 Nom et coordonnées du promoteur

- nom
- adresse
- téléphone
- télécopieur
- courriel

1.2 Structure de l'entreprise

- Indiquez s'il s'agit d'une personne physique ou d'une personne morale.
- S'il s'agit d'une personne morale, précisez de quel type et en vertu de quelle loi. (ex. : personne morale en vertu de la Partie I de la Loi sur les compagnies [L.R.Q., c. C-38], organisme sans but lucratif en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies [L.R.Q., c. C-38], association en vertu du Code civil du Québec).

1.3 Présentation des dirigeants (personne morale seulement)

- propriétaires
- actionnaires
- gestionnaires
- président
- vice-président
- secrétaire-trésorier

1.4 Expérience du promoteur au regard du projet

- Présentez sommairement les expériences de gestion, de travail, d'activité économique ou de développement du promoteur qui peuvent être liées au projet.

1.5 Partenaires associés au projet

- Indiquez quels sont les partenaires qui participent au projet avec le promoteur, soit pour le financement, la planification, la gestion, le développement, etc.

1.6 Autres éléments de présentation du promoteur

- Présentez dans cette section tout autre élément de présentation lié au promoteur du projet.

2. Présentation du projet

2.1 Description du concept

- Présentez les activités et les usages projetés.

2.2 Produits et services qui seront offerts

- Décrivez quels seront les produits ou les services qui seront offerts.
- Décrivez les aménagements, les infrastructures et les constructions projetés.
- Fournissez un plan d'aménagement sommaire et présentez l'ensemble des aménagements et des constructions qui seront mis en place pour réaliser le projet (ex. : nombre de bâtiments principaux et accessoires, stationnement, infrastructures particulières, poste de pompage, etc.).

2.3 Échéancier de réalisation

- Présentez, s'il y a lieu, les phases de réalisation selon un échéancier projeté et indiquez les superficies nécessaires pour chaque phase si le projet doit être réalisé sur plus d'une année.

2.4 Description des infrastructures en services publics nécessaires pour desservir le projet

- Précisez si le projet doit être desservi par un réseau public de distribution d'électricité et indiquez la distance pour raccorder le projet au réseau électrique existant et le type de ligne nécessaire.

2.5 Alimentation en eau

- Précisez si le projet entraîne une consommation d'eau potable ou d'eau non traitée et quelle quantité.
- Indiquez la source d'approvisionnement.
- Précisez s'il existe un réseau d'aqueduc auquel le projet peut être raccordé. Si oui, indiquez la distance nécessaire pour effectuer le raccordement.

2.6 Eaux usées

- Précisez si le projet entraîne un rejet des eaux usées. Si oui, précisez le type de traitement requis et les méthodes employées.
- Précisez s'il existe un réseau municipal de traitement des eaux usées. Si oui, indiquez si le projet peut y être raccordé.

2.7 Description des infrastructures routières nécessaires pour desservir le projet

- Décrivez la distance qui sépare le projet des voies de circulation existantes.
- Précisez la localisation, le type et la longueur des routes ou chemins d'accès qui devront être aménagés pour desservir le projet.

2.8 Modes d'opération

- Présentez sommairement les modes d'opération et de fonctionnement ou de production qui seront utilisés lorsque le projet sera opérationnel.

2.9 Présence d'usages ou d'activités de même nature dans la région

- Décrivez et localisez les entreprises qui offrent des activités semblables à celles visées par le projet et qui sont situées dans la même région administrative.

2.10 Autres éléments de présentation du projet

- Présentez dans cette section tout autre élément de présentation du projet.

3. Aspects financiers et économiques

3.1 Investissement total projeté (obligatoire)

- Présentez l'investissement total nécessaire à la réalisation du projet en dollars d'aujourd'hui.
- Présentez la répartition de l'investissement total selon les phases de réalisation du projet et selon les principales catégories d'ouvrages (aménagement, bâtiments, équipements, infrastructures, etc.).

3.2 Nombre et catégorie d'emplois projetés

- Indiquez en année-personne et en salaire annuel les emplois projetés par catégorie pour la période d'exploitation du projet.
- Indiquez en année-personne et en salaire annuel les emplois projetés par catégorie pour chaque phase d'aménagement et de construction.

3.3 Retombées économiques régionales

- Indiquez en dollars d'aujourd'hui les retombées économiques générées par le projet en fonction des phases d'aménagement et de construction et des phases d'exploitation.
- Estimez l'évaluation des terrains et des bâtiments qui seront portés au rôle d'évaluation municipale.
- Indiquez le taux de la taxe foncière municipale actuelle.
- Indiquez le revenu annuel de taxes foncières anticipées pour la municipalité.

3.4 États financiers pro forma

- Présentez les revenus et les dépenses par année pour les trois premières années d'exploitation.
- Documentez et expliquez les hypothèses de calcul qui ont été retenues pour établir ces projections.

3.5 Financement

- Précisez la mise de fonds qui sera versée directement par le promoteur et l'attestation de la capacité financière du promoteur par une institution financière.
- Précisez la part de l'investissement qui sera assuré par un emprunt.
- Précisez la part de l'investissement qui sera assuré par des subventions gouvernementales ou du financement public (précisez les montants, les programmes et les organismes visés).

3.6 Marché visé

- Précisez la clientèle ou le marché visé.
- Évaluez la taille et la concurrence pour ce marché.
- Indiquez quel est le plan commercial pour assurer la mise en marché du produit.

3.7 Autres éléments financiers et économiques

- Présentez dans cette section tout autre élément de présentation lié aux aspects financiers ou économiques du projet.

4. Localisation du projet

4.1 Carte de localisation

- Produisez une carte de localisation du projet permettant de délimiter le périmètre des terres demandées et les terrains environnants, spécifiez le cadastre s'il y a lieu (numéros de lots, canton, paroisse, etc.) ainsi que la municipalité et la MRC où se situent les terres demandées. Si les terres sont situées en bordure d'une rivière ou d'un plan d'eau, indiquez le nom.
- Produisez un plan sommaire d'implantation du projet en fonction des phases de réalisation.

4.2 Superficie demandée

- Précisez la superficie des terres du domaine de l'État qui est demandée pour réaliser le projet et spécifiez les superficies pour achat, pour location et pour servitude.
- Si des phases de réalisation s'appliquent sur plus d'une année, précisez les superficies nécessaires pour chacune des phases.

4.3 Conformité aux règlements

- Indiquez si le projet est conforme aux règlements d'urbanisme de la municipalité touchée, principalement au regard du règlement de zonage.

4.4 Impacts environnementaux

- Indiquez quels seront les impacts possibles sur l'environnement, notamment en ce qui concerne l'air, l'eau, le bruit, les paysages, la circulation routière et précisez quelles seront les mesures mises en place pour atténuer ces impacts.

4.5 Impacts sociaux

- Indiquez les consultations effectuées auprès des organismes du milieu et précisez leur position relativement au projet.

4.6 Autres éléments

- Présentez dans cette section tout autre élément territorial, social ou environnemental lié au projet.

5. Documents complémentaires

Présentez tout autre document complémentaire utile à la compréhension du projet et de ses impacts. Le Ministère se réserve le droit d'exiger tout autre document complémentaire pour analyser la recevabilité de la demande.

*Ressources naturelles
et Faune*

Québec 