



**Communauté  
métropolitaine  
de Montréal**

## Mémoire

Dans le cadre des consultations particulières sur le projet de loi n° 39, *Loi modifiant la loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives*

---

20 novembre 2023

## Présentation de la CMM

Créée en 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités où habitent 4,1 millions de personnes réparties sur un territoire de plus de 4 374 km<sup>2</sup>.

La CMM possède la compétence prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pour maintenir en vigueur, en tout temps, un plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Elle possède également des compétences en matière de développement économique, de développement artistique ou culturel, d'habitation, de transport en commun, de planification de la gestion des matières résiduelles, d'assainissement de l'atmosphère, d'assainissement des eaux ainsi que de services et d'activités à caractère métropolitain.

Le conseil de la CMM est constitué de 28 élus municipaux représentant cinq secteurs : la Ville de Laval, l'agglomération de Longueuil (cinq municipalités), l'agglomération de Montréal (16 municipalités), la couronne sud (40 municipalités) et la couronne nord (20 municipalités). La présidence du conseil et du comité exécutif de la CMM est assurée par la mairesse de la Ville de Montréal, Mme Valérie Plante. La vice-présidence du conseil est assumée par le maire de Laval, M. Stéphane Boyer. La mairesse de Longueuil, Mme Catherine Fournier, est vice-présidente du comité exécutif.

Le PMAD, en vigueur depuis 2012, prévoit des objectifs, des orientations et des critères pour favoriser la création de quartiers durables, la mobilité active, le transport collectif, l'inclusion et l'accès à la culture et aux espaces verts, la protection des terres agricoles ainsi que la préservation des milieux naturels.

En 2022, la CMM a adopté deux règlements de contrôle intérimaire (RCI) : un vise la préservation des milieux naturels (2022-96); l'autre concerne les secteurs présentant un potentiel de reconversion en espace vert ou en milieu naturel (2022-97), notamment certains golfs.

Le 10 décembre 2022, lors de la 15<sup>e</sup> Conférence des Parties (COP15), la CMM a annoncé qu'elle adhère aux objectifs des Nations Unies visant à protéger la nature et à contrer la perte de biodiversité et s'engageait, à l'instar du gouvernement du Québec, à protéger 30 % de milieux naturels dans le Grand Montréal d'ici 2030.

Le 6 octobre 2023, le Conseil de la CMM a adopté le premier projet pour la révision du PMAD (CC23-55). Le PMAD révisé doit être adopté d'ici juin 2025.

## Sommaire

À la suite de l'adoption de deux RCI, la CMM a été visée, conjointement avec les municipalités concernées, par plusieurs poursuites pour expropriation déguisée. Comme le tableau ci-dessous l'illustre, le montant de certaines de ces poursuites est très élevé par rapport aux ressources dont disposent les municipalités, ce montant dépassant même, dans certains cas, le budget des municipalités visées.

Tableau -Exemple de municipalités faisant l'objet d'une poursuite à la suite de l'adoption des RCI de la CMM\*

Municipalités	Population	Budget de la municipalité	Superficie (ha)	Montant réclamé
Sainte-Julie	30 045	56 000 000	161	16 725 426
Saint-Bruno	26 273	71 000 000		
La Prairie	26 406	41 000 000	379	n/d
Terrebonne	119 944	241 000 000	217	98 000 000
Saint-Lazare	22 354	38 000 000	1	n/d
Mont-Saint-Hilaire	18 859	42 000 000	1	882 823
Dorval	19 302	136 000 000	8	64 000 000
Laval	438 366	1 243 958 000	4	6 497 250
Senneville	951	6 500 000	2	7 500 000
Mascouche	51 183	102 000 000	40	62 650 000
Candiac	22 997	48 800 000	52	69 200 000
Rosemère	14 090	37 000 000	54	278 000 000
<b>TOTAL</b>			<b>919</b>	<b>603 455 499</b>

\* Le montant des poursuites contre la CMM s'élève à près de 1 G\$. Certaines poursuites, notamment celles concernant des terrains situés à Léry, ne sont pas comprises dans ce tableau.

Ces poursuites ont été déposées même si le gouvernement du Québec a reconnu les RCI conformes aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT). Cette situation soulève toute la question du pouvoir dont disposent les instances locales, régionales et métropolitaines pour mettre en place les mesures d'aménagement et de protection dictées par le gouvernement, par l'entremise des OGAT, sans faire l'objet de poursuites pour expropriation déguisée qui peuvent entraîner des conséquences financières importantes pour les contribuables.

Par ailleurs, un récent jugement, portant sur une poursuite entreprise par cinq propriétaires de terrains situés à Léry à l'encontre de la Ville de Léry et de la MRC de Roussillon, confirme que les mesures de protection mises en place par ces municipalités étaient raisonnables et n'empêchaient pas les demandeurs de développer leurs terrains. Il ne s'agissait donc pas d'expropriation déguisée.

En dépit des embûches judiciaires qui sont apparus depuis l'adoption de ses deux RCI, la CMM continue ses efforts de protection et de mise en valeur des espaces naturels de son territoire. En plus des mesures réglementaires mises en place, la CMM a recours à son Programme sur la Trame verte et bleue. Ce programme, qui est financé conjointement par le gouvernement du Québec et la CMM, permet l'acquisition et la mise en valeur d'espaces naturels. Le programme prévoit que l'aide financière pour l'acquisition de terrains est calculée sur la base de la juste valeur marchande.

Les efforts réglementaires des municipalités pour protéger les milieux naturels sont toutefois contrecarrés par des manœuvres spéculatives. Deux choses sont requises pour permettre l'atteinte des cibles gouvernementales tout en respectant l'importance du droit de propriété. D'une part, l'indemnité payable dans les cas d'expropriation réelle doit être la juste valeur marchande. Le projet de loi 22 récemment étudié le prévoit. D'autre part, la spéculation doit être freinée par la

reconnaissance que l'expropriation déguisée ne peut être invoquée à l'encontre des règlements adoptés pour protéger l'environnement et la sécurité publique et mettre en œuvre les OGAT.

Ainsi, la CMM demande :

- Que les articles 170 et 171 qui ont été retirés du PL22 soient repris dans le projet de loi 39 et bonifiés pour que (a) les litiges en cours soient jugés en calculant les indemnités selon les nouvelles dispositions du PL22 et que (b) le droit de faire cesser l'effet de dépossession ou la suppression d'un usage raisonnable d'un droit sur un immeuble résultant d'un acte municipal soit possible dès la sanction de la loi, à l'égard de tous les dossiers, dont les dossiers pendants devant les tribunaux, notamment afin de freiner la spéculation amorcée suite à l'adoption des RCI;
- D'exclure des cas d'expropriation déguisée, avec effet déclaratoire immédiat, les PMAD, SAD et RCI approuvés par le gouvernement et les règlements de concordance qui en découlent et qui traitent des sujets visés à l'article 113 al. (2) (16) de la LAU (environnement, milieux humides et hydriques et sécurité publique) ainsi que des terrains présentant un potentiel de renaturalisation ou de restauration. En effet, il est impossible d'exercer le droit de retrait à l'égard des règlements de concordance qui sont déclarés par la Cour déposséder le poursuivant alors que leur objectif est la mise en œuvre des OGAT.

## Table des matières

Présentation de la CMM .....	2
Sommaire.....	3
Introduction.....	6
1. Reprendre dans le PL39 les mesures prévues aux articles 170 et 171 du PL22 en les bonifiant.....	7
La juste valeur marchande face aux dossiers pendants .....	7
Le droit de retirer un règlement déclaré confiscatoire dans le cas des causes pendantes .....	7
2. Prévoir un effet déclaratoire immédiat (milieux humides et hydriques, sécurité publique et environnement) et une immunité.....	9
3. Appuyer les efforts métropolitains et municipaux pour préserver les milieux naturels.....	10
4. Conclusion.....	12

## Introduction

Le 9 novembre dernier, lors de la séance de la Commission des Transports et de l'Environnement (CTE) qui portait sur l'étude détaillée du projet de loi 22 (PL22), la ministre des Transports et de la Mobilité durable, Mme Geneviève Guilbault, a mentionné que les articles 170 et 171 de ce projet de loi seraient transférés dans un autre projet de loi qui relèverait du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Depuis, nous apprenions que ces articles devraient être repris dans le projet de loi 39 (PL39).

Le mémoire que la CMM a présenté à la CTE mentionnait l'importance des mesures prévues aux articles 170 et 171 du PL22 pour faciliter la protection des milieux naturels. En outre, la CMM demandait que le projet de loi soit modifié pour que ces mesures s'appliquent également aux poursuites judiciaires en cours.

Cette dernière modification au projet de loi est particulièrement importante pour la CMM qui fait face à plusieurs poursuites qui ont été déposées à la suite de l'adoption de deux règlements de contrôle intérimaire (RCI) visant à protéger les milieux naturels et les terrains présentant un potentiel de conservation, essentiellement des terrains de golf à ce moment-ci. Les poursuites qui ont été déposées contre la CMM s'élèvent à près de 1 G\$. Rappelons que la CMM a appelé le gouvernement du Québec en garantie de ces poursuites.

La population accorde une importance grandissante à la protection de l'environnement et les mesures mises en place par la CMM, comme celles qui le sont par le gouvernement du Québec, reflètent cette priorité. Les RCI adoptés par la CMM et le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) visent en effet cet objectif de protection et ont tous les deux été reconnus conformes aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT).

C'est dans ce contexte que la CMM invite le législateur à modifier le projet de loi 39 afin :

- Que les articles 170 et 171 qui ont été retirés du PL22 soient repris dans le projet de loi 39 et bonifiés pour que (a) les litiges en cours soient jugés en calculant les indemnités selon les nouvelles dispositions du PL22 et que (b) le droit de faire cesser l'effet de dépossession ou la suppression d'un usage raisonnable d'un droit sur un immeuble résultant d'un acte municipal soit possible dès la sanction de la loi, à l'égard de tous les dossiers, dont les dossiers pendants devant les tribunaux, notamment afin de freiner la spéculation amorcée suite à l'adoption des RCI;
- D'exclure des cas d'expropriation déguisée, avec effet déclaratoire immédiat, les PMAD, SAD et RCI approuvés par le gouvernement et les règlements de concordance qui en découlent et qui traitent des sujets visés à l'article 113 al. (2) (16) de la LAU (environnement, milieux humides et hydriques et sécurité publique) ainsi que des terrains présentant un potentiel de renaturation ou de restauration. En effet, il est impossible d'exercer le droit de retrait à l'égard des règlements de concordance qui sont déclarés par la Cour déposséder le poursuivant alors que leur objectif est la mise en œuvre des OGAT.

## 1. Reprendre dans le PL39 les mesures prévues aux articles 170 et 171 du PL22 en les bonifiant

Les mesures prévues aux articles 170-171 du projet de loi 22 doivent être reprises dans le PL39. Rappelons que ces mesures encadrent les indemnités qui pourraient devoir être versées par les municipalités et limitent à trois ans la possibilité pour un propriétaire de poursuivre une municipalité pour un préjudice qu'elle lui aurait fait subir du fait de l'adoption d'un acte municipal. Autant l'encadrement de l'indemnité payable que le délai de prescription sont des mesures susceptibles d'accroître la stabilité réglementaire et la sécurité juridique liées aux finances municipales.

### La juste valeur marchande face aux dossiers pendants

Il importe que le PL39 reprenne non seulement les mesures prévues par les articles 170 et 171 du PL22, mais que ces articles soient bonifiés pour que la détermination des indemnités payables en cas de jugement déclarant qu'il y a expropriation déguisée s'applique à l'ensemble des causes pendantes à la date d'entrée en vigueur de cette loi.

Il n'est pas rare que les lois qui touchent aux finances publiques soient déclaratoires et d'effet immédiat. Il s'agit ici d'appliquer de nouvelles méthodes d'évaluation au calcul de l'indemnité payable et non de nier le droit à cette indemnité et d'assurer une cohérence entre les montants versés après l'entrée en vigueur de la loi.

Les litiges pendants sont, pour la vaste majorité, des poursuites dont les causes d'action sont exclusivement relatives au droit de l'environnement et impliquent accessoirement des considérations fiscales. En ces matières, l'effet immédiat n'est pas exceptionnel.

### Le droit de retirer un règlement déclaré confiscatoire dans le cas des causes pendantes

Le droit conféré aux municipalités de retirer le règlement faisant l'objet du jugement déclaratoire d'expropriation déguisée doit lui aussi être d'effet immédiat puisqu'il s'agit d'un remède qui profite au poursuivant. Il possède un aspect curatif qui replace le poursuivant dans une situation qu'il ne voulait pas quitter, ce qui est à son avantage et n'affecte en rien sa cause d'action ni le montant de l'indemnité qui lui sera payable si la municipalité désire maintenir l'acte municipal à portée confiscatoire. Cette situation en est une de statu quo et doit s'appliquer aux causes pendantes.

De plus, ce remède règle la question de la préséance des recours. La poursuite en indemnisation « abroge » implicitement le droit de la municipalité d'exercer un remède curatif et de replacer les parties dans leur situation antérieure. La jurisprudence tergiverse présentement sur la question de la hiérarchie des recours. Le droit de retrait, bien qu'il s'exerce en aval, conserve et protège le pouvoir municipal de légiférer de manière réparatrice et curative.

En donnant aux articles 170 et 171 un effet déclaratoire, le législateur confirme la préséance de la nullité sur l'indemnité, confirmant le pouvoir législatif sur deux aspects, soit (a) celui de revenir volontairement sur son acte municipal et de l'abroger et (b) celui de confirmer qu'un acte passé aux termes de la LAU, qui n'est pas d'abord

## Processus judiciaire recommandé pour les cas d'expropriation déguisée

### Procès 1

Jugement **déclaratoire** répondant à cette question : y a-t-il expropriation déguisée? Le poursuivant demande soit la nullité de l'acte municipal ou le versement d'une indemnité en échange du terrain. Si c'est la nullité qui est demandée, le règlement est immédiatement annulé par le juge. Si c'est le versement d'une indemnité qui est recherchée, il faut alors tenir un second procès sur cette question.

### RECOMMANDATION 2 : Immunité et effet déclaratoire immédiat

Il faut exclure des cas d'expropriation déguisée, avec **effet déclaratoire immédiat**, les PMAD, SAD et RCI approuvés par le gouvernement et les règlements de concordance qui en découlent et qui traitent des sujets visés à 113 al. (2) (16) LAU (environnement, milieux humides et hydriques et sécurité publique) ainsi que les terrains présentant un potentiel de renaturalisation ou de restauration.

### RECOMMANDATION 1 : Retour à la réglementation antérieure

L'organisme municipal dont l'acte est déclaré être une « expropriation déguisée » sujet à indemnisation doit posséder **le pouvoir d'abroger ce règlement et de replacer le poursuivant dans son état antérieur, qu'il ne voulait pas quitter**. Le « droit d'abroger » le règlement est **curatif** pour toutes les parties et ne prive personne de ses droits. Ce choix peut s'exercer après le procès 1 ou le procès 2. On encourage son exercice au procès 1 afin de réduire les frais juridiques. Si le juge ne l'a pas annulé le règlement au terme du procès 1, l'organisme doit aussi pouvoir le faire.

### Procès 2 : indemnité

Une fois que le juge a répondu à la question favorablement au poursuivant, il faut calculer l'indemnité payable si c'est ce qu'il demande. Normalement, un second procès est consacré à cette question puisqu'il s'agit d'un débat technique et coûteux.

### Choix de ne pas abroger le règlement et de payer l'indemnité

L'organisme municipal peut faire le choix de ne pas abroger son règlement et de payer l'indemnité. Le montant devrait toujours être fixé selon la *Loi concernant l'expropriation* (PL22), peu importe la date de la cause d'action.

Jugé abusif dans ses effets (le caractère confiscatoire constitue de tout temps un geste *ultra vires*), n'en est pas un.

Il n'existe aucune raison sur le plan juridique pour qu'un ajout de cette nature, qui n'affecte ni la cause d'action, ni l'indemnité payable, n'ait un effet déclaratoire face aux recours pendants pris, rappelons-nous, face à des règles environnementales liées à une orientation gouvernementale claire et immédiate.

Dans le jugement récent visant les terrains situés à Léry, la juge affirme :

(...) que la Ville agit dans les paramètres que la loi lui impose lorsqu'elle permet un zonage différé protège certaines aires en les identifiant conservation viable, restreint la densité résidentielle ou adopte un PAE ou un PIIA. Le législateur a confié expressément aux autorités municipales la responsabilité d'assurer la protection des boisés et des milieux humides par le moyen de l'insertion, au règlement de zonage et dans un règlement sur les PAE, de normes pour régir, restreindre et augmenter (à certaines conditions) la densité résidentielle. La réglementation attaquée s'inscrit directement dans un contexte de protection de l'environnement naturel du territoire municipal, lequel est un but légitime de l'exercice du pouvoir d'un conseil municipal.

La présence de boisés et de milieux humides dans le Corridor et sur les terrains en cause est l'une des considérations raisonnables que doit prendre en compte la Ville lorsqu'elle adopte sa réglementation. L'acte municipal d'adoption d'un tel cadre réglementaires rétablit l'équilibre fragile entre les intérêts privés et public, n'engendrant ni stérilisation du droit de propriété, ni appropriation des terrains, ni suppression de quelque usage raisonnable des terrains.

Il faut finalement insister sur le fait que la CMM n'est pas un organisme visant l'expropriation comme mode d'acquisition. Elle est un corps public qui a le mandat d'assurer la protection et la mise en valeur des milieux naturels. Pour ce faire, elle dispose de pouvoirs réglementaires.

Elle peut, dans certains cas, chercher à acquérir à leur juste valeur marchande des terrains qui font l'objet d'une menace ou qui ont avantage à être mis en valeur.

## 2. Prévoir un effet déclaratoire immédiat (milieux humides et hydriques, sécurité publique et environnement) et une immunité

Les OGAT permettent au gouvernement du Québec d'orienter, par un effet de cascade, le contenu des outils d'aménagement des communautés métropolitaines, des municipalités régionales de comté et des municipalités locales.

Or, en remplissant les obligations qui leurs sont dévolues par le gouvernement en matière d'aménagement et de protection du territoire, que ce soit en adoptant des mesures visant à se conformer aux OGAT ou d'autres outils de planification comme le plan régional de conservation des milieux humides, les municipalités sont seules à subir les conséquences juridiques de ces obligations, ce qui n'a sans doute jamais été l'intention du législateur. Les poursuites sont courantes et les propriétaires optent le plus souvent pour le versement d'une indemnité et non pour la nullité. Or, dans l'état actuel des choses, seules les municipalités sont parties au processus judiciaire et « invitées » à payer l'indemnité.

Il est pour le moins surprenant que les municipalités locales et régionales ainsi que les communautés métropolitaines qui adoptent des mesures réglementaires conformes aux OGAT soient possiblement les seules tenues de payer des indemnités alors qu'elles agissent dans la poursuite unique de la volonté gouvernementale.

Deux options se présentent. La première vise le droit de retrait des municipalités prévu aux articles 170-171 du PL22. Ce dernier est impossible en cas de règlement de concordance aux schémas, aux plans métropolitains ou aux orientations gouvernementales. Il doit donc être étendu. De façon plus générale, parce qu'il n'est pas toujours possible de retourner vers la réglementation antérieure en cas de disposition de concordance au SAD ou au PMAD, une clause d'immunité similaire à celle prévue à l'article 95 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* devrait être prévue.

La seconde a trait au contenu des PMAD, SAD et RCI approuvés par le gouvernement qui traitent des sujets visés aux articles 113 al.2 (16) devraient être exclus des cas d'expropriation déguisée avec effet déclaratoire immédiat.

Il n'existe aucune raison de traiter distinctement les obligations des propriétaires en matière de protection du territoire agricole de celles afférentes à la protection des milieux naturels, dont les milieux humides, hydriques, les bois et les milieux où l'on retrouve des espèces floristiques à statut précaire ou des espèces fauniques menacées vulnérables ou susceptibles de l'être ainsi que les terrains pouvant faire l'objet d'une renaturalisation ou d'une restauration. Cette considération s'insère directement à l'intérieur du texte de l'article 46.1 de la *Charte des droits et libertés de la personne* adopté en 2006 et qui prévoit que « [t]oute personne a droit, dans la mesure et suivant les normes prévues par la loi, de vivre dans un environnement sain et respectueux de la biodiversité ».

Ainsi, la CMM invite le gouvernement du Québec à arrimer directement les orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) avec leur traduction en règles par les municipalités et à donner à l'effet de cascade la pleine cohérence nécessaire à l'atteinte des objectifs qu'il poursuit.

### 3. Appuyer les efforts métropolitains et municipaux pour préserver les milieux naturels

Les poursuites judiciaires qui se sont multipliées (plus de vingt) à la suite de l'adoption par le conseil de la CMM du RCI 2022-96 (portant sur la protection des milieux naturels d'intérêt métropolitain) et du RCI 2022-97 (portant sur les secteurs présentant un potentiel de reconversion en milieu naturel), tous deux reconnus conformes aux OGAT par le gouvernement du Québec, illustrent bien comment les propriétaires tirent parti d'une loi sur l'expropriation déséquilibrée qui les favorise. D'ailleurs, ce n'est pas tant la nullité qui est recherchée que l'indemnisation, ce qui s'explique devant une loi désuète ancrée dans la valeur au propriétaire. Heureusement, le PL22 qui sera adopté prochainement rétablira un meilleur équilibre entre les intérêts privés et les intérêts collectifs.

Le tableau ci-dessous illustre, pour quatre golfs, les écarts de valeur importants existants entre la valeur marchande estimée, 68,4 M\$, et le montant réclamé par les propriétaires, 508 M\$.

Tableau - Comparaison entre le prix de la dernière transaction inscrite au registre foncier et le montant réclamé dans la poursuite judiciaire pour certains terrains de golf identifiés dans le RCI de la CMM

Golf	Sup. (ha)	Usage(s) Zonage	Valeur*	Montant réclamé
Rosemère	53,7	Golf	18 000 000	278 000 000
Candiac	52,2	Récréatif	22 000 000	69 200 000
Mascouche	40,4	Milieu nat. Récréatif	6 300 000	62 650 000
Terrebonne	70,7	Récréo-touristique	8 000 000	98 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>217</b>		<b>54 300 000</b>	<b>507 850 000</b>

\* Selon le registre foncier du Québec

Le montant des poursuites dans le cas des quatre golfs visés par le RCI de la CMM est déconnecté du zonage en vigueur. Il s'agit de montants spéculatifs qui font l'hypothèse de développements immobiliers futurs qui sont impossibles en vertu de la réglementation municipale historique des sites et de celle en vigueur. Ainsi, l'écart entre la valeur marchande estimée de ces terrains, 54,3 M\$, et le montant réclamé par les propriétaires dans le cadre des poursuites judiciaires, 508 M\$, est de 454 M\$, soit près de dix fois supérieur.

La CMM vise la protection de 30 % de son territoire. Cela représente 34 000 hectares sur les 437 000 ha du territoire de la CMM. Actuellement, les aires protégées et les terrains visés par les RCI représentent 96 625 ha, soit 22,1 % du territoire de la CMM. 34 597 ha supplémentaires, représentant 7,9 % du territoire de la CMM, devront être protégés pour atteindre l'objectif de 30 % de protection du territoire d'ici 2030.

À l'heure actuelle, le RCI 2022-97 vise neuf terrains de golf. La restauration et la renaturalisation de ces golfs pourraient contribuer à atteindre les cibles de protection désormais requises pour assurer un avenir viable aux générations futures, sans par ailleurs empêcher leur développement durable, notamment à des fins résidentielles. D'ailleurs, le PMAD 2 en traite et insère ces projets dans un contexte de développement durable, bien loin de l'effet prohibitif qui est reproché au RCI, mais néanmoins ancré dans une remise en valeur sur le plan environnemental.

L'objectif de la CMM en adoptant les RCI n'est pas d'acheter les terrains mais bien de prendre un temps de réflexion, d'ici l'adoption du prochain PMAD, pour établir les mesures de conservation viables les plus appropriées, compte tenu du contexte législatif en vigueur.

### **ENCADRÉ – Le cas du golf Le Boisé à Terrebonne**

D'une superficie de 70,7 hectares, l'ancien golf Le Boisé de Terrebonne présente un potentiel élevé de restauration écologique. Environ 60 % du terrain est admissible au programme d'aide financière de la Trame verte et bleue du Grand Montréal en raison de ses caractéristiques naturelles, notamment la présence d'une canopée sur 51 % de cette superficie. Ce terrain est également localisé dans le Corridor forestier du Grand Coteau, un territoire d'une grande valeur écologique, économique et culturelle qui fait l'objet d'une concertation régionale pour sa préservation, sa restauration et sa mise en valeur.

Le 10 novembre 2022, s'appuyant sur un rapport d'évaluation de la valeur marchande du terrain, la CMM a transmis une offre d'achat s'élevant à 11 M\$ au propriétaire de

l'ancien club de golf Le Boisé à Terrebonne. C'était le premier geste posé dans le but d'acquérir l'un des neuf terrains de golf protégés en vertu du RCI 2022-97 sur les secteurs présentant un potentiel de reconversion en espace vert ou en milieu naturel.

Le propriétaire poursuit la CMM pour un montant de 98 M\$ prétendant une expropriation déguisée.

#### 4. Conclusion

Il importe que les efforts que le gouvernement, les municipalités et la CMM mettent en œuvre pour atteindre les objectifs de conservation des milieux naturels, de protection de la biodiversité et lutte aux changements climatiques ne soient pas contrecarrés par des visées spéculatives d'intérêt privé au détriment de la collectivité. Les dispositions législatives que nous souhaitons que vous intégrez au PL39 sont donc indispensables.

Dans le cas de poursuites pour expropriation déguisée, les indemnités devraient être calculées selon les règles prévues au PL22 et s'appliquer aux causes déjà amorcées au moment de l'adoption du PL22 et du PL39. Les municipalités devraient aussi pouvoir exercer leur droit de retrait, lorsque requis, dès l'entrée en vigueur du PL39, peu importe la date d'introduction des recours, ce qui n'a pas pour effet d'affecter les droits des parties poursuivantes mais plutôt de consacrer une approche curative susceptible de les replacer dans la situation qui prévalait avant la poursuite.

Il faut par ailleurs donner pleinement effet au principe de ruissellement, en toute cohérence avec sa portée réelle, en prévoyant un mécanisme d'immunité aux municipalités puisqu'il est douteux qu'un droit de retrait puisse s'appliquer à une disposition de concordance. Seule l'immunité peut alors fonctionner.

Une telle approche est nécessaire à l'aube du dépôt des plans régionaux de milieux humides et hydriques (PRMHH) et autres mesures de conservation qui seront préconisées dans le cadre des nouvelles OGAT. Sans cela, les litiges et appels en garantie se multiplieront. Si le gouvernement tient à atteindre ses cibles en matière de protection de l'environnement, il n'a pas le choix d'outiller convenablement son bras exécutif en cette matière, soit les municipalités locales et régionales québécoises, ce qui inclut la CMM et la CMQ.