



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

QUARANTIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

**de la Commission permanente
de l'aménagement du territoire**

Le mardi 11 juin 2013 — Vol. 43 N° 34

Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 202 — Loi
concernant la Ville de Terrebonne

**Président de l'Assemblée nationale :
M. Jacques Chagnon**

QUÉBEC

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats de toutes les commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission parlementaire en particulier	100,00 \$
Index (une session, Assemblée et commissions)	30,00 \$

Achat à l'unité: prix variable selon le nombre de pages.

Règlement par chèque à l'ordre du ministre des Finances et adressé comme suit:

Assemblée nationale du Québec
Direction de la gestion immobilière et des ressources matérielles
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85
Québec (Québec)
G1A 1A3

Téléphone: 418 643-2754
Télécopieur: 418 643-8826

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires dans Internet à l'adresse suivante:
www.assnat.qc.ca

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le mardi 11 juin 2013 — Vol. 43 N° 34

Table des matières

Remarques préliminaires	1
M. Sylvain Gaudreault	1
M. Marc Carrière	1
M. André Spénard	2
Auditions	2
Ville de Terrebonne	2
Document déposé	4
Étude détaillée	10
Remarques finales	13

Autres intervenants

Mme Noëlla Champagne, présidente

M. Jean Rousselle

M. Mathieu Traversy

* M. Denis Bouffard, ville de Terrebonne

* M. Jean-Pierre St-Amour, idem

* Mme Nathalie Bohémier, idem

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Note de l'éditeur : La commission a aussi siégé en matinée pour les auditions et l'étude détaillée du projet de loi n° 203, Loi concernant la Municipalité régionale de comté de La Haute-Yamaska, en après-midi pour les auditions et l'étude détaillée du projet de loi n° 209, Loi concernant la possibilité, pour les fondateurs municipaux, de se rendre caution de la Société d'Économie Mixte de l'Est de la Couronne Sud (SÉMECS) inc., et du projet de loi n° 205, Loi concernant la Ville de Châteauguay, en après-midi et en soirée pour les auditions et l'étude détaillée du projet de loi n° 206, Loi concernant la Municipalité régionale de comté des Basques, et en soirée pour les auditions et l'étude détaillée du projet de loi n° 208, Loi concernant la possibilité, pour les fondateurs municipaux, de se rendre caution de la Société d'économie mixte d'énergie renouvelable de la région de Rivière-du-Loup inc., et du projet de loi n° 204, Loi concernant divers règlements de la Ville de Brossard et de la Ville de Longueuil visant l'arrondissement de Brossard. Les comptes rendus en sont publiés dans des fascicules distincts.

Le mardi 11 juin 2013 — Vol. 43 N° 34

**Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 202 — Loi concernant
la Ville de Terrebonne**

(Dix heures onze minutes)

La Présidente (Mme Champagne) : À l'ordre, s'il vous plaît! Alors, ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs téléphones cellulaires, bien sûr.

La commission est réunie ce matin afin d'entendre les intéressés et de procéder à l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé, le projet de loi n° 202, Loi concernant la Ville de Terrebonne.

Alors, M. le secrétaire, est-ce qu'il y a des remplacements?

Le Secrétaire : Oui, Mme la Présidente. M. Breton (Sainte-Marie—Saint-Jacques) est remplacé par M. McKay (Repentigny) et Mme Gadoury-Hamelin (Masson) est remplacée par Mme Bouillé (Iberville).

Remarques préliminaires

La Présidente (Mme Champagne) : Excellent. Alors, je vais demander, comme il se doit, selon la coutume, à M. le ministre des Affaires municipales de faire ses remarques préliminaires sur le projet de loi. Vous savez que vous avez le droit à 20 minutes. Vous n'êtes pas obligé de les prendre, mais c'est libre à vous de le faire.

M. Gaudreault : Non, je ne les prendrai pas.

La Présidente (Mme Champagne) : C'est ça. Et nous suivrons avec les collègues, également, des autres partis.

M. Sylvain Gaudreault

M. Gaudreault : Oui. Alors, merci beaucoup, Mme la Présidente. Je veux saluer les collègues qui sont ici, les collègues du gouvernement, collègues de l'opposition officielle, collègues du deuxième parti d'opposition. Je veux surtout saluer les gens qui sont dans la salle, ici, aujourd'hui, qui sont des gens concernés par les projets de loi privés que nous allons étudier aujourd'hui.

Vous savez, les projets de loi privés, je dirais, d'un point de vue d'opinion publique, apparaissent souvent comme des formalités assez techniques et accessoires. Mais moi, je peux vous dire une chose, Mme la Présidente, pour suivre les dossiers des projets de loi privés depuis que je suis ministre : C'est loin d'être des choses futiles et accessoires. Ce sont souvent des mesures, oui, techniques mais qui font une différence dans le quotidien, dans la communauté et dans les projets qu'on a devant nous. C'est souvent par des projets de loi privés qu'on peut réaliser des projets d'envergure, de développement de nos communautés et de nos municipalités. Et c'est cela qui est devant nous avec le projet de loi n° 202 déposé par mon collègue député de Terrebonne, qui va peut-être se joindre à nous, là, dans les prochaines minutes, mais qui concerne la ville de Terrebonne.

Et, écoutez, c'est quelque chose, oui, d'assez technique mais, je vous dirais, qui va dans le sens, quand même, d'une plus grande reconnaissance des capacités d'autonomie, je dirais, des municipalités, dans le sens de simplification des règles concernant les transferts de propriété en faveur de la municipalité, mais de la part de promoteurs, quand, par exemple, il arrive du développement résidentiel, du développement de rues, par exemple; et on sait que la ville de Terrebonne connaît un taux de croissance important.

Alors, à ce stade-ci, Mme la Présidente, je laisserais les choses aller comme il se doit pour l'étude de ce projet de loi n° 202. Et je tiens juste, en terminant, à saluer les représentants de la ville de Terrebonne, qui sont ici ce matin et je suis sûr qu'ils sauront nous expliquer les tenants et aboutissants, le bien-fondé du projet de loi qu'on a devant nous, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci, M. le ministre. Alors, je pense que le porte-parole en matière d'affaires municipales aurait un petit mot à dire. Alors, M. le député de Chapleau, la parole est à vous.

M. Marc Carrière

M. Carrière : Bien, merci, Mme la Présidente. À mon tour de saluer les collègues qui sont ici, le ministre avec l'équipe des Affaires municipales, mes collègues de mon côté, la deuxième opposition.

Effectivement, des projets de loi privés, on voit ça régulièrement en fin de session, et c'est souvent pour régler des situations particulières ou des particularités, là, dans une ville, dans une municipalité, puis ça peut être des opportunités aussi. J'aurai sûrement quelques questions dans celui-là, là, quand on voit, là, à l'article 1, là, qu'on parle que le site ou le chemin devient, sans indemnité, propriété de la ville. Je ne sais pas si la ville de Terrebonne a eu des cas... ou des litiges dans ces cas-là. Moi, j'ai déjà agi comme maire, et, le plus rapidement que les promoteurs pouvaient céder les routes, les chemins à la municipalité, à la ville, ils le faisaient, là, le plus rapidement possible.

Donc, moi aussi, là, je n'ai pas beaucoup de choses à ajouter là-dessus, là, j'aurai sûrement des questions, là, d'éclaircissement dans ce dossier-là, là. Ça me fera plaisir de contribuer, là, à aider la ville de Terrebonne. Ça me va, moi.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y a d'autres collègues qui veulent faire des remarques préliminaires? M. le député de Beauce-Nord.

M. André Spénard

M. Spénard : Merci, Mme la Présidente. Alors, bienvenue à tous. Je sais qu'on a sept projets de loi privés à étudier en ligne ce matin, cet après-midi. Alors, bienvenue à la ville de Terrebonne, aux représentants, à mes différents collègues ici aussi.

Oui, bien, on va regarder ça assez vite. Moi, ça me fait plaisir d'être ici, je suis toujours en faveur de... En tout cas, ça m'apparaît incompréhensible qu'on soit obligés de passer des projets de loi privés quand on veut décentraliser et redonner plus de pouvoirs aux élus locaux, aux élus municipaux ou aux MRC. Alors, j'espère que, dans un proche avenir, on va s'attarder à soit une charte des municipalités ou à des projets de loi qui vont redonner aux maires et aux conseillers de chaque municipalité du Québec le pouvoir qui leur revient de droit, je pense que c'est le gouvernement local, selon le principe de subsidiarité, qui est le plus apte à répondre aux besoins des citoyens.

Alors, on va vous accompagner là-dedans et on va vous accompagner aussi dans le projet de loi n° 202, en ce qui concerne Terrebonne. Moi aussi, je suis comme mon collègue député de Chapleau, quand je l'ai lu, j'avais une couple d'interrogations, mais je pense que vous allez savoir y répondre. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci, M. le député de Beauce-Nord.

Auditions

Alors, nous en sommes déjà aux représentants de la ville de Terrebonne. Alors, je vais vous demander de vous présenter avec vos titres afin de permettre à l'enregistrement de faire son travail correctement, nous exposer les grandes lignes de votre projet de loi, et dans un temps évidemment raisonnable, je ne mets pas de limite, jusqu'à temps qu'on pense que la limite est atteinte. Alors, la parole est à vous. Alors, je vais vous demander de vous présenter, s'il vous plaît.

Ville de Terrebonne

M. Bouffard (Denis) : Alors, merci, Mme la Présidente. Alors, Denis Bouffard, je suis greffier de la ville de Terrebonne, directeur des affaires juridiques.

Je tiens à vous remercier de nous accueillir ici aujourd'hui et remercier également M. Traversy, notre député, qui parraine le projet de loi. Je veux remercier M. le ministre également.

Alors, je suis accompagné de Me Jean-Pierre St-Amour, notre conseiller juridique, de la firme Deveau, Bourgeois, Hébert, Gagné, Me St-Amour est un spécialiste du droit municipal; et Me Nathalie Bohémier, qui est directrice des affaires immobilières à la ville de Terrebonne.

Alors, pour vous présenter un petit peu de quoi il en est aujourd'hui, je vais faire un petit résumé de la demande. Alors, il s'agit d'une approche simplifiée pour que la ville devienne propriétaire de terrains que des propriétaires et promoteurs se sont engagés à lui céder gratuitement pour fins de rues ou pour fins de parcs, comme ils sont requis de le faire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. À l'heure actuelle, on se retrouve avec des situations où la ville a obtenu l'engagement à céder, mais les propriétaires les ont pourtant vendus à d'autres, sans respecter leurs engagements, souvent, ce qui oblige à prendre des procédures judiciaires longues et coûteuses, quand c'est possible de le faire.

Alors, pour vous présenter les enjeux, je vais demander à Me St-Amour de prendre la parole.

La Présidente (Mme Champagne) : Alors, M. Bouffard, merci. Mme St-Amour... non, M. St-Amour.

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Me St-Amour.

La Présidente (Mme Champagne) : Ça va aller mieux comme ça. Alors, M. St-Amour, la parole est à vous.
• (10 h 20) •

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Mme la Présidente, M. le ministre, mesdames et messieurs de la commission, comme M. le greffier de la ville de Terrebonne vient de l'indiquer, le présent projet de loi a pour but essentiellement d'accorder à la ville un moyen simple et efficace pour qu'elle puisse devenir acquéreur des emprises qui sont destinées à lui être cédées à des fins de voies de circulation ou à des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels, suite... ou dans le contexte de l'approbation, là, d'un plan d'opération cadastrale.

Plus spécifiquement, les dispositions qui sont demandées sont un peu complémentaires au texte que vous avez... qui sont déjà en vigueur à l'heure actuelle, des paragraphes 7° du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, en matière de lotissement, et de l'article 117.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, et qui concernent les dispositions des règlements de zonage et de lotissement sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels. Dans ces dispositions-là, il y a déjà... le législateur a déjà prévu une obligation dans le cadre de la présentation d'un plan de lotissement pour approbation par la municipalité. Donc, il y a une obligation par le promoteur de céder...

s'engager plutôt à céder les assiettes des voies de circulation qui sont indiquées sur leur plan, également les assiettes des terrains qui sont destinés à devenir des parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels.

Habituellement, sur le plan opérationnel, comment ça procède, c'est que le propriétaire ou le promoteur va dessiner un plan, il va identifier l'assiette de la voie de circulation en question, ou du parc, des parcs, terrains de jeux en tant que tels, et il va s'engager, il va signer un engagement à la municipalité de le céder. Mais c'est un engagement qui est... sur le plan formel, qui prend la forme d'un document, qui est seulement de le déposer à la municipalité. Et ce document-là n'est pas publié et ne comporte habituellement pas de garantie en faveur de la municipalité.

Habituellement, à ce moment-là, aussi, au point de vue opérationnel, le permis de lotissement est accordé après que la municipalité a accepté le principe de la localisation des voies de circulation et des parcs en tant que tels. Et, après que le permis de lotissement est accordé, finalement l'arpenteur-géomètre du promoteur va aller déposer son plan au ministère des Ressources naturelles pour que l'opération cadastrale puisse être reconnue. Et c'est suite à ces demandes-là, à ces opérations-là qu'il va y avoir vraiment création d'une fiche immobilière au registre foncier, d'une part, puis, d'autre part, le promoteur va pouvoir procéder aux étapes ultérieures, qui vont être la réalisation de travaux municipaux, s'il en est, avec une entente, s'il en est, également va pouvoir demander des permis de construction. Et aussi ce qui l'intéresse le plus, lui, c'est de vendre ses terrains pour qu'il puisse évidemment en retirer un certain bénéfice.

Il arrive cependant, à l'occasion, qu'il y a des propriétaires ou des promoteurs qui sont négligents et qui omettent de procéder au transfert de propriété. Parce que le transfert de propriété, c'est une opération distincte subséquente à l'approbation des plans. Dans une première étape, on a vu tout à l'heure qu'il y a un engagement, qui n'est pas publié, et quand, à une étape subséquente, souvent quand les voies de circulation sont construites ou que les parcs sont prêts à être cédés... Normalement, comme disait monsieur... un des députés tout à l'heure, c'est que les promoteurs se font un plaisir, pour ne pas dire un devoir de vouloir le céder à la municipalité, parce qu'on n'a plus de taxe à payer dessus, des choses dans ce genre-là. Mais ce n'est pas toujours le cas. Il peut se présenter des situations... et ma collègue ici présente, Me Bohémier, tout à l'heure, aura l'occasion de vous en illustrer quelques cas qui se sont produits à la ville. Donc, ça ne se produit pas, et on se retrouve avec une situation qui est un peu embêtante, parce qu'il y a des terrains qui étaient destinés, par exemple, à des voies de circulation qui sont vendus. Il y a des entreprises qui font faillite. Il y a des entreprises qui ne veulent pas céder, effectivement. Il y a d'autres possibilités qui peuvent présenter de... que les terrains en question deviennent grevés de servitude ou d'hypothèques légales, et là ça pose des difficultés quand on va procéder à l'étape de cession à la municipalité.

C'est pour éviter ces contraintes-là que la municipalité, que la ville va vous demander l'adoption du projet de loi en question. Donc, si les plans étaient immédiatement ou rapidement publiés au registre foncier, ça poserait moins de difficultés. S'ils pouvaient être cédés plus rapidement quand la municipalité veut qu'ils puissent être cédés, ça pourrait aussi simplifier les choses.

Également, au niveau des parcs, tant et aussi longtemps qu'ils ne sont pas cédés à la municipalité, parfois... Et ça peut être prévu que, dans l'entente relative aux travaux municipaux, c'est le promoteur qui le fasse, mais d'autres occasions que c'est la municipalité qui les fait. Si ces parcs-là n'ont pas été cédés à la municipalité, la municipalité a une grosse difficulté à pouvoir entreprendre les travaux à cet égard.

Avant de passer aux exemples que je vais demander à ma collègue ici d'illustrer, on va vous demander, si c'est possible, dans le texte du projet de loi que vous avez entre les mains, pour les simples fins d'uniformisation... Le deuxième paragraphe du préambule utilise les mots «rues» et «chacun des parcs», alors que le premier paragraphe utilise les mots «voies de circulation» et «fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels». La loi en tant que telle, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, fondamentalement, au paragraphe 7^e de l'article 115 que je viens de vous mentionner et à l'article 117.2, utilise une terminologie uniforme qui est «voies de circulation» et également «parcs, terrains de jeux et espaces naturels». On vous demanderait, dans le deuxième paragraphe, donc, du préambule, que la terminologie soit uniforme, et de remplacer le mot «rues» par le mot «voies de circulation», et de remplacer le mot «parcs» par «parcs, terrains de jeux ou espaces naturels», qui serait exactement le même contenu que vous avez dans le premier alinéa et qui est l'essence également du contenu des articles 1 et 2 de la loi.

La Présidente (Mme Champagne) : Alors, Me St-Amour, lors de l'étude détaillée, on pourra faire l'amendement que vous souhaitez. Donc, l'amendement devrait être déposé soit par le député porteur du dossier ou par le ministre, là, afin de faire la concordance que vous nous demandez. Alors, il serait peut-être intéressant que cette demande-là soit mise sur papier afin que tous les collègues aient cet amendement en main. Puis je vais vous laisser continuer dans votre présentation, mais ça serait important que ce soit fait, pour que ça accélère nos travaux. Alors, continuez, Me St-Amour.

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Merci, Mme la Présidente. Donc, dernier élément, cette problématique-là, je pense qu'elle n'est pas seulement vécue à Terrebonne. D'autres municipalités la vivent, et, à l'heure actuelle, il y a d'autres villes qui ont obtenu des dispositions à peu près semblables, dont la ville de Montréal et la ville de Laval. Donc, la problématique de développement est celle qui nous a conduits à faire la demande qui vous est soumise ce matin.

Donc, je communiquerai la parole à ma collègue Me Bohémier, qui pourrait vous donner des illustrations des problématiques qu'elle a, disons, personnellement vécues, parce qu'elle est responsable des affaires immobilières à la ville.

La Présidente (Mme Champagne) : Alors, Me Bohémier, la parole est à vous.

Mme Bohémier (Nathalie) : Alors, Mme la Présidente, M. le ministre, monsieur et madame, membres de la commission. Alors, je veux vous citer deux, trois exemples, là, dans lesquels il est impossible d'avoir la cession des rues

ou la cession des parcs. C'est soit que... La raison la plus fréquente, c'est que le promoteur n'a plus l'intérêt d'aller signer la cession chez le notaire. Souvent, il y a un grand délai. Entre le dépôt du projet à l'aménagement du territoire et le dépôt des lots et le moment où on peut signer l'acte de cession, il y a plusieurs mois qui peuvent s'écouler. Le promoteur est déjà dans un autre projet et n'a pas l'intérêt d'aller signer. Pour lui, il a signé une promesse de cession, c'est suffisant. Il ne va pas signer devant notaire.

On avait, à une certaine époque... les promoteurs avaient... doivent assumer les frais de notaire, les honoraires professionnels reliés à l'acte de cession, et souvent les promoteurs n'allaient pas signer parce qu'ils savaient qu'ils allaient avoir une facture en bout de ligne. Donc, la ville, maintenant, on impose un prêt à la signature de la promesse. Mais, malgré ça, les promoteurs n'ont pas l'intérêt d'aller signer, là.

Aussi, ce qui arrive, souvent, bon, ils forment des compagnies pour un projet en particulier, et une autre compagnie prend un autre projet. Donc, une fois que le projet est parti... Parce que, souvent, les promoteurs sont propriétaires des terrains mais vendent à un constructeur par la suite, et la compagnie est dissoute, et là ils sont dans un autre projet. Nous, une compagnie dissoute, on ne peut pas faire... il faut faire revivre la compagnie. Donc, ça, c'est un autre problème. On ne peut pas faire signer l'acte de cession, la compagnie est dissoute.

D'autres exemples. Les promoteurs, souvent, ne réalisent pas que le 10 % de fins de parc, lorsqu'on parle de fins de parc, ce n'est pas une donation d'un terrain à la ville, c'est la loi qui l'impose. Donc, eux, dans leur tête, ils donnent un terrain à la ville, et ils ont signé la promesse, mais là, maintenant, lorsqu'on vient pour signer l'acte de cession, on veut imposer les conditions que, si la ville veut revendre le terrain, on doit leur donner une compensation. Si la ville... Ils ne veulent pas qu'on revende le terrain à une personne en particulier, ils veulent une obligation de maintien pour fins de parc dans l'acte de cession.

C'est certain que nous, on peut toujours prendre un recours pour donner suite à la promesse, mais c'est que c'est des délais, c'est coûteux, et, pendant ce temps-là, la ville ne peut pas aménager les parcs, on n'en est pas propriétaire. Ce n'est pas opposable aux tiers, la promesse de cession qu'ils nous ont signée, là, de façon unilatérale.

J'ai d'autres exemples plus pointus, mais je pense que ça fait pas mal le tour, là, des exemples qu'on rencontre, là, les plus fréquents du moins, à Terrebonne.

• (10 h 30) •

La Présidente (Mme Champagne) : Merci, Me Bohémier. Est-ce que c'est complet pour les remarques préliminaires?

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Si vous me permettez, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Champagne) : Me St-Amour.

M. St-Amour (Jean-Pierre) : J'ajouterais... Nous avons préparé un document d'une page pour illustrer ce que j'appellerais le scénario opérationnel d'une demande qui serait déposée pour un permis de lotissement avec une cession, pour voir comment ça fonctionnerait avec le projet de loi. Ça fait que j'avais demandé à Me Bohémier d'en faire des copies. On peut vous les distribuer si vous voulez.

La Présidente (Mme Champagne) : Alors, est-ce que vous avez déjà vos copies, Me Bohémier?

Mme Bohémier (Nathalie) : Oui.

La Présidente (Mme Champagne) : Alors, on va demander à madame d'aller chercher les documents et de les distribuer. Et vous pouvez même en faire déjà les commentaires.

Une voix : C'est déposé officiellement?

Document déposé

La Présidente (Mme Champagne) : C'est déposé officiellement dans quelques secondes, là. Il s'en vient, le document. Parfait. C'est beau. Est-ce que c'est recevable? Oui, j'en suis convaincue, là. Alors, on va distribuer les documents. Tout à fait. Oui, c'est le scénario que vous allez nous expliquer, Me St-Amour. C'est ça?

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Oui, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Champagne) : Parfait.

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Pour la première partie, essentiellement c'est ce que je vous ai mentionné tout à l'heure, c'est la démarche qui est effectuée lors de la demande de permis de lotissement, qui amène éventuellement à l'approbation de l'opération cadastrale et, en bout de ligne, à la création de la fiche immobilière.

Dans le projet de loi, s'il est adopté, à tout le moins son article 1 et 2 tels qu'ils sont présentement... Donc, vous avez deux parties dans le bas de la page. Si c'est une voie de circulation, donc ça correspond au paragraphe... plutôt à l'article 1 de la loi. À ce moment-là, ce qui se produirait, c'est que le... Dès que les plans sont approuvés par la municipalité, par après il y aurait une résolution du comité exécutif de la ville indiquant l'acceptation du transport... du transfert, ou,

s'il y a des travaux qui doivent être exécutés, à ce moment-là ça pourrait être la date définitive de l'acceptation des travaux municipaux. Et il suffirait, en dernier élément, qu'il y ait un avis du greffier qui soit déposé au registre foncier, et la ville deviendra propriétaire. Et le scénario est le même à l'égard des parcs, terrains de jeux ou espaces naturels, dans la deuxième partie du tableau, vers le bas. Là, à ce moment-là, c'est une résolution du comité exécutif indiquant l'acceptation de transfert. Et, en dernière ligne, ce serait l'avis du greffier au registre foncier qui emporterait la propriété municipale. C'est essentiellement le contenu du texte que vous avez présentement dans le projet de loi n° 202. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci, Me St-Amour. Alors, ceci complète vos remarques préliminaires? Parfait. Donc, nous allons procéder à l'échange. Mais, avant de procéder à l'échange, je demanderais à M. le ministre de faire la lecture du préambule. Mais j'ai compris que...

Une voix : ...

La Présidente (Mme Champagne) : Oui, lecture article par article, oui. O.K. Parfait. C'est moi qui étais trop rapide à matin, là. Alors, on va permettre d'abord l'échange, ensuite l'étude article par article. Ça serait beaucoup plus intelligent. Alors, je vais céder la parole à M. le ministre pour la première période d'échange, suivi, bien évidemment, de l'opposition officielle et du deuxième groupe d'opposition. M. le ministre.

M. Gaudreault : Oui. Merci beaucoup, Mme la Présidente. Alors, je tiens à saluer officiellement Me Bouffard et Me Bohémier, Me St-Amour; Me St-Amour bien connu comme expert en droit municipal, en urbanisme, aménagement du territoire. Alors, grand plaisir de vous accueillir ici.

Écoutez, ce sera assez simple, Mme la Présidente. Comme le disaient nos invités, il y a déjà des dispositions semblables qui existent pour deux municipalités au Québec : Laval et Montréal. Alors, on irait de l'avant maintenant avec la ville de Terrebonne. Ce qui n'empêche pas, Mme la Présidente, que nous pourrions éventuellement poser cette question-là de façon globale ou générale dans une autre réforme qui pourra venir éventuellement, nous le souhaitons, sur la loi et l'aménagement et l'urbanisme. On sait qu'on devra procéder éventuellement — puis je l'ai déjà annoncé en d'autres lieux — à une vaste réforme de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Alors, nous pourrions aborder cette question de la cession des terrains, là, pour voies de circulation ou fins de parcs de façon générale dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Mais ça n'empêche pas que nous pouvons, pour l'instant, travailler à la pièce, entre guillemets, là, en tout respect évidemment pour les gens de Terrebonne, pour accorder ce pouvoir.

Je comprends également que le scénario opérationnel — en tout cas, je l'ai regardé rapidement — évidemment, ça se termine dans tous les cas par un avis du greffier au registre foncier, mais c'est un scénario opérationnel, Mme la Présidente, je pense que c'est important de le préciser, qui ne fait pas partie de la loi comme telle. C'est un scénario opérationnel qui est collé à la réalité de Terrebonne et que vous nous proposez comme mode de fonctionnement. Alors, ça sera déposé comme tel à la commission parlementaire. Nous pourrions nous y référer, le cas échéant. Et éventuellement, si nous faisons une réflexion plus approfondie sur la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ça pourrait être utile.

Il y a juste une question que j'ai et qui m'a soulevé une inquiétude, c'est quand vous avez dit, dans vos propos, qu'il y a des promoteurs négligents, qui négligent de procéder, si on veut, ou de faire les démarches pour procéder à la cession des terrains en question, là, de voies de circulation ou de parcs. Avez-vous des chiffres là-dessus? Est-ce que vous êtes capables de nous le détailler un peu plus? Est-ce que c'est une pratique courante? Auquel cas, ça nous demanderait peut-être une réflexion un peu plus approfondie de la part du ministère et ça permettrait de nous éclairer comme législateurs, parce qu'il faudra peut-être procéder d'une autre manière. Quand vous dites qu'il y a des promoteurs négligents, êtes-vous en mesure de me détailler un petit peu plus ce qu'il en est?

La Présidente (Mme Champagne) : Me Bohémier.

Mme Bohémier (Nathalie) : Oui. Lorsqu'on a débuté, là, le travail pour notre projet de loi, on avait fait des statistiques pour les années 2005-2010, et c'est plus de 20 % des dossiers qui ne se signent pas...

Une voix : Combien?

Mme Bohémier (Nathalie) : C'est plus de 20 % des dossiers qui ne se signent pas, à la ville de Terrebonne, par les promoteurs, là, qui négligent la signature. Donc, c'est un peu plus de 20 %.

La Présidente (Mme Champagne) : M. le ministre.

M. Gaudreault : Bien, c'est quand même une proportion importante. Peut-être, M. St-Amour, avec votre expérience, est-ce qu'on est capables d'avoir un comparable? Est-ce que le cas de Terrebonne se démarque plus d'autres municipalités ou est-ce qu'au Québec, selon vous, on est à peu près dans ces eaux-là?

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Je n'ai pas d'information, M. le ministre, pour ailleurs au Québec. Je travaille depuis un certain nombre d'années avec la ville de Terrebonne, je savais que la problématique se posait, en discussion avec eux.

Maintenant, dans les options de règlement, vraiment, Me Bohémier vous en a indiquées tout à l'heure. Je sais que ça existe ailleurs aussi, mais je ne saurais vraiment pas vous dire à quelle proportion que c'est problématique.

Habituellement, comme disait M. le député en face de vous, les promoteurs sont plutôt intéressés à se débarrasser — excusez l'expression du mot «débarrasser» — de ces espaces-là, mais ce n'est pas toujours le cas, et il y en a qui peuvent avoir davantage à retarder puis il y en a d'autres... Comme il y a des situations problématiques qui sont indépendantes des promoteurs, donc. Mais je ne pourrais pas vous donner de chiffres pour savoir qu'est-ce qui existe ailleurs au Québec.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci, Me St-Amour. Oui, Me Bouffard?

• (10 h 40) •

M. Bouffard (Denis) : Oui, Mme la Présidente. J'aimerais juste souligner qu'au moment de la fusion, en 2001, des trois villes, il y avait quand même à peu près 75 dossiers où les cessions de rues n'avaient pas été faites, pour diverses raisons, et il a fallu ramer, ramer et ramer pour rétablir un peu la situation. Et, parmi ces dossiers-là, il en reste encore quelques-uns où, les promoteurs, soit la compagnie a été dissoute, soit ils ne sont plus intéressés, ils ont revendu à quelqu'un d'autre. Alors, ça a été un petit peu l'enfer.

Dernièrement, on a eu un promoteur qui nous a dit : Oui, je t'ai signé une cession, mais c'était mon fils qui avait signé, je ne reconnais pas cette signature-là. Mais, pour un autre terrain, là, bien là, tu vas me promettre que je peux faire du sept étages sur ce terrain-là. Alors, on a été victimes, dans un cas, c'est rare, mais quand même on a été comme victimes quasiment de chantage pour avoir un usage plus dense. On refuse de signer la promesse de... de signer, chez le notaire, les promesses de... de donner suite aux promesses de cession. Alors, il a fallu, dans ce dossier-là particulièrement, prendre une action en passation de titre. Et c'est des coûts faramineux pour la ville de procéder de cette façon-là avec quelqu'un qui n'est, semble-t-il, pas très de bonne foi. Alors, c'est pour ça qu'on pense que ce projet de loi là va nous... c'est une solution à bien des problèmes.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci, Me Bouffard. Alors, M. le ministre, est-ce que c'est complet pour vous?

M. Gaudreault : Oui, bien, écoutez, je trouve que c'est quand même une proportion importante. Évidemment, la ville de Terrebonne connaît un taux de croissance important. Alors, je veux dire, c'est normal qu'il y ait une proportion importante, plus importante, disons, dans une municipalité où il y a une part importante de développement nouveau. Mais je pense que nous aurons à documenter cela, si jamais on veut aller plus loin dans la réflexion avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, et nous le ferons également.

Si jamais, en tout cas, vous avez des informations complémentaires à nous communiquer, via la ville de Terrebonne, ou d'autres cas que vous connaissez, entre autres M. St-Amour, n'hésitez pas à nous communiquer cela, ce serait fort apprécié. Pour le reste, Mme la Présidente, moi, ça va, là.

La Présidente (Mme Champagne) : Parfait. Alors, est-ce qu'il y a d'autres commentaires? M. le député de Chapeau...

M. Carrière : Oui, s'il vous plaît.

La Présidente (Mme Champagne) : La parole est à vous.

M. Carrière : Merci. Merci, Mme la Présidente. Je veux à mon tour saluer Me Bouffard, Me Bohémier, Me St-Amour. Moi, j'ai quelques questions. Vous disiez tantôt qu'il y a Montréal et Laval qui se sont prévalues de cette procédure-là. Maintenant, il y a vous. Vous n'êtes sûrement pas la seule ville au Québec qui a cette problématique-là avec des promoteurs qui, à un moment donné, lorsqu'ils s'en vont dans un nouveau projet, négligent... parce que, là, ils ne veulent pas avoir des frais, etc., pour différentes conditions. Il y en a même... De ce que je comprends, c'est qu'il y en a qui s'en servent de monnaie de négociation dans un projet futur, là.

Donc, je pense que peut-être que le ministère aura à voir ça, je pense aux villes dans mon coin, à Gatineau, puis à d'autres municipalités qui sont en forte croissance, il y a sûrement des... Tu sais, on parle d'un dossier sur cinq, un dossier sur quatre, chez vous, qui ne se signe pas, là. Et, lorsqu'il y a eu la fusion, vous disiez qu'il y a 75 dossiers que les rues n'étaient pas cédées. Puis, une de mes questions, est-ce que, dans vos règlements... Ces rues-là, est-ce que vous les entreteniez quand... puis vous n'en étiez pas propriétaire? Puis est-ce qu'au niveau légal... Puis, au niveau responsabilité, est-ce qu'il y a un risque, dans ce temps-là?

La Présidente (Mme Champagne) : Me St-Amour.

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Je pense que poser la question est un peu y répondre. Il y a toujours des risques avec lesquels il faut être confrontés. Mais il ne faut pas que vous oubliiez non plus... C'est que les citoyens, souvent, qui sont installés dans ces coins-là demandent à la municipalité : Maintenant qu'on est des citoyens, des contribuables, on a droit aux services municipaux. Et la municipalité le fait.

Et il faut indiquer aussi... Il y a un autre élément qui rentre en ligne de compte, et c'est une dimension qui touche... technique sur le plan juridique. Quand il y a des ententes relatives aux travaux municipaux, c'est un élément qui peut contribuer, effectivement, à solutionner ce type de problème là. Mais ce n'est pas toujours le cas. Comme Me Bouffard l'indiquait tout à l'heure, il y a des dossiers qui datent depuis de nombreuses années, alors que la réglementation n'était peut-être pas en place, et il faut vivre avec ces situations-là aujourd'hui.

Mais, si vous vouliez embarquer dans le dossier de la voirie, je peux vous dire une chose : Pour avoir travaillé dans de nombreuses municipalités et avoir étudié le dossier à beaucoup d'endroits au Québec, la problématique est loin

d'être simple de ce côté-là. Et on vit avec un héritage qui date du XIXe siècle à beaucoup d'endroits. Et, dans beaucoup de municipalités, ça n'a pas été suivi comme ça devait le faire. Et à l'heure actuelle, dans les lois municipales, dans la Loi sur les compétences municipales, vous avez... le législateur a prévu des dispositions pour essayer de régulariser un certain nombre de situations qui existent depuis de très nombreuses années à beaucoup d'endroits. On ne referra pas le monde aujourd'hui et demain, là, mais on essaie de solutionner ce qu'on est capables de solutionner.

Je ne sais pas si ça répond complètement à votre question, mais je peux aller plus loin si vous le désirez.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci, Me St-Amour. M. le député de Chapleau.

M. Carrière : Oui, ça répond en partie. Je sais qu'il y a des problématiques qui datent de fort longtemps, là, mais ma question était particulièrement si vous avez un dossier que vous entretenez des rues, vous ramassez les déchets, vous faites toutes les mêmes... Puis, lorsque c'est en ville, Terrebonne, il y a les services d'égout, d'aqueduc, etc. Donc, vous en devenez responsables et vous n'êtes pas propriétaire de la rue, des équipements, etc. Ma question est : Est-ce qu'il y a soit... S'il arrivait quelque chose, la municipalité serait tenue responsable d'avoir agi sur un terrain qui n'est pas le sien, etc., là, donc...

M. St-Amour (Jean-Pierre) : La municipalité peut éventuellement être, effectivement, poursuivie. Le risque n'est pas négligeable, il faut le considérer. Maintenant, dans un contexte comme celui-là, il faut regarder également les polices d'assurance de la municipalité. Mais, quand il y a des procédures judiciaires, la ville, il faut qu'elle se défende, dans des cas comme ceux-là. Il n'est pas dans le domaine de l'impossible aussi que la ville puisse être devenue propriétaire dans un cas où elle l'entretient par dédicace. La dédicace, c'est une procédure reconnue par le droit, la common law, le droit québécois aussi, mais il faut la faire reconnaître par après. Donc, ce n'est pas des situations qui sont nécessairement simples. Quand vous posez la question : Est-ce qu'il y a une responsabilité possible?, la réponse, c'est oui, que c'est possible. Mais, comme je vous dis, il faut composer avec cette situation-là aussi.

La Présidente (Mme Champagne) : Me Bouffard.

M. Bouffard (Denis) : Juste une précision. Moi, j'ajouterais qu'il ne faut jamais oublier qu'il y a quelqu'un qui a signé une promesse de cession et que cette promesse de cession a été acceptée par le conseil. Alors, ce qu'il reste à faire, c'est le transfert de propriété, où on propose une façon simple de le faire, ou il faut aller devant le notaire, et ça, c'est plus long et ça prend le consentement. Là, on crée une autre situation, finalement, pour faire en sorte qu'il y a des gens qui vont dire : Bien, j'ai eu mon nanan quand tu m'as donné mon permis de lotissement. Maintenant, j'en veux un autre. Alors, on veut éviter cette situation-là. Et aussi ça règle la situation de façon simple, on arrive au but souhaité, on devient propriétaire.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci, Me Bouffard. M. le député de Chapleau.

M. Carrière : Dans vos règlements d'urbanisme, disposez-vous d'outils, ou d'un article, ou d'une particularité qui... Si c'est le promoteur X, il a fait un projet chez vous, il l'a fini, là il ne va pas signer la cession, mais le lendemain il vient déposer une demande pour un prochain projet, est-ce que vous dites : Bien, on ne vous autorisera pas ce nouveau projet là tant que vous n'aurez pas signé ce qu'il reste à signer dans le premier projet?

La Présidente (Mme Champagne) : Me St-Amour.

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Si vous permettez, on aimerait bien pouvoir faire ça, mais, au niveau de la jurisprudence, on aurait un problème, parce que les tribunaux ont reconnu que, quand il y a une demande qui est faite à l'égard d'un projet, c'est ce projet-là qu'on doit considérer, puis on ne peut pas aller mettre des considérations, ou des éléments, ou des exigences, ou des conditions qui sont par rapport à un autre projet. Donc, c'est le projet en tant que tel.

S'il y avait une entente relative aux travaux municipaux en vertu des articles 145.30 et... autour de 145.21 et suivants, plutôt, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, là, il peut y avoir des garanties qui peuvent nous permettre d'y aller. Mais, même si on a ça puis que le promoteur ne veut pas céder... il ne veut pas signer l'acte notarié, il peut y avoir une problématique qui peut se présenter aussi.

Donc, ce n'est pas toujours très simple, cette situation-là. Il y a plusieurs options, on peut regarder sur plusieurs éléments. Quand on est capables de le regarder ailleurs, on va le regarder ailleurs. Mais ce n'est pas toujours toutes les situations qui peuvent être résolues facilement.

La Présidente (Mme Champagne) : M. le député de Chapleau.

M. Carrière : Oui. Merci. Dans votre règlement, est-ce que, la journée où le projet a été accepté, le promoteur doit faire ses rues... fait ses rues, il commence son lotissement, à vendre ses terrains ou à les construire lui-même... Est-ce que vous avez un minimum de terrains construits sur... un exemple : sur 100 terrains, il doit y en avoir 50 avant que la municipalité ou la ville fasse l'entretien, etc., ou si, du jour 1, qu'il y ait une maison sur 100, vous allez ouvrir tous les chemins...

La Présidente (Mme Champagne) : Me Bouffard.

M. Bouffard (Denis) : Non. Non, il n'y a pas de délai comme tel. C'est ce qui fait en sorte que, s'il y a une nouvelle demande, si la ville refusait d'émettre les permis, dans une situation où évidemment on doit émettre le permis, on pourrait faire l'objet d'un recours en mandamus de la part du promoteur. Ça, c'est bien évident. On n'a pas de... On ne peut pas retenir les dossiers si le dossier, par ailleurs, c'est un bon dossier, il serait conforme.

La Présidente (Mme Champagne) : M. le député de Chapleau.

M. Carrière : Non, mais ce n'est pas tout à fait ça, ma question. Ma question est : Si moi, je suis promoteur, je dépose un projet chez vous, vous l'acceptez, tout est conforme, je construis mes rues, je commence à construire puis je construis une maison, mais il y a, je ne sais pas, deux kilomètres de chemin, là, est-ce que, du jour 1, la ville commence à entretenir puis à... l'égout, aqueduc, le chemin, déneigement, etc., ou si vous avez un minimum : à 50 % construit, on va aller... on va accepter le chemin, etc., ou s'il n'y a rien de ça? Du jour 1, là, lorsque les chemins sont construits, vous en avez... vous en prenez la responsabilité?

La Présidente (Mme Champagne) : Me St-Amour? Me Bouffard? Me St-Amour.

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Habituellement, dans ma connaissance de la réglementation de la ville de Terrebonne, c'est qu'habituellement, quand il y a des travaux qui sont impliqués... travaux, c'est une dimension, mais l'opération cadastrale étant une autre, quand il y a des travaux qui sont impliqués et qu'il y a une entente qui est conclue avec le promoteur, c'est que la prise en charge des travaux par la municipalité intervient à la fin des travaux, habituellement.

M. Carrière : Quand vous parlez des travaux, vous parlez de la construction de la rue, égout, aqueduc?
• (10 h 50) •

M. St-Amour (Jean-Pierre) : La construction de la rue. Parce qu'habituellement ce qui est prévu dans l'entente, c'est que les travaux sont assumés, évidemment... sont exécutés ou assumés par le promoteur, et la municipalité les prend à sa charge à partir du moment elle en est satisfaite de la qualité et de la fonctionnalité, là.

La Présidente (Mme Champagne) : M. le député de Chapleau.

M. Carrière : Donc, il pourrait y avoir... Sur un projet de 100 maisons, tous les chemins sont faits, égout, aqueduc, tout est passé, il pourrait y avoir deux maisons, puis la ville le prend en charge. C'est ça?

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Oui, ça pourrait se produire comme ça. Mais ça ne veut pas dire que, nécessairement, à ce moment-là, le terrain de la rue a été cédé à la municipalité. C'est la distinction qu'on doit faire à cet égard.

La Présidente (Mme Champagne) : M. le député de Chapleau.

M. Carrière : Pour la question des parcs, quelles exigences que vous avez, à part du 10 % pour fins de terrains de parc, etc.? Est-ce que la ville a d'autres exigences, un minimum d'infrastructures, etc., ou si c'est une cession...

La Présidente (Mme Champagne) : Me Bouffard.

M. Bouffard (Denis) : Il y a une planification qui se fait au niveau de la direction des loisirs, à savoir, dans un projet donné, s'il y a lieu de mettre un parc là, un parc local ou un parc qui va contenir des terrains de tennis plus grands. Suivant le projet qui est présenté, c'est pris en ligne de compte, effectivement.

La Présidente (Mme Champagne) : M. le député de Chapleau.

M. Carrière : Non, moi, ça me va. Mais j'ai mon collègue de Vimont qui aurait sûrement une question.

La Présidente (Mme Champagne) : Alors, M. le député de Vimont, la parole est à vous.

M. Rousselle : Merci. Merci d'être présents. On apprécie beaucoup. J'ai juste une petite interrogation, puis c'est quand Mme Bohémier a parlé tantôt, c'est concernant... Quand vous devenez... vous avez les terrains en prévision de faire soit des parcs, des terrains de jeux, puis des espaces naturels, et les assiettes, aussi, de circulation, est-ce que vous, vous avez la... parce que vous les avez pour faire ces choses-là, est-ce que vous avez la possibilité de les vendre, ces propriétés-là, ou... Non, mais vous, la ville, une fois que vous les avez, est-ce que vous pouvez les vendre, ces propriétés-là, pour faire d'autre chose que des parcs ou...

Mme Bohémier (Nathalie) : La ville peut toujours fermer une rue, c'est discrétionnaire à la ville. Donc, oui, on peut prendre une rue, puis par la suite décider de la fermer, puis en disposer, là. Ça, oui, une ville peut faire ça.

M. Rousselle : Et donc vous êtes en train de me dire que le terrain qui a été donné pour faire un parc ou faire, peu importe là, un espace naturel pourrait simplement... la municipalité pourrait tout simplement, elle, décider d'en faire autre chose, donc la vendre à un autre particulier?

La Présidente (Mme Champagne) : Me St-Amour.

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Si vous permettez, M. le député, ce que la loi prévoit à l'heure actuelle, c'est qu'effectivement la municipalité a la capacité de disposer ou d'aliéner des assiettes qu'ils ne se servent plus ou dont on n'a plus besoin. Habituellement, pour les rues, à partir du moment qu'elles sont ouvertes, elles demeurent des chemins publics, c'est moins problématique. Les parcs, il peut se produire effectivement, des terrains qui étaient destinés à devenir un parc, que, pour une raison ou pour une autre, la ville choisisse de ne pas le faire. Mais, dans ce cas-là, les articles 117.1 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme l'obligent à aliéner, évidemment toujours aliéner les terrains en question, mais les sommes qui vont être produites à cet égard doivent être destinées et envoyées au fonds de parcs, parce qu'il y a un fonds de parcs et terrains de jeux, espaces naturels, et il n'est destiné qu'à ces fins-là.

Donc, oui, la municipalité peut effectivement... S'il y a des terrains qu'elle veut désaffecter, par exemple, il peut se produire... Une situation qui peut arriver, c'est qu'il y ait un parc qui avait été destiné, puis éventuellement on veut construire une garderie ou on veut construire un parc-école, une école, puis la ville décide de céder le terrain à la garderie ou à l'école en question. Donc, les argents qu'elle va céder à ce moment-là devraient aller dans le fonds de parcs. Ou éventuellement, autre possibilité, c'est qu'un promoteur arrive, puis il y en a d'autres, parcs, qui sont existants à l'autre endroit, puis cet endroit-là est moins propice, on préfère aller à un autre endroit. Donc, on va revendre le terrain à un autre promoteur, en tant que tel, puis là, évidemment, il y a des règles qui sont prévues, que ça doit être à titre onéreux. Mais les argents qui sont obtenus de ce côté-là doivent absolument être affectés, être envoyés au fonds de parcs. Ça ne peut pas servir à toutes les fins municipales quand c'est des questions... des terrains qui ont été cédés pour des fins de parc.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci, M. le député de Vimont. Il y a une autre dernière petite question pour le député de Chapleau.

M. Carrière : Avec ce projet de loi là, pensez-vous que vous allez régler tous les dossiers futurs qui pourraient se produire dans ce genre-là? Et combien de dossiers qu'il vous reste à régler, de vieux dossiers, là, de dossiers antérieurs?

La Présidente (Mme Champagne) : Me St-Amour.

M. St-Amour (Jean-Pierre) : Je pense que c'est un petit peu de répondre comme : Fontaine, je ne boirai jamais de ton eau. Est-ce qu'on peut répondre à tous les dossiers, je ne le sais pas, je ne... Il y en a probablement certains qui vont être problématiques.

Et ça me permet, M. le député de Chapleau, de vous revenir avec votre question précédente, si vous permettez. Je me souviens d'avoir vu dans la jurisprudence un cas, effectivement, qui venait de la région de la Gatineau — je ne sais pas si c'est une des villes qui ont été fusionnées — où effectivement le promoteur avait construit toutes les rues et il s'appropriait à les céder à la municipalité, mais il a fait faillite. Donc, il ne pouvait pas à ce moment-là y avoir cession. La ville a été obligée d'aller chercher un jugement pour faire reconnaître la dédicace, qu'elle était devenue propriétaire des rues. C'est pour éviter ces situations-là, effectivement, que le projet de loi a été déposé.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci, M. le député de Chapleau. Est-ce qu'il y a une question de la part de M. le député de Beauce-Nord?

M. Spénard : Merci, Mme la Présidente. Je m'aperçois que vous avez pris exactement le texte du projet de loi n° 226, qui a été adopté en 2010, pour la ville de Laval. Est-ce que vous avez des statistiques, depuis ce temps-là, de la ville de Laval ou... depuis la loi... Le projet de loi n° 226, depuis qu'il a été adopté en 2010, avez-vous des statistiques? Comment ça a procédé à ville Laval? Est-ce que ça a mieux procédé ou...

La Présidente (Mme Champagne) : Me Bohémier.

Mme Bohémier (Nathalie) : Écoutez, lorsqu'on a débuté le travail, là, pour le projet de loi, moi, j'avais communiqué avec la notaire de la ville de Laval, Me Gauthier, Mélanie Gauthier, et puis elle, elle me disait que oui, lorsque le promoteur est enclin à signer l'acte de transfert, ils fonctionnent avec l'acte de transfert mais que, de plus en plus, là, ils utilisaient l'avis, parce que c'était beaucoup plus simple, là. Ils produisent leur avis. J'en ai un exemple, là, de Laval, ce qu'ils font, leur avis, là; et puis elle me disait, là, que c'était beaucoup plus simple. Mais je n'ai pas de statistique, là, à savoir... Ils ont continué un petit peu avec les actes de transfert puis maintenant, là, ils s'en vont... Mais je n'ai pas vérifié, là, avant de... mais c'est ce qu'elle m'avait dit à l'époque, là.

La Présidente (Mme Champagne) : M. le député de Beauce-Nord.

M. Spénard : J'imagine que... Moi, je reviens au début, là, parce que j'ai... Est-ce que vous pouvez procéder... Parce qu'on le sait, quand on prend l'emprise d'une rue, ça, c'est correct, là, vous le prendriez avec l'acceptation du lotissement puis les permis qui viennent avec. Alors, quand le promoteur présente un lotissement : Voici, une rue là, projetée, une autre rue comme ça, il y a une foule de critères qui entrent en ligne de jeu, pour protection incendie ou des affaires comme ça, les infrastructures.

Mais je reviens au député de Chapleau, parce que, moi, le même problème est arrivé dans la ville où j'étais maire, c'est que la rue était privée. Donc, on a pris la rue, mais on l'a prise par étapes pour obliger le promoteur à dire : Si la rue a

deux kilomètres de long, bien, qu'il n'aille pas se construire une maison au bout puis qu'il n'y a rien pour aller là, un peu comme le député de Chapleau disait, puis là tu es obligé d'entretenir jusqu'au bout. Est-ce que vous avez... Ce projet de loi là, est-ce qu'il prévoit : O.K., on acquiert la rue, mais voici les obligations du promoteur : les 300 premiers mètres, bien, c'est les terrains que tu vends pour la construction, ensuite de ça... Est-ce que c'est prévu à ville de Terrebonne, ça?

La Présidente (Mme Champagne) : Me St-Amour.

M. St-Amour (Jean-Pierre) : À l'heure actuelle, évidemment, le projet de loi ne discute pas de ces éléments-là. C'est au niveau seulement du transfert de la propriété. Habituellement, quand il y a une entente relative aux travaux municipaux, et qui va être accompagnée éventuellement des documents qui sont préparés par les ingénieurs, et que les constructions vont se faire, on peut le faire de manière progressive. Dans les exigences, également, pour l'obtention d'un permis de construction, on peut émettre comme condition, en vertu de l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, l'obligation qu'il y ait une rue privée ou publique, une rue privée conforme au règlement de lotissement, comme condition de délivrance du permis de construction. Ces dispositions-là existent à la ville de Terrebonne, mais ce qui peut se produire, c'est qu'à certains endroits il n'y en a pas, d'entente relative aux travaux municipaux, où — le cas que Me Bouffard disait tout à l'heure — il y a des dossiers qui perdurent depuis très longtemps où ça n'a pas été en existence. Ou l'autre situation qui peut se produire, c'est celle qu'on a mentionnée aussi, c'est que, si l'entreprise ou le promoteur disparaît dans le paysage, dans le cas d'une faillite, par exemple, ou d'une dissolution qui peut se présenter, là, à ce moment-là, même si on a fait ça, ça ne règle pas le cas du transfert. Ici, c'est le cas du transfert qui est problématique.

La Présidente (Mme Champagne) : M. le député de Beauce-Nord.

M. Spénard : Pas d'autre question, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci beaucoup. Est-ce que nous sommes prêts pour l'étude détaillée?

Des voix : Nous sommes prêts.

Étude détaillée

La Présidente (Mme Champagne) : Alors, merci à vous tous. Alors, nous avons, tout à l'heure, pour le préambule, reçu une demande de Me St-Amour de faire une concordance. Je vois que...

Une voix : ...

La Présidente (Mme Champagne) : Pardon? On est en train de vérifier, avec Me St-Amour et nos experts, ici, du côté des Affaires municipales, à s'assurer que la correction du texte correspond bien à ce que Me St-Amour, Me Bouffard et Me Bohémier souhaitent avoir, et ensuite on va procéder à l'étude détaillée.

On pourrait commencer par la lecture, quitte à faire les corrections après. Alors, M. le ministre, allez-y donc.

• (11 heures) •

M. Gaudreault : Alors, projet de loi n° 202, Loi concernant la Ville de Terrebonne.

«Attendu que la ville de Terrebonne a...» On commence avec le préambule...

La Présidente (Mme Champagne) : Oui, toujours...

M. Gaudreault : ...ou avec l'article 1?

La Présidente (Mme Champagne) : Avec le préambule, oui.

M. Gaudreault : Avec le préambule, ça va. Parce que, dans le projet de loi n° 27, vous vous souvenez, on a commencé avec le 1.

La Présidente (Mme Champagne) : Oui. On avait souhaité, puis, en fait, tu vois, on est revenus en arrière...

M. Gaudreault : Oui. C'est différent, bon.

La Présidente (Mme Champagne) : Vous voyez, M. le ministre, nous sommes revenus en arrière. Voilà.

M. Gaudreault : C'est ça, c'est beau.

Alors, loi concernant la ville de Terrebonne :

«Attendu que la ville de Terrebonne a intérêt à ce que lui soit accordé un pouvoir relatif à la cession de l'assiette de voies de circulation ou à la cession de terrains en vertu d'engagements pris par les propriétaires dans le cadre de contributions pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;

«Qu'il est de l'intérêt de la ville de Terrebonne que chacune des rues et chacun des parcs puisse, à l'avenir, devenir propriété municipale sans que la ville soit tributaire de la bonne volonté des propriétaires ou encore qu'elle doive prendre des recours coûteux afin de faire respecter les engagements de cession dûment signés par les propriétaires.»

Les notes explicatives sur le préambule, Mme la Présidente, disent que ce projet de loi vise à donner de nouveaux pouvoirs à la ville de Terrebonne parce que la ville souhaite simplifier les règles concernant le transfert de propriété en sa faveur de la part de promoteurs, dans le cadre d'opérations cadastrales requérant son approbation et réalisées sous la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Cela concerne les cessions des rues et de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

La Présidente (Mme Champagne) : Alors, est-ce qu'il y a des échanges avec les collègues de l'opposition sur ce préambule? Nous attendons toujours ce qui s'en vient, d'ailleurs, à grands pas, le petit changement, en fait, la concordance ou l'amendement, là, qu'on va devoir voter d'abord. Mais, s'il y a déjà des échanges nécessaires, vous pouvez y aller déjà là. M. le député de Chapleau.

M. Carrière : Oui, merci, Mme la Présidente. Ma question va aller au ministre : Est-ce qu'il est dans sa volonté ou dans les cartons du ministère de voir... Parce que, si ça a existé à Montréal, si ça a existé à Laval et maintenant à Terrebonne, il y a sûrement d'autres municipalités, d'autres villes au Québec qui sont prises avec la même problématique. Est-ce que le ministère va amener une modification de la LAU, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, là, dans... ou, à tout le moins, regarder s'il y a lieu de modifier, là, certains articles de la loi pour ne pas que les villes et les municipalités n'aient à venir à la pièce faire des demandes, là, de projet de loi privé là-dessus?

La Présidente (Mme Champagne) : M. le ministre.

M. Gaudreault : Oui. Bien, écoutez, c'est un peu comme je le disais tout à l'heure, je ne suis pas fermé à cela. Je ne veux pas prendre l'engagement formel tout de suite qu'on va aller, effectivement, dans le sens qui est ici, là, parce qu'il faut mesurer les conséquences. Je dois dire, à ce moment-ci, Mme la Présidente, qu'il y a déjà des municipalités aussi importantes que Laval, par exemple, au Québec, qui nous informent ou qui nous disent que, «nous, la procédure actuelle, elle nous convient, puis...» Parce que chaque municipalité a un peu sa pratique, avec ses services internes de taxation ou de greffier, et ce n'est pas toutes les municipalités qui demandent ce pouvoir de la ville de Terrebonne.

Alors, moi, ce que je dis au député de Chapleau, Mme la Présidente, c'est que, oui, moi, je suis ouvert à aborder cette réflexion dans le cadre de la réflexion... de la réforme éventuelle de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, nous verrons la meilleure façon d'y répondre.

La Présidente (Mme Champagne) : Excellent. Merci, M. le ministre. Autre question, M. le député de Chapleau?

M. Carrière : Oui. C'est juste un commentaire. Juste, dans le fond, si Terrebonne a un dossier sur... plus de 20 %, là, un dossier sur quatre ou sur cinq, là, où ça engendre des frais légaux, là, des... je pense qu'il y a sûrement d'autres villes au Québec que c'est dans... vivent la même situation. Donc, je pense que ça vaudrait la peine, là, effectivement, qu'on le regarde. Quelle forme ça pourrait prendre, ça, c'est à déterminer, à voir, là.

M. Gaudreault : Bien, écoutez, peut-être là-dessus, Mme la Présidente, juste informer le député et les collègues, j'ai déjà demandé, là, du côté du ministère, de voir si on peut être capable de documenter ça un peu plus, là, ce phénomène-là. Ce n'est pas simple, là, parce qu'il y a quand même beaucoup de municipalités au Québec, et tout ça. Mais on va essayer de documenter un petit peu plus cette information. Et c'est pour ça que j'ai demandé à nos invités, s'ils ont des informations à nous transmettre là-dessus, de le faire, s'ils veulent bien, pour qu'on puisse, justement, documenter encore plus ce phénomène.

La Présidente (Mme Champagne) : Excellent. Est-ce qu'il y a d'autres questions concernant le préambule? Alors, nous venons de déposer l'amendement. Alors, M. le ministre, est-ce que vous pourriez, s'il vous plaît, lire l'amendement, à la demande de nos invités de Terrebonne?

M. Gaudreault : Bien sûr. Alors, l'amendement qui est proposé, puis, je pense, vous avez été consultés un peu secrètement, là, par nos équipes pendant qu'on échangeait, alors le préambule... Dans le préambule, le deuxième alinéa précisément, l'amendement vise à remplacer, dans le deuxième alinéa du préambule, les mots «des rues et chacun des parcs» par les mots «de ces assiettes de voies de circulation et chacun de ces terrains». Alors, voilà, Mme la Présidente.

Ça se lirait donc : «Qu'il est de l'intérêt de la ville de Terrebonne que chacune de ces assiettes de voies de circulation et chacun de ces terrains puisse, à l'avenir, devenir propriété municipale», blablabla.

La Présidente (Mme Champagne) : Alors, est-ce qu'il y a discussion, commentaires sur l'amendement? Est-ce que l'amendement est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Champagne) : Est-ce que le préambule amendé est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Champagne) : Excellent. Ça va tellement bien, M. le ministre. Nous en sommes rendus à l'article 1.

M. Gaudreault : Ça va bien parce que c'est bien présidé, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Champagne) : Que c'est gentil! Ça commence bien le mardi matin, ça! Alors, M. le ministre, vous qui lisez si bien, pourriez-vous lire l'article 1?

M. Gaudreault : «Le Parlement du Québec décrète ce qui suit :

«1. Dans la mesure où le plan relatif à une opération cadastrale approuvée par la ville a été déposé au bureau de la publicité des droits, l'assiette des voies de circulation que le propriétaire s'engage à céder en application d'une disposition édictée en vertu du paragraphe 7° du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) devient, sans indemnité, propriété de la ville et fait partie de son domaine public dès l'inscription au registre foncier d'un avis signé par le greffier, dressé à la première des dates suivantes :

«1° à la date de l'adoption de la résolution par le comité exécutif de la ville indiquant l'acceptation du transfert de propriété qui donne suite à l'engagement du propriétaire;

«2° à la date de l'acceptation définitive des travaux prévus à l'entente faisant partie du règlement relatif à des travaux municipaux adopté en vertu de l'article 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

«L'avis du greffier doit faire mention que cet avis est publié au registre foncier en vertu du présent article.

«Les hypothèques, charges ou droits réels grevant le terrain mentionné dans l'avis sont éteints par la publication de l'avis prévu au présent article.»

Les notes explicatives nous indiquent, Mme la Présidente, que cet article 1 vise à permettre à la ville de faire inscrire au registre foncier des droits un avis à l'égard d'immeubles qui lui sont transférés comme rues dans le cadre d'une opération cadastrale en vertu de son règlement de lotissement. Cela lui éviterait de devoir faire enregistrer un acte de cession.

La ville de Montréal a déjà une disposition analogue à l'article 190 de l'annexe C de sa charte. Voilà.

La Présidente (Mme Champagne) : Est-ce qu'il y a discussion sur l'article 1? M. le député de Chapleau.

M. Carrière : Non. Toutes les discussions que j'avais... J'ai posé toutes les questions que...

La Présidente (Mme Champagne) : M. le député de Beauce-Nord, c'est beau?

M. Spénard : C'est beau.

La Présidente (Mme Champagne) : Alors, est-ce qu'on peut déjà procéder à l'adoption de l'article 1?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Champagne) : Article 1, adopté.

Alors, nous en sommes à l'article 2. Je vous rappelle qu'il y en a trois. Alors, prenez votre mal en patience. Article 2. M. le ministre. C'est que je pense que vous avez tellement bien discuté avant que ça va... tout va découler, là, tout seul.

M. Gaudreault : Alors, article 2 : «Dans la mesure où le plan relatif à une opération cadastrale approuvée par la ville a été déposé au bureau de la publicité des droits, le terrain que le propriétaire s'engage à céder en application d'une disposition édictée en vertu du premier alinéa de l'article 117.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme devient, sans indemnité, propriété de la ville et fait partie de son domaine public dès l'inscription au registre foncier d'un avis signé par le greffier et dressé à la date de l'adoption de la résolution par le comité exécutif de la ville indiquant l'acceptation du transfert de propriété qui donne suite à l'engagement du propriétaire.

«L'avis du greffier doit faire mention que cet avis est publié au registre foncier en vertu du présent article.

«Les hypothèques, charges ou droits réels grevant le terrain mentionné dans l'avis sont éteints par la publication de l'avis prévu au présent article.»

Les notes explicatives nous disent que l'article 2 contient des dispositions semblables à celles de l'article 1 pour viser la cession des terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels en vertu du règlement de la ville de Terrebonne portant sur l'approbation des opérations cadastrales.

La ville de Montréal a déjà une disposition analogue à l'article 190.1 de l'annexe C de sa charte.

La Présidente (Mme Champagne) : Est-ce qu'il y a discussion sur l'article 2? Alors, si tout est conforme, l'article 2 est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Champagne) : Adopté. Excellent. Nous en sommes maintenant à l'article 3. M. le ministre, pour lecture, s'il vous plaît.

M. Gaudreault : Oui. Alors, article 3 : La présente loi entre en vigueur le — et nous indiquerons ici la date de la sanction de la présente loi.

Donc, évidemment, l'article 3 concerne l'entrée en vigueur de la présente loi, en l'occurrence, fixant la date de sa sanction, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Champagne) : Je comprends qu'il n'y aura pas de discussion sur l'article 3. Alors, est-ce que l'article 3 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Champagne) : Adopté. C'est merveilleux. Alors, je vais donc procéder pour la finale. Ça va être court mais important. Je propose une motion d'ajustement des références. Alors, est-ce que cette motion est adoptée?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Champagne) : Adopté. Est-ce que le titre du projet de loi est adopté?

Des voix : Adopté.

• (11 h 10) •

La Présidente (Mme Champagne) : Adopté.

Remarques finales

Nous en sommes rendus à l'étape des remarques finales. Alors, est-ce que les membres de la commission, les députés ont des remarques à faire, dont, bien sûr, le ministre des Affaires municipales? M. le député de Terrebonne, est-ce que vous avez des remarques finales à faire?

M. Traversy : Non, Mme la Présidente, c'est tout à ma convenance.

La Présidente (Mme Champagne) : C'est merveilleux. J'apprécie beaucoup cette convenance. Alors, bienvenue avec nous, alors, M. le député de Terrebonne. Est-ce qu'il y a d'autres membres de la commission qui ont des remarques finales à faire? Oui. M. le député de Beauce-Nord, M. le député de Chapleau et peut-être un petit mot de notre ministre, je crois. Alors, M. le député de Beauce-Nord, rapidement, s'il vous plaît.

M. Spénard : Alors, très rapidement, j'apprécie que le député de Terrebonne ait comme remarques préliminaires accepté le projet de loi qu'il a patronné, malgré ce retard.

La Présidente (Mme Champagne) : Il le connaissait bien.

M. Spénard : Et je remercie aussi les Mes Bouffard, St-Amour et...

Des voix : ...

M. Spénard : ...excusez-moi — de leur présentation. C'était très clair et ça nous a éclairés.

Et, comme le député de Chapleau le disait, peut-être que, dans l'avenir, on pourrait regarder ce qu'on pourrait redonner comme pouvoirs à l'ensemble des municipalités au Québec, au lieu de procéder au cas par cas.

La Présidente (Mme Champagne) : Voilà. Merci beaucoup, M. le député de Beauce-Nord. M. le député de Chapleau.

M. Carrière : ...moi aussi, mes salutations aux gens de la ville de Terrebonne. Et peut-être, juste à l'invitation du ministre, là, suite à l'adoption de ce projet de loi là, avec l'expérience que vous allez vivre, et de voir ce qui se fait ailleurs au Québec, peut-être que vous pourrez nous éclairer s'il y a des changements à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme à effectuer.

Donc, je souhaite que tous vos dossiers antérieurs se règlent le plus rapidement possible et qu'à l'avenir vous n'ayez pas... et personne n'est à l'abri à ce qu'il y en ait d'autres pour d'autres circonstances, mais que vous n'ayez pas à dépenser des frais légaux, là, inutilement, là, au bon vouloir de promoteurs qui ont le goût, là, de soit faire du marchandage, ou des menaces, ou peu importe, là, ou s'ils sont disparus. Donc, ça me va. Merci.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci, M. le député de Chapleau. M. le ministre, un petit mot de votre part?

M. Gaudreault : Oui. Écoutez, je veux évidemment remercier nos invités, Mes Bouffard, Bohémier, Me St-Amour. Je veux saluer l'arrivée fracassante du député de Terrebonne en lui disant qu'on a bien travaillé en lieu et place de lui et puis que nous allons continuer le travail pour nos autres projets de loi privés qui sont... qui nous suivent. Merci.

La Présidente (Mme Champagne) : Merci beaucoup, M. le député de...

M. Gaudreault : M. le ministre.

La Présidente (Mme Champagne) : M. le ministre, je m'excuse. Alors, écoutez, merci à vous tous, Mes Bouffard, St-Amour, Bohémier.

La commission ayant accompli son mandat, je suspends les travaux quelques instants, avant d'entreprendre l'étude du prochain projet de loi privé. Alors, on suspend les travaux quelques minutes.

(Fin de la séance à 11 h 13)