

VISION COMMUNE POUR L'ANCIEN GOLF

TRANSMISSION DES INFORMATIONS – VOLET RÉGLEMENTAIRE

Lors de la soirée de consultation du 8 octobre dernier, les citoyens ont établi une liste des informations qu'ils souhaitent détenir pour permettre une pleine participation au processus. Voici l'ensemble des informations demandées en matière de réglementation.

1. RÈGLEMENTS MUNICIPAUX, DE LA MRC ET DE LA CMM RELATIFS AU ZONAGE ET AUX AFFECTATIONS DE LA PROPRIÉTÉ

Ces différentes instances ont des compétences et des responsabilités propres en matière d'aménagement du territoire. Voici les cadres qui les régissent :

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

[Plan métropolitain d'aménagement et de développement \(PMAD\)](#)

MRC de Roussillon

[Schéma d'aménagement et de développement \(SAD\)](#)

Ville de Candiac

[Règlement 4999 relatif au plan d'urbanisme](#)

[Règlement 5000 de zonage](#)

[Plan de zonage en annexe au Règlement 5000 de zonage](#)

2. USAGES PERMIS D'UN TERRAIN RÉCRÉATIF SELON LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

Les usages permis d'un terrain selon sa codification de zonage sont prévus au [Règlement 5000 de zonage](#). Le terrain de l'ancien golf est situé dans la zone P-507 du plan de zonage, où seuls les usages de la classe d'usage récréatif (P-3) sont permis. La liste des usages permis se trouve à l'article 195 du règlement.

3. PROCÉDURE DE CHANGEMENT DE ZONAGE ET DE CONSULTATION

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) établit les balises en matière d'information, de consultation et de participation publiques permettant d'associer les citoyens à la gestion de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Vous trouverez tous les détails ici : [Mécanismes de participation publique en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.](#)

4. CHANGEMENTS À LA LOI – PORTRAIT LÉGAL DES MUNICIPALITÉS CONCERNANT L'EXPROPRIATION

Définition

L'**expropriation** est un pouvoir d'exception qui permet à des corps publics de s'approprier un immeuble ou un démembrement du droit de propriété sur un immeuble, pour des fins d'utilité publique, en contrepartie du versement d'une indemnité juste et préalable. Au Québec, la [Loi sur l'expropriation](#) prévoit et encadre le processus d'expropriation, lorsqu'elle découle du gouvernement du Québec ou de son pouvoir délégué et d'une municipalité.

Source : <https://www.avocat.qc.ca/public/iexpropriation.htm>

Portrait actuel

Chaque année, les municipalités dépensent des sommes importantes pour acquérir des immeubles afin de réaliser des projets municipaux. Lorsque la négociation de gré à gré s'avère infructueuse, les municipalités n'ont d'autre choix que d'acquérir les immeubles visés par voie d'expropriation.

Le calcul de l'indemnité s'effectue alors à partir de deux valeurs. La première est l'indemnité principale ou immobilière et correspond à la valeur du bien exproprié. Celle-ci est établie selon la valeur au propriétaire. On recherchera alors la valeur du bien pour la personne expropriée et non celle de la valeur marchande. S'ajoute à cela l'indemnité accessoire, qui correspond à l'indemnité qui compense le préjudice subi directement de l'expropriation (coûts directs de déménagement, acquisition de biens de remplacement, frais d'expertise, frais de réparation d'un nouvel immeuble, frais de relocalisation, pertes de profits, pertes d'opportunités commerciales, perturbations d'affaires, troubles et ennuis, dommages au résidu).

Source : https://issuu.com/umq7/docs/urba_vol41_no3-dec20/s/11474819

À titre d'exemple, la Ville de Rosemère a récemment réalisé une évaluation sur la valeur de l'expropriation du terrain de golf situé sur son territoire et acquis par un promoteur au coût de 18

millions. La somme de 126 millions de dollars, incluant les frais d'expropriation, serait nécessaire en vertu de la Loi actuelle.

Source : <https://www.lapresse.ca/actualites/2021-01-25/terrains-de-golf-a-vendre.php>

Prise de position de l'UMQ et du maire Dyotte

Dans [un communiqué émis le 23 septembre dernier](#), l'Union des municipalités du Québec a demandé au gouvernement de modifier la *Loi sur l'expropriation*. « Les dispositions de la loi québécoise mettent à risque les projets, en allongeant les délais de réalisation et en faisant exploser les coûts. Les indemnités payables au propriétaire fixées en vertu de la loi s'avèrent nettement supérieures à la valeur marchande de l'immeuble, et sont souvent aléatoires. L'UMQ demande que l'indemnité soit plutôt basée sur la valeur marchande pour assurer une prévisibilité budgétaire pour la partie expropriante », y mentionnait Suzanne Roy, présidente de l'UMQ.

À nouveau, le 20 octobre dernier, lors de sa participation virtuelle à la commission parlementaire des finances publiques sur le projet de loi no 66, Loi concernant l'accélération de certains projets d'infrastructure, l'UMQ a profité de l'occasion pour demander aux membres de la commission de réformer dès maintenant la loi sur l'expropriation. Le maire Dyotte affirmait alors :

« Pour un développement harmonieux à long terme et dans le but d'offrir le meilleur service à ses concitoyennes et concitoyens, une municipalité se doit de planifier ses infrastructures et de les bâtir à des endroits stratégiques, accessibles et cohérents sur son territoire. Lorsqu'il est venu le temps de renouveler les infrastructures municipales et de mettre en place des projets structurants pour l'intérêt collectif, il arrive que des municipalités aient recours à des propriétés privées, surtout dans un milieu à forte densité. Bien que nous désirions avoir des ententes de gré à gré, nous devons procéder souvent par expropriation. Suite à plusieurs cas vécus, les sommes à payer sont disproportionnées, car l'expropriation se fait à la valeur au propriétaire plutôt qu'à la valeur marchande. Dans ce contexte, c'est extrêmement difficile de planifier nos budgets et de respecter les délais de réalisation. »

Source : [Loi sur l'expropriation: une réforme est nécessaire](#)

5. RÉGLEMENTATION/LOI SUR LE RESPECT DU ZONAGE D'UN TERRAIN

La [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LAU), adoptée en 1979, établit le cadre d'aménagement du territoire et de l'urbanisme au Québec. Elle s'applique au gouvernement, aux communautés métropolitaines, aux municipalités régionales de comté (MRC), aux municipalités locales et aux arrondissements.

6. DROIT DE REFUS DE LA MRC

Rôle de la MRC dans l'aménagement du territoire

L'aménagement du territoire constitue la mission première de la MRC de Roussillon. Il revient au Conseil de la MRC d'adopter et de mettre en œuvre son *Schéma d'aménagement et de développement* (SAD) en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme du Québec* (LAU).

Qu'est-ce qu'un *Schéma d'aménagement et de développement* (SAD)

Le SAD de la MRC de Roussillon est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique de son territoire. C'est un document d'intention formulé de manière à faire ressortir une vision régionale d'aménagement et de développement se traduisant en orientations et objectifs.

Il permet notamment la conciliation de divers intérêts liés au développement économique, social et environnemental, et ce, entre les municipalités membres de la MRC, les MRC adjacentes, le gouvernement et la population. Il brosse également un portrait des composantes démographiques, socioéconomiques, ainsi que des principales activités du territoire.

À cet égard, il est un outil essentiel de connaissances, de concertation et de mise en œuvre des intentions du Conseil de la MRC. Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, il doit être révisé périodiquement afin de mieux répondre aux nouvelles réalités du milieu et à l'évolution continue des enjeux.

Source : <https://roussillon.ca/gestion-du-territoire/amenagement-du-territoire/>

En ce sens, la MRC de Roussillon ne peut intervenir pour bloquer un projet qui est conforme à son *Schéma d'aménagement et de développement*.

7. OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE ENVERS LE TERRAIN

Au chapitre de l'entretien, les obligations de tout propriétaire, locataire, occupant ou toute personne responsable d'un terrain sont les mêmes. Elles sont prévues au [Règlement 1010-01 concernant les nuisances, la paix et le bon ordre](#).

8. SITUATION ACTUELLE INTÉRIMAIRE DU TERRAIN (ACCESSIBILITÉ, OBLIGATIONS, ENTRETIEN, ETC.)

En lien avec l'entretien et les obligations du propriétaire, voir le point précédent. Pour ce qui est de la possibilité pour les citoyens d'y accéder, le terrain de l'ancien golf est un terrain privé.

9. RÉGLEMENTATION SUR L'EXÉCUTION DES TRAVAUX (HORAIRE, NUISANCES, BRUIT, POLLUTION, ETC.)

Le [Règlement 1010-01 concernant les nuisances, la paix et le bon ordre](#) encadre plusieurs de ces aspects soit le bruit, les lumières, les éléments polluants de l'air, les entraves à la circulation, la gestion des déchets, etc.

10. PROCESSUS D'APPEL DES DÉCISIONS

C'est dans un souci de transparence, de démocratie participative et d'écoute active que la Ville de Candiac et son conseil municipal ont souhaité mettre en place un processus de participation citoyenne visant à établir une vision commune pour l'ancien terrain de golf. L'objectif, rappelons-le, est d'offrir un cadre neutre et constructif aux nombreuses discussions ayant cours dans la communauté au sujet de l'avenir de ce terrain. La volonté du conseil municipal est de privilégier un processus de consultation complet, rigoureux, transparent, et qui va laisser tout le temps nécessaire au débat public.

Au terme de ce processus et en lien direct avec ses résultats, les membres du conseil municipal, élus pour représenter les citoyens, dévoileront les grandes orientations retenues. Cette démarche démocratique et transparente assure la légitimité des décisions du conseil municipal, pour lesquelles il n'est pas possible de faire appel.

11. ACTIVITÉS DE LOBBYISTES

Le lobbyisme est encadré par le [Commissaire au lobbyisme du Québec](#). Toute personne qui accomplit une activité de lobbyisme auprès d'un titulaire d'une charge publique a l'obligation de s'inscrire au [Registre des lobbyistes](#).

12. AUTRES OPTIONS DE ZONAGE POSSIBLES

Comme précisé en ouverture de ce processus de participation, nous sommes disposés à entendre toutes les propositions et les idées à ce stade. Une liste limitative de possibilités d'usage pour ce terrain n'a aucunement été établie.

13. PRÉCISIONS SUR LES NOTIONS DE ZONAGE

Toutes les informations relatives au zonage municipal se trouvent au [Règlement 5000 de zonage](#).

Au sein de la Ville de Candiac, le Service du développement durable du territoire est responsable, entre autres, du zonage des lotissements. Pour toute question additionnelle, vous pouvez vous adresser à ce service.

Service du développement durable du territoire

450 444-6050

urbanisme@ville.candiac.qc.ca

14. DROITS ET OBLIGATIONS DES CITOYENS, DES MUNICIPALITÉS ET DES GOUVERNEMENTS

Cette question étant très large, nous espérons qu'elle a trouvé réponse à travers le reste des informations données dans ce document. Si ce n'est pas le cas, il sera possible de préciser cette question lors de la prochaine activité de consultation.

15. POSSIBILITÉ D'EXPROPRIATION DU TERRAIN

Voir le point 4 de ce document.

16. POSSIBILITÉ D'ÉCHANGE DE TERRAIN AVEC LE PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN

Le terrain de l'ancien Golf de Candiac a une superficie avoisinant les 525 000 m². La Ville de Candiac n'est propriétaire d'aucun terrain vacant qui a une superficie similaire et qu'elle pourrait échanger au propriétaire.