



Communauté
métropolitaine
de Montréal

Mémoire

Dans le cadre des consultations particulières sur le
projet de loi n° 22, *Loi concernant l'expropriation*

31 août 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 km².

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. Le PMAD révisé doit être adopté d'ici juin 2025.

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

Le 10 décembre 2022, lors de la 15^e 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.

Sommaire

La CMM accueille positivement le projet de loi n° 22, sur l'expropriation que la ministre des Transports et de la Mobilité durable, Mme Geneviève Guilbault a présenté à l'Assemblée nationale du Québec le 25 mai 2023.

Elle salue en particulier le meilleur balisage que la loi établit pour déterminer les indemnités principales et accessoires qui seront versées à l'exproprié, lesquelles seront calculées sur la base de la juste valeur marchande, qui intégrera une définition plus précise de l'usage le meilleur et le plus profitable (UMPP), tout en tenant compte de la réglementation en vigueur et en estimant les préjudices réellement causés à l'exproprié.

Il s'agit d'un rééquilibrage important entre les droits individuels et les droits collectifs qui permettra de mieux appuyer les municipalités qui souhaitent acquérir des immeubles pour permettre la réalisation de projets de logements sociaux et abordables, de projets d'infrastructures publiques, dont la construction d'écoles, la protection et la mise valeur de milieux naturels ou la remise en culture de terres en friches. Plusieurs de ces projets sont réalisés en concordance avec les orientations gouvernementales en matière d'aménagement.

La CMM considère néanmoins que le projet de loi bénéficierait de deux amendements :

- Expropriation de terres agricoles : la CMM et ses municipalités demandent de pouvoir exproprier des terres agricoles qui n'ont pas été exploitées à cette fin pendant les trois années précédentes pour qu'elles puissent être louées ou vendues à des producteurs agricoles qui pourront les remettre en culture et que dans ce cas : (1) l'indemnisation payable au propriétaire soit établie en fonction d'un zonage agricole et que l'usage agricole soit réputé être l'usage le meilleur et le plus profitable; (2) le propriétaire ne puisse pas réclamer de perte de profits du promoteur, ni de perte de profits du constructeur.
- Articles 170-171 : les litiges en cours devraient être jugés en calculant les indemnités selon les nouvelles dispositions de la loi et les municipalités devraient pouvoir bénéficier du 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 dès la sanction de la loi.

Par ailleurs, parce que le droit de retrait des municipalités prévu aux articles 170-171 n'est parfois pas possible légalement puisque les dispositions en jeu découlent directement de la concordance obligatoire prévue par la loi aux schémas, aux plans métropolitains ou aux orientations gouvernementales, la CMM invite le gouvernement du Québec à modifier la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en y introduisant le mécanisme suivant lequel chaque municipalité locale qui adopte une réglementation sous 113 al.2 (16 ou (16.1) ou 115 al.2 (4 ou 4.1), en application du document complémentaire au schéma, lui-même approuvé par le gouvernement dans le cadre de l'analyse de conformité aux OGAT, bénéficierait d'une immunité. Cette immunité devrait s'appliquer également aux municipalités régionales et aux communautés métropolitaines avec les adaptations nécessaires.

Table des matières

Présentation de la CMM	2
Sommaire.....	3
1. Une modernisation nécessaire de la <i>Loi sur l'expropriation</i>	5
2. Des efforts métropolitains et municipaux pour préserver les milieux naturels qui sont entravés par la <i>Loi sur l'expropriation</i> actuelle	7
3. Remplacer la « valeur au propriétaire » par la « valeur marchande » tout en définissant davantage le concept d'usage le meilleur et le plus profitable pour calculer l'indemnité principale.....	9
4. Expropriation de terres agricoles non exploitées depuis trois ans.....	10
5. Des indemnités accessoires mieux balisées et plus équitables pour l'expropriant et l'exproprié.....	12
6. Demande de modification aux articles 170-171 concernant les indemnités payables en cas d'expropriation déguisée	13
7. L'immunité pour les municipalités qui adoptent des règlements pour répondre aux lois et aux orientations gouvernementales.....	14
8. Conclusion.....	15
ANNEXE 1– Les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire.....	16
ANNEXE 2– La Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire 18	
ANNEXE 3– Résolution CE22-112	20

1. Une modernisation nécessaire de la *Loi sur l'expropriation*

La CMM salue le projet de loi n° 22 que le gouvernement du Québec a déposé à l'Assemblée nationale du Québec le 25 mai dernier. Ce projet de loi répond en grande partie aux demandes que la CMM avait adressées au gouvernement afin de moderniser la *Loi sur l'expropriation* dont la dernière révision en profondeur remonte à quarante ans.

La loi québécoise sur l'expropriation est entrée en vigueur en 1973 et sa dernière révision majeure remonte à 1983. Au cours des quarante dernières années, son application a été ponctuée de plusieurs difficultés. En particulier, le calcul de l'indemnité principale (qui s'appuie sur la valeur au propriétaire, qui correspond à une valeur spéciale à l'exproprié et non à une valeur marchande) s'est fait sur la base de règles imprécises qui ont laissé une grande place à l'interprétation des tribunaux. Au fil des ans, les indemnités financières ont ainsi souvent été accordées en fonction de considérations qui vont au-delà des désagréments de l'expropriation.

À ce titre, le Québec fait cavalier seul puisque les autres provinces canadiennes ont adopté des règles d'indemnisation claires; sept d'entre elles indemnisent à la juste valeur marchande (le Yukon, le Nunavut et les Territoires du Nord-Ouest ont également retenu cette option). Ainsi, l'adoption du projet de loi 22 fera en sorte que le Québec appliquera des principes similaires à ceux qui sont en pratique dans les autres provinces canadiennes mais également aux États-Unis et dans la majorité des pays européens.

Les règles actuelles ont pour effet d'augmenter substantiellement les indemnités à verser lors de l'acquisition d'immeubles par expropriation aux fins de projets d'aménagement, de transport ainsi que de protection et de mise en valeur des milieux naturels qui favorisent l'atteinte des objectifs du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) pour le bien de la collectivité. En effet, les indemnités versées aux expropriés incluent parfois dans leur calcul des hypothèses qui ne tiennent pas compte de la législation et de la réglementation municipale en vigueur.

Le monde municipal demande depuis quelques années de modifier la loi pour que l'acquisition par expropriation puisse se faire sur la base de la juste valeur marchande. Plus précisément, ses demandes visent plus particulièrement à ce que :

- l'indemnité à verser à la partie expropriée se fonde sur le concept de « valeur marchande » de l'immeuble – en y incluant les indemnités accessoires – plutôt que sur le concept de « valeur au propriétaire »;
- l'utilisation potentielle d'un immeuble ne soit pas considérée dans la détermination de l'indemnité versée ou que celle-ci soit limitée à la réglementation applicable, dont le zonage, au moment de l'avis d'expropriation;
- la valeur d'un milieu naturel exproprié soit limitée afin de favoriser sa protection lorsqu'il est situé en périmètre d'urbanisation ou encore à l'extérieur de la zone agricole;
- les dispositions législatives utilisées par le gouvernement pour empêcher la partie expropriée de contester le bienfondé de l'expropriation, et dont le gouvernement du Québec s'est prévalu à plusieurs reprises dans les dernières

années, soient étendues aux procédures d'expropriation menées par les municipalités¹.

La CMM s'est jointe aux représentations du monde municipal en demandant à quelques reprises de moderniser la *Loi sur l'expropriation*².

Dans le *Partenariat 2020-2024 - Pour des municipalités et des régions encore plus fortes* convenu avec le monde municipal, le gouvernement du Québec s'est engagé à analyser l'opportunité de revoir la *Loi sur l'expropriation*. Un groupe de travail composé des représentants des ministères concernés et des municipalités, et auquel la CMM a été invitée, a été mis en place afin d'alimenter la réflexion préalable au présent projet de loi.

Les modifications proposées par le gouvernement permettront, si elles sont adoptées telles quelles par l'Assemblée nationale du Québec, de créer un meilleur équilibre entre les droits individuels et les droits collectifs. Le droit de propriété est évidemment un droit fondamental protégé par la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec* et par le *Code civil du Québec*. Mais cette protection n'est pas absolue puisque l'une et l'autre de ces lois subordonnent le droit de propriété au respect des lois en vigueur, ce qui établit d'emblée une hiérarchie favorable à l'intérêt public, ancrée dans les valeurs du droit civil québécois et européen.

Ce meilleur équilibre entre les droits individuels et les droits collectifs reflétera mieux l'évolution des dernières années dans le rapport de la société avec le territoire. En effet, la population est de plus en plus, en effet sensible à la protection des milieux naturels et du territoire agricole.

Ainsi, les principaux problèmes de la *Loi sur l'expropriation* actuellement en vigueur seront réglés par la nouvelle loi. Surtout, la CMM estime que l'acquisition d'immeubles par expropriation aux fins de protection, de mise en valeur ou de création de milieux naturels pourra se réaliser à moindre coût pour la collectivité, tout en indemnisant équitablement leurs propriétaires.

Selon les estimations de la CMM, la nouvelle loi permettra de mieux utiliser les fonds publics aux fins de telles acquisitions puisqu'elle balisera mieux les indemnités versées au propriétaire de ces terrains, notamment les terrains de golf qui ont été ciblés par le règlement de contrôle intérimaire de la CMM aux fins d'une conversion en milieu naturel.

En somme, la CMM estime que la nouvelle *Loi sur l'expropriation* réglera plusieurs problèmes :

- le processus d'expropriation sera simplifié en précisant les concepts de valeur marchande, d'UMPP et en identifiant clairement les indemnités accessoires;
- la durée initiale de la réserve pour fins publiques est portée à quatre ans d'emblée, ce qui évitera de devoir la renouveler comme actuellement;
- le recours contre les municipalités qui font l'objet d'une poursuite pour l'appropriation « déguisée » d'un immeuble sera mieux balisé;
- les délais pour la prise de possession des immeubles seront réduits;
- les coûts d'acquisition immobilière par expropriation seront plus facilement prévisibles;

¹ Résolution du conseil d'administration de l'Union des municipalités du Québec, 11 mai 2021.

² Résolution CE19-143 du comité exécutif de la CMM, 12 septembre 2019; Attente de la CMM au prochain gouvernement du Québec, juin 2022, p. 11.

- une plus grande équité sera garantie entre les expropriants et les expropriés.

2. Des efforts métropolitains et municipaux pour préserver les milieux naturels qui sont entravés par la *Loi sur l'expropriation* actuelle

La CMM et ses partenaires municipaux multiplient depuis les dernières années les efforts de protection des milieux naturels, notamment par l'entremise de son programme de financement sur la Trame verte et bleue. Une partie de la conservation permanente des milieux naturels passe par leur acquisition par les pouvoirs publics.

Ces acquisitions sont toutefois contrecarrées par des poursuites judiciaires et des indemnités d'expropriation qui ne reflètent pas la juste valeur marchande des terrains visés parce qu'elles sont établies sans suffisamment tenir compte des contraintes et de la réglementation en vigueur. La *Loi sur l'expropriation* actuelle cause ainsi un préjudice important à la CMM et à ses municipalités qui agissent pour mettre en œuvre les orientations gouvernementales en matière d'aménagement (OGAT) et la législation visant la protection des milieux naturels, notamment.

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.

À l'heure actuelle, le RCI 2022-97 vise neuf terrains de golf : le Club de Golf Beloeil, le Club de golf de Candiac, le Golf municipal de Chambly, le Club de golf de Mascouche, l'ancien golf de Rosemère, le club de golf Le Boisé à Terrebonne, le Golf Boucherville, le Golf Dorval et le Golf Ste-Rose à Laval. Ces terrains, tous localisés en périmètre urbain où l'espace disponible est suffisant pour accueillir la croissance démographique d'ici 2041, totalisent près de 474 hectares.

La reconversion et la renaturalisation de ces golfs sont nécessaires puisqu'il ne reste pas assez d'espaces entièrement naturels pour atteindre les cibles de protection désormais requises pour assurer un avenir viable aux générations futures.

Or, comme l'illustre le tableau 1 ci-dessous, ces efforts sont compliqués par l'insuffisance des outils juridiques dont disposent actuellement les municipalités et la CMM. En effet, plusieurs propriétaires de ces golfs souhaitent que ces espaces soient transformés en projets immobiliers. La *Loi sur l'expropriation* actuelle, parce qu'elle n'établit pas de critères objectifs précis pour le calcul de l'indemnisation, fait en sorte que le tribunal peut inclure dans le calcul des indemnités un éventuel développement immobilier, bien que le zonage actuel interdise cet usage, ce qui pourrait rendre ces acquisitions extrêmement coûteuses pour la collectivité.

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 1 - 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
TOTAL	217		54 300 000	507 850 000

* Selon le registre foncier du Québec

Les paramètres prévus actuellement dans la *Loi sur l'expropriation* nuisent aux efforts des municipalités qui souhaitent contribuer à l'augmentation des milieux naturels et répondre aux orientations gouvernementales. À toutes fins pratiques, si le cadre juridique actuel perdure, plusieurs de ces espaces pourraient éventuellement être convertis en projet immobilier, malgré la volonté de la majorité de la population, puisque les pouvoirs publics ne pourront en assurer la protection ou les acquérir pour les renaturaliser.

ENCADRÉ – QUELQUES ÉTUDES DE CAS

Le cas du corridor Châteauguay-Léry

Lors de sa séance du 25 mars 2021, le comité exécutif de la CMM a adopté une résolution pour l'acquisition de lots situés dans le corridor forestier métropolitain Châteauguay-Léry. Ce corridor forestier est identifié au PMAD et son acquisition permettra d'augmenter le pourcentage de milieux naturels protégés dans la région métropolitaine. L'avis de conformité du gouvernement à l'égard du projet de règlement 215 de la MRC de Roussillon, émis le 6 novembre 2020, indique que ces milieux ont un caractère écologique unique et important pour les espèces floristiques à statut précaire et les espèces fauniques menacées vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées, et recommande de renforcer les mesures de protection des écosystèmes forestiers exceptionnels.

Plusieurs poursuites ont été déposées à l'encontre de la CMM dans ce secteur. La CMM a néanmoins amorcé un programme d'acquisition pour certains autres terrains du secteur dans le cadre de son programme sur la Trame verte et bleue.

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.

3. Remplacer la « valeur au propriétaire » par la « valeur marchande » tout en définissant davantage le concept d'usage le meilleur et le plus profitable pour calculer l'indemnité principale

La principale demande de la CMM à l'égard de la modification de la *Loi sur l'expropriation* visait le recours à la « juste valeur marchande » (JVM) plutôt qu'à la « valeur au propriétaire » pour calculer l'indemnité principale à verser au propriétaire d'un bien acquis par expropriation.

La « valeur au propriétaire » part du principe que dans le cadre d'une expropriation, un propriétaire n'est pas libre de disposer de son immeuble. Aussi, la valeur au propriétaire constitue une indemnité plutôt qu'une juste valeur. Cette indemnité représente un dédommagement et tient compte de la valeur potentielle de l'immeuble. La valeur au propriétaire est donc souvent bien supérieure à la valeur du marché puisqu'elle vise aussi à compenser le préjudice causé à l'exproprié.

Le projet de loi 22 tient compte de l'évolution constaté depuis les quarante dernières années quant à la portée de la notion « d'intérêt public », notamment à l'égard de la protection de l'environnement et de l'application des normes d'urbanisme et d'utilité publique³.

Le recours à la valeur marchande, et la définition qui en est faite dans le projet de loi, permettra donc de mieux refléter la conception actuelle du droit de propriété et de rétablir un équilibre à la faveur du droit collectif de verser un prix juste, fidèle au marché et de nature à réparer les préjudices qui découlent directement de l'expropriation mais non à enrichir le propriétaire d'un immeuble en fonction d'un projet potentiel qui n'est souvent pas permis en vertu de la réglementation en vigueur au moment de l'expropriation.

Il s'agit d'une modification fondamentale et importante proposée par le projet de loi, qui enlignera la *Loi sur l'expropriation* avec ce qui se fait ailleurs au Canada.

L'usage le meilleur et le plus profitable (UMPP) sera mieux balisé dans la nouvelle loi et sera désormais utilisé pour établir la valeur marchande. En matière d'expropriation, le concept d'UMPP dans un avenir prévisible vise à faire abstraction d'une situation économique ou juridique temporairement défavorable qui risquerait de pénaliser l'exproprié à un moment qu'il n'a pas choisi pour transiger.

La façon dont l'UMPP est actuellement appliquée ne tient souvent pas compte du zonage en vigueur, ignore le caractère dérogoire d'un usage ou d'un bâtiment et simule des projets immobiliers qui pourraient être réalisés sur un site exproprié d'une façon très théorique et souvent déconnectée de la réglementation en vigueur.

³ Voir notamment les affaires *Kelo* (USA), *Leiriao* (Canada), *Nanaimo*, *Taxi Drivers*, *Catalyst Paper*, *Cp c. Vancouver*.

S'il importe d'indemniser correctement et équitablement le propriétaire d'un bien exproprié, l'indemnisation ne devrait porter que sur les préjudices découlant de la perte d'un droit protégé par la loi ou un règlement.

Le projet de loi définit clairement comment doit être déterminée l'UMPP dans le cadre d'une valeur marchande (comparativement à l'approche actuelle qui utilise l'UMPP dans le cadre d'une valeur au propriétaire). Il précise notamment que l'usage devrait être permis par les lois du Québec et du Canada et les règlements édictés en application de telles lois, incluant les règlements municipaux, ou protégé par des droits acquis à la date de l'expropriation. Le projet de loi précise également que lorsque la valeur marchande est établie sur la base d'un usage de l'immeuble autre que celui fait à la date de l'expropriation, elle doit être ajustée en y déduisant les coûts de démolition des constructions existantes et les coûts des travaux de décontamination des sols⁴.

Il s'agit d'une précision importante qui permettra de mieux baliser la détermination de l'UMPP et ultimement, de la valeur marchande. Cela évitera plus particulièrement que les tribunaux déterminent des indemnités établies sur la base de projets théoriques qui n'auraient pas respecté la réglementation en vigueur.

L'expropriation est une procédure d'exception qui cause un préjudice certain à un propriétaire. La nouvelle définition de l'UMPP et sa prise en compte dans l'établissement de la valeur marchande, qui est elle aussi clairement définie dans le projet de loi, permettront de déterminer une indemnité principale équitable tant pour le propriétaire que la collectivité. Cela évitera que l'un s'enrichisse au détriment de l'autre.

L'exproprié aura droit à la valeur marchande de son bien ou de son droit exproprié comme s'il l'avait vendu sur le marché. Le principe de dommage causé directement par l'expropriation demeure dans la nouvelle loi. Dans certains cas, il recevra une indemnité moindre, mais juste et plus équitable, qui lui permettrait de refaire sa situation sans s'appauvrir ni s'enrichir.

4. Expropriation de terres agricoles non exploitées depuis trois ans

La spéculation sur les terres situées en zone agricole nuit au dynamisme du territoire agricole dans le Grand Montréal. L'expropriation pourrait ainsi s'avérer utile pour acquérir des friches agricoles en vue de leur remise en culture.

À cet égard, le comité exécutif de la CMM a adopté, le 26 mai 2022, une résolution demandant de pouvoir exproprier des terres agricoles qui n'ont pas été exploitées à cette fin pendant les trois années précédentes pour qu'elles puissent être louées ou vendues à des producteurs agricoles qui pourront les remettre en culture et que dans ce cas :

- l'indemnisation payable au propriétaire soit établie en fonction d'un zonage agricole et que l'usage agricole soit réputé être l'usage le meilleur et le plus profitable;

⁴ Dans la détermination de la valeur au propriétaire telle qu'actuellement pratiquée, on ne recherchera pas un prix, mais bien une juste indemnité qui tiendra compte de tous les avantages et inconvénients pour l'exproprié. Cela se traduira notamment dans la détermination de l'usage le meilleur et le plus profitable de l'immeuble car le propriétaire de l'immeuble en est dépossédé à un moment qu'il n'a pas choisi. Cette approche implique que l'on fasse l'hypothèse qu'un règlement municipal puisse éventuellement être modifiée pour permettre un projet financièrement plus avantageux pour le propriétaire.

- le propriétaire ne puisse pas réclamer de perte de profits du promoteur, ni de perte de profits du constructeur.

Cette mesure permettrait de limiter la spéculation sur les terres agricoles en milieu périurbain, face aux phénomènes de la surchauffe immobilière et de l'étalement urbain.

Dans son rapport *Valeur des terres agricoles 2021*⁵, l'organisme Financement Agricole Canada constate la forte hausse de la valeur des terres agricoles au cours des dix dernières années dans la région métropolitaine de Montréal. Ainsi, les terres agricoles de la Montérégie, des Laurentides et de Lanaudière ont une valeur moyenne de 45 000\$ à l'hectare, ce qui est considérablement plus élevée que la valeur des terres des autres régions du Québec (l'augmentation de la valeur de ces terres a été de 315 % entre 2011 et 2021). Cette valeur est déterminée en fonction de l'usage agricole, et non en fonction d'usages non-autorisés.

Rappelons que l'objectif 1.3 du PMAD vise à favoriser une occupation optimale du territoire agricole. Plus précisément, le critère 1.3.1 appelle à une augmentation de 6 % de la superficie globale des terres cultivées à l'échelle métropolitaine d'ici 2031.

ENCADRÉ – QUELQUES ÉTUDES DE CAS

Le cas de Forestia à Boisbriand

La Ville de Boisbriand a déposé, en 2019, une demande d'exclusion de la zone agricole visant des lots totalisant 139 hectares qui étaient identifiés pour la réalisation du projet domiciliaire Forestia Le Quartier. Devant émettre un avis sur cette demande, la CMM a informé la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) qu'elle n'était pas favorable à la demande d'exclusion de la zone agricole. Cet avis est motivé par le fait que les 139 hectares de terres visés sont des terres de très bonne qualité, dont 111 sont déjà en culture, et que le projet va à l'encontre du PMAD, qui vise à augmenter de 6 % la superficie globale des terrains cultivés à l'échelle métropolitaine d'ici 2031 et à consolider le développement dans le périmètre urbain. À noter qu'à ce jour, la décision de la CPTAQ pour cette demande d'exclusion de la zone agricole n'a toujours pas été rendue.

Le promoteur du projet a ensuite réagi, avisant la CMM qu'il envisageait réclamer des dommages, basés sur une la valeur de l'investissement souhaité, soit 1,9 milliard de dollars. Or, en fonction de la moyenne des valeurs établie par Financement Agricole Canada, la valeur des 139 hectares serait plutôt de l'ordre de 6,3 M\$, une valeur 304 fois inférieure à celle envisagée par le promoteur pour son projet domiciliaire non-autorisé.

Le cas du Parc métropolitain agricole de Brossard

Dans la foulée de la planification de la station terminale du Réseau express métropolitain à Brossard, un partenariat a été formalisée en 2017 entre la CMM, l'Union des producteurs agricoles et la Caisse de dépôt et placement du Québec afin de constituer une fiducie foncière agricole permettant le démarrage d'un parc métropolitain agricole.

⁵ <https://www.fcc-fac.ca/fr/savoir/services-economiques/rapport-valeur-des-terres-agricoles-de-fac.html>

D'une superficie totale de 21,5 hectares, cet espace regroupera la totalité des activités du parc métropolitain agricole, un projet dédié au développement et à la mise en valeur de l'agriculture périurbaine. Le parc hébergera notamment des organismes œuvrant en sécurité alimentaire ou ayant une vocation éducative en agriculture pour le grand public, ainsi qu'un incubateur d'entreprises agricoles. Celui-ci permettra à d'aspirants-agriculteurs de développer et de tester leur entreprise pour une période maximale de cinq ans, et de bénéficier ainsi d'un cadre propice à l'apprentissage et à la création de synergies avec les autres organismes participants.

Le 10 décembre 2022, la CMM a soumis une offre d'achat aux propriétaires de trois lots. S'appuyant sur une évaluation de la valeur au propriétaire, la CMM a offert une somme globale de 2,7 M\$ aux propriétaires des lots qui a été refusée au début de l'année 2023. L'offre est basée sur la détermination urbanistique de l'usage le plus réaliste pour les lots, en conformité à la réglementation d'urbanisme municipale en vigueur de la Ville de Brossard et en respect du zonage agricole provincial.

5. Des indemnités accessoires mieux balisées et plus équitables pour l'expropriant et l'exproprié

Une autre demande de la CMM était de mieux baliser d'éventuelles indemnités accessoires. Le projet de loi propose de définir l'indemnité accessoire et de la limiter à la valeur pécuniaire des préjudices matériels subis au cours d'une période maximale de dix ans et directement causés par l'expropriation, excluant ainsi les dommages causés par les travaux. Cette nouvelle définition réglera le problème d'absence totale d'encadrement des indemnités accessoires dans le régime actuel qui a donné lieu à plusieurs dérives.

En effet, comme le concept d'indemnité accessoire n'est pas clairement défini dans la loi actuelle, les tribunaux ont graduellement défini le concept de façon très large et libérale et l'ont appliqué à la pièce. L'article 58 de la *Loi sur l'expropriation* actuelle définit l'indemnité accessoire comme étant la partie de l'indemnité comprenant le « préjudice directement causé par l'expropriation » et c'est la jurisprudence qui en établit tous les aspects.

Le projet de loi s'inspire de l'approche de plusieurs provinces canadiennes qui encadrent avec précision les dommages accessoires. Le projet de loi propose ainsi de :

- Définir clairement le concept d'indemnité accessoire et le rattacher à des dommages économiques raisonnables et légaux;
- Prévoir le dévoilement rapide des dommages accessoires et les encadrer;
- Encadrer les dommages associés aux pertes de profits;
- Encadrer les dommages associés à la perte de bénéfice et d'achalandage;
- Limiter la période de réclamation.

Les précisions que le projet de loi apporte en ces matières sont justes et équitables pour les municipalités. Elles éviteront ainsi qu'une indemnisation soit versée pour une utilisation interdite par un tribunal, qui contrevient à la loi ou qui porte préjudice à la santé des occupants ou à la santé publique. Il évitera des situations abusives où la réclamation des dommages surpasse la valeur immobilière du terrain exproprié.

L'obligation pour l'exproprié de fournir des documents, dans les quatre mois de la signification de l'avis d'expropriation, afin de permettre une évaluation par l'expropriante des dommages accessoires réclamés permettra le dévoilement rapide

des dommages accessoires et les encadrer. Cela facilitera le versement de l'indemnité provisionnelle et l'évaluation de l'opportunité d'exproprier.

Le droit pour les municipalités de procéder aux tests de sols et aux travaux préparatoires qui lui apparaissent utiles avant le transfert de la propriété, ce qui est essentiel à la connaissance du bien exproprié, constitue une amélioration notable par rapport au régime actuel.

Les précisions qu'apporte le projet de loi à l'égard de l'indemnité pour la perte de profit éventuel sont plus que bienvenues et éviteront les abus à cet égard. Ainsi, si les permis ne sont pas émis, ou si la demande de permis n'est pas déposée, complète et que le projet n'est pas conforme à la réglementation en vigueur, aucune perte de profit ne pourra être accordée. La loi prévoit également un plafond des profits indemnisables.

Par ailleurs, la loi évitera la double indemnisation lorsque la valeur marchande liée à l'immeuble permettra à l'exproprié d'acquérir un bien d'une même valeur lui permettant de construire un projet aussi rentable.

Il sera largement profitable que la date d'évaluation soit celle de la date de signification de l'avis d'expropriation, et ce, afin d'uniformiser le régime de traitement des indemnités payables.

6. Demande de modification aux articles 170-171 concernant les indemnités payables en cas d'expropriation déguisée

Les mesures du projet de loi (articles 170-171) qui prescrivent à trois ans le recours d'un titulaire d'un droit portant sur un immeuble en réparation du préjudice subi en raison de l'effet de dépossession de son droit sur cet immeuble ou de suppression de tout usage raisonnable de cet immeuble qui résulte d'un acte municipal pris en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1) ou en vertu de la section III du chapitre IV de la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002) sont bienvenues.

Ces nouvelles mesures encadrent les indemnités qui pourraient devoir être versées par les municipalités et limitent dans le temps 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 CMM ne favorise pas la rétroactivité ou la « rétrospectivité » de l'effet de la loi. Elle préconise toutefois son effet immédiat à l'égard de deux aspects particuliers.

Premièrement, les litiges en cours pourraient être jugés quant à leur *quantum* en fonction des nouvelles dispositions de la loi. Il n'est pas rare que les lois qui touchent aux finances publiques soient 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.

Deuxièmement, le droit de retrait conféré aux municipalités, une fois le jugement de la Cour supérieure rendue sur l'indemnité payable, doit lui aussi être d'effet immédiat. Il serait largement profitable aux administrations publiques qu'elles soient en mesure de décider, à la lumière des sommes à payer, si elles désirent ou non accroître leur endettement ou abroger la mesure. Il s'agit de favoriser la détermination par le conseil de ce qu'il considère être dans l'intérêt public à une époque donnée.

7. L'immunité pour les municipalités qui adoptent des règlements pour répondre aux lois et aux orientations gouvernementales

Le droit de retrait des municipalités prévu aux articles 170-171 n'est parfois pas possible légalement puisque les dispositions en jeu découlent directement de la concordance obligatoire prévue par la loi aux schémas, aux plans métropolitains ou aux orientations gouvernementales.

Les dispositions prévues aux articles 170-171 devraient ainsi, lorsqu'elles visent une matière traitée aux articles 113 al.2 (16 et 16.1) et 115 al.2 (4 et 4.1) de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, être sujettes à une clause d'immunité similaire à celle prévue à l'article 95 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, essentielle pour favoriser la protection de l'environnement et la sécurité publique. Un tel outillage requiert donc, comme l'a souligné la Cour d'appel du Québec à deux reprises, l'introduction d'une disposition portant sur l'immunité des municipalités (ce qui inclut les organismes compétents) dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

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. 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. À ce titre, le gouvernement a le choix des outils.

Toutefois, lorsqu'il privilégie l'utilisation de la législation par ruissellement, par l'entremise de la concordance des outils d'aménagement, il doit s'assurer que l'atteinte de ces mêmes objectifs n'a pas pour effet de compromettre la capacité financière des municipalités ou d'engager leur responsabilité. Il lui appartient de s'assurer que son *corpus* législatif répond à ses propres attentes et que les organismes compétents, donc les municipalités et la CMM, sont en mesure d'y donner suite.

Pour la CMM, le gouvernement devrait donc considérer l'invitation de la Cour d'appel et tenir compte de la portée inquiétante du jugement Annapolis en *common law* en introduisant à la LAU le mécanisme suivant lequel chaque municipalité locale qui adopte une réglementation sous 113 al.2 (16 ou (16.1) ou 115 al.2 (4 ou 4.1), en application du document complémentaire au schéma, lui-même approuvé par le gouvernement

dans le cadre de l'analyse de conformité aux OGAT, bénéficierait d'une immunité⁶. Il en va de même pour les règlements régionaux ou métropolitains qui traitent de ces matières suivant leurs propres pouvoirs habilitants et ce, afin de favoriser la complémentarité des mesures ou la concertation des efforts déployés en cascade en application de la subsidiarité.

Cette demande ne concerne pas le projet de loi n° 22, mais sa mise en œuvre le complèterait et confirmerait le pouvoir des municipalités pour mettre en place des mesures décidées par le législateur provincial, notamment en matière de protection des milieux naturels, ainsi que pour d'autres missions de compétence municipale, régionale ou métropolitaine.

Il s'agit de donner pleinement effet au principe de ruissellement, en toute cohérence avec sa portée réelle. 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.

8. Conclusion

La demande de la CMM et des municipalités de modifier la *Loi sur l'expropriation* a pour objectif de baliser le concept d'indemnité afin de diminuer le pouvoir discrétionnaire des tribunaux et ainsi permettre aux expropriants de mieux planifier les budgets nécessaires pour exproprier et même, dans certains cas, de diminuer la valeur de l'indemnité à être versée à l'exproprié.

L'expropriation est un droit permettant à un corps public de s'appropriier l'immeuble d'un tiers sans son consentement. Une telle acquisition n'est pas banale, ne peut se faire à rabais et le législateur doit s'assurer qu'une telle acquisition soit accompagnée d'une indemnité et d'un dédommagement équitables pour le propriétaire.

La CMM salue donc le projet de loi no 22 – *Loi concernant l'expropriation*, qui répond à ses demandes. Le projet de loi reconnaît l'importance des droits des individus, assure un meilleur encadrement de la fixation des indemnités d'expropriation pour assurer leur équité, réduit les délais et maintient le droit de contestation. Il permettra par ailleurs une meilleure prévisibilité des coûts d'acquisition immobilière par expropriation et une meilleure planification des projets.

Il s'agit d'un projet de loi important, un point tournant majeur en aménagement du territoire. Les villes disposeront d'un outil qui facilitera la réalisation de leurs projets de mobilité, d'habitation et de protection des milieux naturels tout en permettant une meilleure allocation des fonds publiques.

⁶ Comme l'a souligné la Cour d'appel à deux reprises, soit en 2021, dans *Ville de Saint-Rémi c. 9120-4883 Québec inc.* 2021 QCCA 630 ainsi qu'en 2022 dans l'affaire *Dupras c. Ville de Mascouche*, 2022 QCCA 350, le législateur pourrait légalement arrimer ses objectifs de protection de l'environnement avec des dispositions procurant une immunité à l'autorité publique. Cette même Cour a autorisé en 2019 la Ville de Léry à appeler en garantie le gouvernement du Québec dans une affaire d'expropriation déguisée. Par ailleurs, le jugement de la Cour suprême dans l'affaire *Annapolis Group Inc. c. Municipalité régionale d'Halifax* est susceptible d'avoir un impact majeur en cette matière en ce qu'il « quasi-constitutionnalise » le droit de propriété.

ANNEXE 1- Les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire

Instaurés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire⁷ (OGAT) présentent les intentions du gouvernement à l'égard des enjeux principaux auxquels les différents paliers du monde municipal doivent composer. Les PMAD et les schémas d'aménagement et de développement (SAD) doivent être conformes aux OGAT afin d'entrer en vigueur.

En 2011, le gouvernement a de plus publié : *L'Annexe A - Addenda modifiant les orientations gouvernementales en matière d'aménagement pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal en vue de l'élaboration d'un plan métropolitain d'aménagement et de développement*⁸. Ce document actualisait les OGAT pour la planification à l'échelle métropolitaine, en vue de l'élaboration du premier PMAD de la CMM.

Parmi les orientations et attentes du gouvernement, on note la grande importance apportée à la protection des milieux naturels, à la localisation stratégique des équipements collectifs et à la mise en valeur des activités agricoles :

ORIENTATION / ATTENTE		
OGAT	Orientation 2.2.1	Maintenir et améliorer les équipements et les services collectifs en maximisant leurs retombées sur le milieu urbanisé (localisation optimale des équipements)
	Orientation 3.2	Assurer la pérennité et la mise en valeur du territoire et des activités agricoles en tenant compte des particularités et de la diversité des milieux
	Orientation 3.6	Assurer la protection du patrimoine naturel ainsi que le maintien des espèces fauniques et floristiques et de leurs habitats
	Orientation 3.7	Améliorer la contribution du réseau des parcs québécois à la protection des milieux naturels et à la satisfaction des besoins de la population en espaces récréatifs
Annexe A	Attente 2.8	Assurer l'implantation optimale des nouveaux équipements et services collectifs de portée métropolitaine en favorisant leur localisation : <ul style="list-style-type: none"> · à l'intérieur du périmètre métropolitain; · à proximité des services de transport en commun; · dans et à proximité des secteurs résidentiels existants; · loin des zones de contrainte.
	Attente 7.2	Inscrire des mesures visant à favoriser le développement et la mise en valeur des activités agricoles et agroalimentaires du territoire métropolitain

⁷ <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/orientations-gouvernementales/>

⁸ https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/addenda_CMM.pdf

Annexe A	Attente 7.3	Protéger et mettre en valeur les milieux naturels de la zone agricole dans le respect de la biodiversité et des potentiels de services écologiques de ces espaces
	Orientation 8	Protéger et mettre en valeur les milieux naturels, les espèces fauniques, et floristiques ainsi que leurs habitats, les plans d'eau, la biodiversité, les paysages ainsi que les éléments patrimoniaux du territoire
	Attente 8.1	Instaurer des mesures de protection de mise en valeur des territoires naturels d'intérêt, qu'ils soient terrestres, humides, riverains ou aquatiques, et contribuer au rétablissement d'écosystèmes viables afin de maintenir les potentiels de services écologiques de ces milieux
	Attente 8.6	Contribuer à la protection, à la mise en valeur et à la conservation des boisés et des zones de forêt d'intérêt métropolitain ainsi que ceux qui jouent le rôle de corridor écologique

ANNEXE 2- La Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire

En janvier 2021, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation annonce le début d'une démarche pour l'élaboration d'une Stratégie nationale d'urbanisme et d'aménagement des territoires (SNUAT), en réponse à une demande des acteurs du milieu de l'aménagement, qui réclament un renouvellement des OGAT depuis de nombreuses années.

Le 10 juin 2021, un aide-mémoire destiné aux élus de la CMM dans la cadre des rencontres de consultation sur la SNUAT est déposé au comité exécutif. Cet aide-mémoire soulève l'enjeu de la protection des milieux naturels :

« Enjeu 6 - La protection des milieux naturels

Malgré un bilan positif, la superficie de territoire protégé stagne à 10 % depuis plusieurs années. Au niveau terrestre, près de 1 000 ha ont été ajoutés incluant des terrains protégés, grâce notamment au programme de financement de la Trame verte et bleue. Des efforts additionnels sont donc requis si nous voulons atteindre l'objectif de 17 % de territoire protégé fixé par le PMAD à l'horizon 2031. Beaucoup de municipalités de la région métropolitaine souhaitent agir et entreprendre des projets de protection ou de conservation des milieux naturels sur leur territoire. Plusieurs se butent cependant à des obstacles majeurs et manquent d'outils pour y faire face. Les contestations et poursuites judiciaires et les prix exorbitants demandés par les promoteurs immobiliers en sont des exemples concrets.

Message clé

Afin d'atteindre les objectifs du PMAD, des mesures additionnelles sont requises pour faciliter et accélérer la réalisation de projets de protection et de mise en valeur des milieux naturels tel qu'une indemnité d'expropriation qui soit calculée sur la base de la juste valeur marchande et le droit de préemption. »

En septembre 2021, la CMM a déposé un mémoire⁹ au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation dans le cadre de la consultation pour l'élaboration de la SNUAT. La CMM rappelle dans ce mémoire que les règles d'expropriation doivent être revues et ce, en continuité avec les revendications des municipalités québécoises :

« Malgré une volonté de protection, les élus de la CMM se butent à des obstacles majeurs et manquent d'outils pour y faire face. Les contestations et les poursuites judiciaires et les prix exorbitants demandés par les promoteurs immobiliers en sont des exemples concrets. La CMM propose des modifications législatives à la Loi sur l'expropriation afin de permettre que l'indemnité d'expropriation soit calculée sur la base de la juste valeur marchande d'une propriété en tenant compte des contraintes réelles de son développement et de la réglementation en vigueur.⁴ »

Même si en octobre 2021, le gouvernement a recadré et renommé la démarche : *Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire* (PNAAT), la CMM

⁹ https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2021/09/20210831_DI_SNUAT_Memoire_Final.pdf

s'est assurée d'y contribuer activement aux cours des différentes étapes du processus. Le 6 juin 2022, le gouvernement a dévoilé la PNAAT qui à ce stade-ci, n'offre aucune action ou engagement concret, et ne reflète pas les attentes communiquées par la CMM dans son mémoire. La PNAAT doit plutôt cheminer par le dépôt d'un plan de mise en œuvre à l'hiver 2023. La CMM considère que ce plan de mise en œuvre doit nécessairement instaurer des changements concrets qui soutiendront les OGAT et les efforts de la CMM en matière de planification du territoire.

ANNEXE 3- Résolution CE22-112

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du comité exécutif tenue le jeudi 26 mai 2022 à 9h

SONT PRÉSENTS

Mme Valérie Plante, présidente et mairesse de la Ville de Montréal;
M. Stéphane Boyer, maire de la Ville de Laval;
M. Martin Dampousse, maire de la Ville de Varennes;
M. Denis Martin, maire de la Ville de Deux-Montagnes;
Mme Dominique Ollivier, présidente du comité exécutif de la Ville de Montréal ;
M. Sylvain Ouellet, conseiller de la Ville de Montréal, arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension;
M. Luc Rabouin, membre du comité exécutif de la Ville de Montréal.

DEMANDE DE MODIFICATION LÉGISLATIVE POUR L'ACQUISITION DE TERRES AGRICOLES

ATTENDU QUE le Premier ministre du Québec s'est engagé à procéder à une révision de la Loi sur l'expropriation notamment pour aider les municipalités qui cherchent à acquérir des propriétés pour leurs propres besoins;

ATTENDU QUE le Premier ministre a également annoncé qu'un droit de préemption serait accordé aux municipalités afin qu'elles puissent avoir une priorité d'achat en cas de vente d'un immeuble identifié;

ATTENDU QUE l'annonce de ces mesures est bien accueillie, mais qu'en l'absence d'un financement adéquat, elles ne sauront aider les municipalités qui sont aux prises avec des moyens financiers limités;

ATTENDU QUE le prix des terrains agricoles, comme celui de toutes les propriétés immobilières, continue de grimper;

ATTENDU QUE la Communauté métropolitaine de Montréal et ses municipalités constitutives souhaitent protéger la vocation agricole de sa zone verte;

ATTENDU QUE le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté vise une augmentation de 6% de la superficie globale des terres cultivées à l'échelle métropolitaine;

ATTENDU QUE la surchauffe immobilière et l'étalement urbain encouragent une spéculation qui met sous pression les terres agricoles en milieu périurbain;

ATTENDU QU'il y a lieu d'encourager l'exercice de la culture agricole sur les terres qui sont vouées à cette fin plutôt que de les laisser en friche;

IL EST RÉSOLU de demander au ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec, au ministre des Transports et à la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation de mettre en place un régime permettant à la Communauté métropolitaine de Montréal et à ses municipalités de prendre toute mesure visant à favoriser le développement agricole sur son territoire afin de notamment pouvoir exproprier des terres agricoles qui n'ont pas été exploitées à cette fin pendant les trois années précédentes pour qu'elles puissent être louées ou vendues à des producteurs agricoles qui pourront les remettre en culture et que dans ce cas:

- L'indemnisation payable au propriétaire soit établie en fonction d'un zonage agricole et que l'usage agricole soit réputé être l'usage le meilleur et le plus profitable;
- Le propriétaire ne puisse pas réclamer de perte de profits du promoteur, ni de perte de profits du constructeur.