

Mémoire de
Morency, société d'avocats s.e.n.c.r.l.

pour le compte de

**Développements Pierrefonds Inc.,
Les Immeubles L'Équerre Inc.,
Quartier de l'Ouest de l'Île, s.e.n.c., et
HPFCO Inc.**

**CONSULTATION PUBLIQUE SUR L'AVENIR
DU SECTEUR PIERREFONDS-OUEST PAR
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

26 avril 2017

Table des matières

Introduction	1
La compétence de l'OCPM dans le cadre de la présente consultation publique	1
Les outils de planification d'urbanisme	3
Le traitement par la Ville de la demande par HPFCO Inc. de l'annulation de l'inclusion du lot 1 977 312 du Cadastre du Québec dans la zone agricole	4
Expropriation et <i>planning blight</i>	6
Conclusion	9

Introduction¹

Nous écrivons pour le compte de Développement Pierrefonds Inc., Les Immeubles L'Équerre Inc., Quartier de l'Ouest de l'Île, s.e.n.c. et HPFCO Inc. (ci-après les « **Propriétaires** »), lesquels sont des Propriétaires fonciers du secteur Pierrefonds-Ouest.

Les Propriétaires ont participé à l'ensemble du processus de consultation publique, de bonne foi, comme ils le font d'ailleurs depuis qu'ils ont été approchés par la ville de Montréal (ci-après la « **Ville** ») et l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro (ci-après : « **l'Arrondissement** ») depuis 2005 dans une démarche de planification concertée pour le développement consensuel, écoresponsable, profitable et soutenu de leurs terrains. Qu'il soit noté que ce sont la Ville et l'Arrondissement qui ont approché les Propriétaires pour les inciter à travailler en équipe avec les instances afin de développer *un projet qui satisfait toutes les exigences gouvernementales et écologiques qui furent requises des Propriétaires. Aucune exigence gouvernementale requise ne fut refusée par les Propriétaires.*

Le présent mémoire constitue un exposé sommaire de la position juridique des Propriétaires sur divers enjeux relatifs au secteur Pierrefonds-Ouest. Nous abordons la compétence de l'OCPM dans le cadre de la présente consultation publique, les outils de planification d'urbanisme, le traitement par la Ville de la demande par HPFCO Inc. de l'annulation de l'inclusion du lot 1 977 312 du Cadastre du Québec dans la zone agricole, ainsi que les concepts d'expropriation et de *planning blight*.

La compétence de l'OCPM dans le cadre de la présente consultation publique

Le 16 novembre 2016, par sa résolution CE16 1836², le comité exécutif de la Ville de Montréal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (ci-après : « **l'OCPM** ») pour « accompagner le Service de la mise en valeur du territoire et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro dans un processus de consultation en amont sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest. »

Le débat menant à l'adoption de ladite résolution ayant eu lieu à huis clos, les Propriétaires considèrent que la présente consultation publique a été initiée par le comité exécutif de la Ville à la demande de l'Arrondissement uniquement pour des fins électorales et injustifiées.

La présente consultation publique aurait d'ores et déjà dû porter sur la 22ième version d'un programme particulier d'urbanisme (ci-après : « **PPU** »), lequel aurait dû initialement être adopté par le conseil d'Arrondissement, et non pas sur la vocation à donner au secteur de Pierrefonds-Ouest, lequel secteur est zoné résidentiel depuis 1992 à la suite d'une audience publique tenue à l'époque.

Le PPU n'est pas rendu public par la Ville et l'Arrondissement nonobstant l'admission publique du maire Bois le 13 mars 2017, lors de la période de questions du public à la séance régulière du conseil d'Arrondissement, en réponse aux questions d'un des Propriétaires et d'un de leurs représentants, que le PPU est un document pertinent devant être soumis à l'OCPM, pour ensuite nier l'existence du PPU, pour ensuite admettre son existence mais prétendre qu'il ne s'agit que d'un document de travail

¹ Ladite participation des Propriétaires à la consultation publique de l'OCPM ne constitue pas et ne saurait être interprétée en aucun temps comme étant un acquiescement ou une acceptation, par les Propriétaires, de la légitimité du processus d'une consultation publique visant la modification du Schéma d'aménagement ou de la vocation à donner au secteur. À cet égard, les Propriétaires réservent tous leurs droits.

² Document 1.4 du dossier de documentation complet de l'OCPM (ci-après le « **Dossier** »)

qui n'est pas en sa possession et qu'il n'a jamais vu. Soulignons par ailleurs que l'opposition politique et citoyenne au projet Cap Nature Pierrefonds-Ouest sont d'accord avec les Propriétaires à l'effet que la Ville et l'Arrondissement devraient être transparents et rendre ledit PPU public pour les fins de la présente consultation publique.

Les gestes et omissions du maire de l'Arrondissement, Monsieur Jim Beis, la documentation rendue publique sur le site Internet de l'OCPM et l'absence notable du PPU parmi ces documents suggèrent que le mandat confié à l'OCPM vise, dans un deuxième temps, à donner les outils aux opposants du développement immobilier afin de mettre de la pression pour que les élus de l'Arrondissement demandent à l'agglomération de Montréal (ci-après « **l'Agglomération** ») de modifier à nouveau le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération (ci-après le « **Schéma d'aménagement** »), présenté aux élus de la Ville en septembre 2014, avec une consultation publique en octobre, novembre et décembre 2014, puis entré en vigueur le 1^{er} avril 2015. Cette suggestion est notamment confirmée par les propos de la Présidente de la Commission, Mme Nicole Brodeur³.

Soyons clairs : l'OCPM n'est aucunement habilité par la loi pour se prononcer au sujet des choix de l'Agglomération prévus au Schéma d'aménagement. L'OCPM est un organisme constitué par la Charte de la ville de Montréal, L.R.Q. c. C-11.4 (ci-après la « **Charte** ») aux articles 75 et suivants. Ses fonctions sont élaborées de manière exhaustive à l'article 83 :

L'office a pour fonction :

- 1° *de proposer des règles visant à encadrer la consultation publique faite par une instance de la ville responsable de cette consultation en vertu de toute disposition applicable afin d'assurer la mise en place de mécanismes de consultation crédibles, transparents et efficaces ;*
- 2° *de tenir une consultation publique sur tout projet de règlement révisant le plan d'urbanisme de la ville ;*
- 2.1° *de tenir une consultation publique sur tout projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de la ville, à l'exception de ceux adoptés par un conseil d'arrondissement*
- 3° *de tenir, sur tout projet désigné par le conseil ou le comité exécutif de la ville et à la demande de l'un ou de l'autre, des audiences publiques sur le territoire de la ville.*

Or, tel qu'il appert de l'article 83 de la Charte, la révision du Schéma d'aménagement n'est pas du ressort de l'OCPM, pas plus que la vocation à donner à un territoire.

À la lumière de ce qui précède, nous demandons que l'OCPM précise que ses recommandations ne pourront porter que sur la bonification du projet de Pierrefonds-Ouest et non pas sur le contenu du Schéma d'aménagement actuel, ce qui relève de la compétence exclusive de l'Agglomération de Montréal.

³ Document 8.1 du Dossier, page 4, lignes 109 à 114.

Les outils de planification d'urbanisme

Selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q. c. A-19.1 (ci-après : « **L.a.u.** ») et la *Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations*, L.R.Q. c. E-20.0001 (ci-après la : « **LECCMCA** »), le Schéma d'aménagement est du ressort exclusif de l'Agglomération de Montréal – et non de la Ville⁴.

L'organisme de l'Agglomération compétent relatif au Schéma d'aménagement est la Commission sur le Schéma d'aménagement et de développement de Montréal, laquelle a tenu à l'automne 2014 une consultation publique préalablement à l'adoption du Schéma d'aménagement actuel. Qu'il soit noté que les opposants au projet Cap Nature ont alors participé aux audiences publiques, ont déposé leurs mémoires et leur opinion a alors été prise en considération.

Le Schéma d'aménagement doit, à l'égard du territoire de l'Agglomération de Montréal, déterminer les grandes orientations de l'aménagement du territoire et déterminer les grandes affectations du territoire pour les différentes parties de celui-ci⁵. Il y a une obligation de conformité entre le Plan métropolitain d'aménagement et développement (ci-après le « **PMAD** ») et le Schéma d'aménagement⁶. Il y a une obligation de conformité du Schéma d'aménagement avec le plan d'urbanisme⁷. Enfin, le règlement de zonage doit être conforme au plan d'urbanisme⁸. Ce n'est que ce dernier règlement qui est opposable aux citoyens.

En l'espèce, le Schéma d'aménagement et le plan d'urbanisme de la Ville et de l'Arrondissement prévoient la vocation résidentielle du secteur à développer. *Cette vocation a été décidée par la Ville de Pierrefonds en 1989 et en 1991, soit de façon concomitante à la révision provinciale des limites de la zone agricole permanente⁹, et n'a pas changé depuis.*

Actuellement, les terrains des propriétaires sont, en fonction du règlement de zonage en vigueur, voués au développement résidentiel. Plus particulièrement, ils se situent dans les zones H1-2-103 et H1-2-111 du règlement de zonage de l'Arrondissement, lesquelles sont des zones d'habitations unifamiliales.

Nonobstant la conformité au règlement de zonage actuel du projet de développement des propriétaires, ceux-ci ont toujours travaillé de concert avec les représentants de l'Arrondissement afin de mettre en valeur les milieux naturels présents dans le secteur. *Par ailleurs, les zones vouées à la préservation des milieux humides ont été ajoutées au règlement de zonage par l'entrée en vigueur le*

4 Article 264.0.3 *L.a.u.* et articles 4 et 19 (12^e) *LECCMCA*.

5 Article 5 *L.a.u.*

6 Articles 58 et 58.1 *L.a.u.*

7 Article 33 *L.a.u.*

8 Article 102 *L.a.u.*

9 Document 3.23 du Dossier, page 2 (Quelques jalons de la planification).

2 mai 2016 du Règlement de concordance CA29 0091, ce qui par ailleurs avait déjà été prévu par les Propriétaires et la Ville dans le cadre des discussions menant à l'élaboration du PPU (qui est aujourd'hui à sa 22^{ième} version) que le maire Beis refuse de soumettre pour adoption au Conseil d'Arrondissement et de fait le rendre publique afin de le soumettre à l'OCPM.

Au surplus, à la suite de l'adoption, en 2004, du *Plan d'urbanisme* et de la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*, une démarche de planification orchestrée par la Ville, impliquant les Propriétaires, a été amorcée dans la perspective d'adopter un PPU qui encadrerait l'aménagement du secteur Pierrefonds-Ouest. Les discussions avec les Propriétaires ont mené à l'élaboration d'un projet de PPU ayant fait l'objet de vingt-deux (22) révisions, la dernière datant de décembre 2015.

Cette dernière version du PPU fait état d'un projet de développement élaboré en consensus avec tous les intervenants intéressés (les propriétaires, l'Arrondissement, la Ville, l'Agglomération et le gouvernement du Québec, entre autres). Tel que présenté, le projet de développement des Propriétaires respecte le règlement de zonage actuel, de même que tous les autres documents de planification (plan d'urbanisme, Schéma d'aménagement et PMAD), bien que ces derniers ne soient pas directement opposables aux citoyens.

Qui plus est, l'Arrondissement n'a encore entrepris aucun processus de modification de sa réglementation en urbanisme. Le mandat confié à l'OCPM ne saurait non plus être le début d'un processus de modification de la réglementation applicable.

Le traitement par la Ville de la demande par HPFCO Inc. de l'annulation de l'inclusion du lot 1 977 312 du Cadastre du Québec dans la zone agricole

Le 8 avril 1993, dans le cadre du régime provincial concernant la protection du territoire agricole, l'ancien propriétaire du lot, Monsieur Luc Lauzon, a obtenu l'inclusion de ses lots dans la zone agricole (décision 197789 de la CPTAQ).

Malgré le fait que ce lot soit inclus dans la zone agricole, le Schéma d'aménagement de l'Agglomération, le plan d'urbanisme de la Ville et le règlement de zonage de l'Arrondissement confirment la vocation résidentielle de ce lot. Avant l'acquisition de la propriété par HPFCO Inc., le 19 mars 2014, le représentant de cette dernière a obtenu confirmation de la Ville comme quoi le lot était zoné résidentiel. Par ailleurs, depuis au moins l'acquisition du lot par HPFCO Inc., la Ville impose une taxation foncière résidentielle sur ce lot.

En octobre 2015, HPFCO Inc. formule à l'Arrondissement une demande d'annulation de l'inclusion du lot dans la zone agricole.

L'ordre du jour de la séance ordinaire du conseil d'Arrondissement du 2 novembre 2015 prévoyait, au point 40.21, le point suivant :

« Demander à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec l'exclusion de la zone agricole, le lot 1 977 312 (ancien numéro P223) d'une superficie de 51 764,7 m² (5,17 hectares), terre de HPFCO Inc, situé au 20392 boul. Gouin Ouest. »

Pourtant, sans aucune justification, le conseil d'Arrondissement procède au report du point 40.21 à la prochaine séance ordinaire du conseil d'Arrondissement. Ainsi, l'ordre du jour de la séance ordinaire du conseil d'Arrondissement du 7 décembre 2015 prévoyait, au point 40.13, le point suivant :

« Recommander au Conseil d'agglomération de Montréal de demander à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec l'exclusion de la zone agricole du lot 1 977 312 (ancien numéro P223) d'une superficie de 51 764,7 m² (5,17 hectares), terre de HPFCO Inc, situé au 20392 boul. Gouin Ouest.

Cependant, lorsque vient la séance ordinaire, le point 40.13 est retiré de l'ordre du jour, sans aucun préavis et sans aucune justification ni aucune explication au représentant de HPFCO Inc.

Selon l'article 58.1 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹⁰, la municipalité locale (*i.e.*, l'Arrondissement) doit, dans les 45 jours qui suivent la réception de la demande, la transmettre à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (ci-après la : « CPTAQ ») en lui fournissant tous les renseignements exigés par celle-ci.

Le transfert d'un dossier à la CPTAQ constitue une simple formalité et l'Arrondissement est tenu d'y procéder dans les 45 jours de la réception de la demande. Pourtant, plus de 18 mois plus tard, l'Arrondissement n'a toujours pas transféré la demande de HPFCO Inc. à la CPTAQ et n'a fourni aucune raison justifiant les délais de transfert.

De plus, lors de la séance ordinaire du conseil d'Arrondissement tenue le 6 février 2017, en réponse à une question du représentant de HPFCO Inc., le maire de l'Arrondissement a reconnu que le transfert de la demande n'est qu'une formalité administrative et il a alors pris l'engagement de « transmettre avec plaisir » la demande à la CPTAQ.

Étant sans nouvelles de l'Arrondissement, le représentant de HPFCO Inc. a posé une question au maire de l'Arrondissement à la séance ordinaire du conseil d'Arrondissement du 13 mars 2017. En

¹⁰ L.R.Q. c. P-41.1

réponse à cette question, le maire de l'Arrondissement a réitéré qu'il allait y donner suite, mais il a alors fait référence au fait que la demande était présentement étudiée par le contentieux de la Ville, alors qu'il ne s'agit que d'une formalité administrative.

Le représentant de HPFCO Inc. a donc transmis une lettre datée du 20 mars 2017 au maire et à la secrétaire de l'Arrondissement, laquelle a été reçue le 22 mars 2017. Le maire de l'Arrondissement a alors répondu simplement que l'Arrondissement était en l'attente d'une réponse des avocats de la Ville.

Le 3 avril 2017, lors de la séance ordinaire du conseil d'Arrondissement, le représentant de HPFCO Inc. a alors réitéré sa demande au maire de l'Arrondissement, et il s'est heurté à la même réponse du maire d'Arrondissement.

HPFCO inc. et son représentant ne comprennent pas le comportement de la Ville et de l'Arrondissement à son égard. Pour cette raison, il est nécessaire pour l'OCPM d'explorer avec la Ville et l'Arrondissement pourquoi ils ne transmettent pas la demande par HPFCO inc. de l'annulation de l'inclusion du lot 1 977 313 du Cadastre du Québec dans la zone agricole, sans la refuser, alors qu'ils étaient tenus de le faire dans les 45 jours de la réception de la demande.

Expropriation et planning blight

Rappelons que le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération, le plan d'urbanisme de la Ville et le règlement de zonage de l'Arrondissement prévoient que *la vocation de ce secteur est résidentielle*.

Les Propriétaires fonciers du secteur Pierrefonds-Ouest, comme tout autre propriétaire, ont un droit à la libre jouissance de leur propriété garanti par le *Code civil du Québec*¹¹ et la *Charte des droits et libertés de la personne*¹². Il va sans dire qu'un changement d'affectation des terrains vers la conservation, alors que l'ensemble de la structure permet le développement résidentiel, enlèverait toute valeur commerciale à ces terrains.

C'est d'ailleurs ce qu'a reconnu monsieur Russell Copeman, représentant la Ville le 23 février 2016, lors d'une séance du conseil municipal de la Ville, à la suite d'une motion de Projet Montréal pour que la Ville demande à l'Agglomération de modifier le Schéma d'aménagement quant au secteur Pierrefonds-Ouest. M. Copeman a alors référé à une opinion juridique obtenue du contentieux de la Ville dans les termes suivants :

« Nous sommes d'opinion que le fait d'attribuer une affectation conservation au Schéma à des terrains privés constitue une expropriation déguisée. »¹³

¹¹ *Code civil du Québec*, L.R.Q. c. CCQ-1991 (ci-après « C.c.Q. »), articles 947 et 952.

¹² *Charte des droits et libertés de la personne*, L.R.Q. c. C-12, article 6.

¹³ Débats du conseil municipal de la Ville, 23 février 2016, Motion des conseillers, à la minute 45'00".

En effet, les tribunaux ont maintes fois indiqué qu'une municipalité ne peut s'emparer de la propriété d'un citoyen sans l'indemniser adéquatement¹⁴. Une municipalité ne peut davantage placer le citoyen dans une situation telle qu'il soit tenu de lui céder sa propriété sans une juste contrepartie¹⁵. Lorsqu'une municipalité, par ses actions, réduit tellement l'exercice d'un droit de propriété qu'elle en rend l'usage impossible ou l'empêche d'en jouir, sans compenser le propriétaire par une indemnité quelconque et sans la dispenser du paiement des taxes sur les terrains inutilisables, elle procède à une expropriation déguisée¹⁶.

Ainsi, dans l'éventualité où la Ville décidait de changer la vocation des terrains comme l'entendent les opposants au projet Cap Nature, la Ville sera dans l'obligation d'acquérir les terrains des Propriétaires moyennant une juste et valable indemnité. L'indemnité sera alors déterminée en fonction de la valeur au propriétaire des terrains expropriés et du préjudice directement causé par l'expropriation¹⁷.

Sans égard au caractère déguisé ou non de l'expropriation, la valeur au propriétaire des terrains expropriés est basée sur l'utilisation la meilleure et la plus profitable (UMEPP)¹⁸. Ce concept est défini de la manière suivante par le Tribunal administratif du Québec :

« L'UMEPP du bien exproprié est l'usage qui vise à produire le rendement net le plus élevé en tenant compte de divers facteurs liés à la consistance du bien exproprié qui doivent être examinés, tels les caractéristiques physiques, la situation économique, le secteur, les servitudes, le zonage, etc. »¹⁹

Comme le rappellent fréquemment les tribunaux depuis 1950, sans égard au caractère déguisé ou non de l'expropriation :

« La doctrine et la jurisprudence sont maintenant d'accord pour définir la juste indemnité comme l'exact équivalent de la chose expropriée qui permettra au citoyen frappé par l'expropriation de se procurer une chose absolument semblable. »²⁰

[Nous soulignons]

Or, un terrain d'une telle envergure est inexistant sur l'île de Montréal.

Quant à la valeur au propriétaire, les tribunaux ont à maintes fois déterminé qu'une municipalité ne peut pas, dans un premier temps, causer une dépréciation à la valeur d'un immeuble par un zonage restrictif et, dans un deuxième temps, en tirer profit en l'expropriant à moindre coût²¹. Il s'agit de la

14 Voir, à titre d'exemple : 2646-8926 Québec inc. c. Lorraine (Ville de), 2016 QCCA 1803 et Montréal (Ville de) c. Benjamin, 2004 CanLII 44591 (QC CA).

15 Article 952 C.c.Q.

16 2646-8926 Québec inc. c. Lorraine (Ville de), 2016 QCCA 1803 et Montréal (Ville de) c. Benjamin, 2004 CanLII 44591 (QC CA)

17 Loi sur l'expropriation, L.R.Q. c. E-24, article 58.

18 Carignan c. Régie de gestion des matières résiduelles de la Mauricie, 2013 QCCA 1840, para. 12.

19 Blainville (Ville) c. Groupe Novico Inc., 2017 CanLII 11014 (QC TAQ), para. 29; Québec (Procureur général) (Ministre des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports) c. 2735-1105 Québec inc., 2016 CanLII 61233 (QC TAQ), para. 31.

20 Robitaille c. R., [1950] B.R. 610, aux pp. 614-615; Placements Antidiseestablishment-Arianism inc. c. Centre hospitalier de l'Université de Montréal, 2016 QCCQ 6404, para. 38;

21 Montréal (Ville de) c. Benjamin, 2004 CanLII 44591 (QC CA), para. 80.

théorie du « *planning blight* », laquelle est reconnue depuis plus de 100 ans par les tribunaux au Canada :

*« It would indeed be a gross abuse of the powers conferred upon the city corporation, if it should be able to use such powers to depreciate the value of the property it was about to acquire. »*²²

Rappelons que les tribunaux considèrent que l'exproprié n'est pas un vendeur ordinaire qui débat comme il l'entend son prix avec l'acheteur :

*« Pour en établir les éléments, il faut considérer que l'exproprié n'est pas un vendeur ordinaire qui débat comme il l'entend son prix avec l'acheteur; c'est un vendeur qui ne demande pas à vendre, à qui l'on achète malgré lui. Ce n'est pas un prix, c'est une indemnité qui lui est due et cette indemnité ne mériterait pas ce nom si elle ne le dédommageait pas complètement du préjudice que l'expropriation peut lui faire éprouver. »*²³

Ces règles trouvent application peu importe le chemin entrepris pour modifier le Schéma d'aménagement, le plan d'urbanisme et le règlement de zonage, laquelle modification engendrerait des conséquences financières pour la Ville. Cette dernière reconnaît elle-même que le coût d'une telle expropriation serait de multiples centaines de millions de dollars²⁴. Compte tenu de l'étendue du territoire voué au développement, en sus des cessions conditionnelles de terrains effectuées par les Propriétaires au bénéfice de Canards Illimités, nos clients sont d'avis que la valeur aux Propriétaires pour une telle expropriation serait de plusieurs centaines millions de dollars.

Au surplus, des propriétaires expropriés auraient droit à une indemnité accessoire qui les compenseraient pour le préjudice directement causé par l'expropriation²⁵, ce qui inclurait le cas échéant les investissements en frais professionnels pour développer un projet, les intérêts, les troubles, ennuis et inconvénients ainsi qu'une indemnité pour l'ensemble des taxes ayant été payées en trop en raison des taxes perçues par la Ville et l'Arrondissement sur la base d'un zonage résidentiel.

Par ailleurs, nous avons formulé une demande d'accès à l'information auprès de la Ville afin d'obtenir ledit PPU et l'opinion juridique que M. Copeman avait en mains et a lu à voix haute le 23 février 2016. Soulignons par ailleurs que le maire de l'Arrondissement était d'avis, le 13 mars 2017, lors de la période de questions du public à la séance régulière du conseil d'Arrondissement, en réponse aux questions d'un des Propriétaires, que l'opinion juridique devrait être rendue publique si disponible²⁶, puis a permis à l'un des représentants des Propriétaires de déposer le PPU devant l'OCPM²⁷, bien

²² *Re Gibson & City of Toronto*, (1913) 11 D.L.R.289; *Ville de Saint-Laurent et Lapray Realities Ltd.*, 2000 CanLII 44876 (QC TAQ) aux para. 103 et ss.; *Montréal (Ville) c Beausoleil*, 2013 QCTAQ 03149, aux para. 53 et 229. La définition usuelle du *planning blight* est la suivante : "The reduction of economic activity or property values in a particular area resulting from expected or possible future development or restriction of development."

²³ *Robitaille c. R.*, [1950] B.R. 610, aux pp. 614-615, tel que cité à la note 20. Ce passage est constamment repris en jurisprudence, tel que dans les décisions suivantes : *Longueuil (Ville de) c. Lacasse*, 2006 QCCQ 13938; *Placements Antidiseestablishment-Arianism inc. c. Centre hospitalier de l'Université de Montréal*, 2016 QCCQ 6404; *P.G.Q. / Ministre Des Transports c Domaine de la Cache Inc.*, 2016 QCTAQ 0281; *Québec (Transports) c Sloan*, 2015 QCTAQ 08261.

²⁴ Débats du conseil municipal de la Ville, 23 février 2016, Motion des conseillers, à la minute 77'00".

²⁵ *Loi sur l'expropriation*, L.R.Q. c. E-24, article 58.

²⁶ Période de questions de la séance ordinaire du conseil d'Arrondissement, 13 mars 2017, à la minute 16'15".

²⁷ Période de questions de la séance ordinaire du conseil d'Arrondissement, 13 mars 2017, à la minute 22'11".

que ledit document n'émane pas des Propriétaires. Compte tenu de ce qui précède, les Propriétaires ne comprennent pas pourquoi lesdits documents ne sont pas communiqués à l'OCPM par la Ville et l'Arrondissement et pourquoi ils ne peuvent faire partie de la présente consultation publique.

Conclusion

Tel que mentionné publiquement à de nombreuses reprises, les Propriétaires souhaitent développer leurs terrains et ce, en conformité avec la législation et réglementation applicables actuellement et avec le plus grand respect des règles et intérêts environnementales.

C'est d'ailleurs avec cette intention qu'ils ont, depuis 2005, constamment collaboré avec l'Arrondissement et la Ville pour présenter un projet voué sur le développement durable, dans le respect des milieux naturels et de l'environnement limitrophe.

C'est d'ailleurs dans cet esprit que sur une période de douze (12) ans, un projet de PPU (maintenant à sa 22^{ième} version) a été élaboré de bonne foi avec l'Arrondissement et que pour ce faire, les Propriétaires se sont tous entendus pour respecter l'ensemble des demandes qui leur ont été formulées et conclus des ententes pour faire des dons importants de terrains voués exclusivement à la conservation.

L'élaboration d'un PPU est un excellent outil de planification concernant l'avenir d'un secteur, d'où le travail acharné des Propriétaires, de l'Arrondissement et de la Ville effectué depuis 2005 pour encadrer ce développement qui est le projet Cap-Nature Pierrefonds-Ouest, au coût de plusieurs centaines de milliers de dollars investis par les Propriétaires pour satisfaire les exigences de la Ville et de l'Arrondissement et des autres instances gouvernementales intéressées.

Contre toute attente, l'Arrondissement a fait volte-face et ne démontre plus son intention d'adopter le PPU, dont la 22^{ième} version a pourtant déjà été louangée par toutes les personnes et instances intéressées. Le mandat confié à l'OCPM ne saurait d'ailleurs servir de point de départ pour la modification du Schéma d'aménagement et de développement entré en vigueur en avril 2015 et dont le Règlement de concordance de l'Arrondissement est également entré en vigueur en mai 2016.

Puisque le projet de développement est suffisamment avancé par les Propriétaires et bien connu par la Ville et l'Arrondissement, ceux-ci devraient annoncer clairement et publiquement quelles sont leurs intentions, notamment en ce qui a trait à l'adoption du PPU.

Si l'Arrondissement n'a plus l'intention de l'adopter, il n'a qu'à le dire clairement et il sera définitivement mis de côté, avec les conséquences qui en découleront en raison de la frustration des attentes raisonnables des Propriétaires que le Projet sera bâti – attentes créées et alimentées depuis plus de douze (12) ans par l'Arrondissement et la Ville.

Les Propriétaires sont d'ailleurs prêts à signer une entente promoteur qui leur permettra ensuite le dépôt officiel de demandes de permis en lotissement et en construction. D'ailleurs, certaines de ces demandes dans les secteurs déjà desservis par les infrastructures sont déjà déposées – sans réponse de la part de l'Arrondissement.

Quant à la demande formulée par HPFCO inc., pour l'annulation de l'inclusion de son lot dans la zone agricole, l'Arrondissement doit rapidement transmettre le tout à la CPTAQ, surtout dans la mesure où la loi lui impose des obligations et des délais.

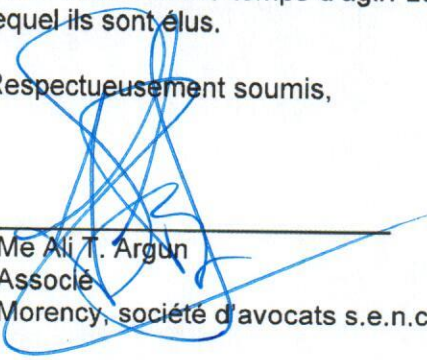
En l'espèce, les Propriétaires sont en droit de connaître la position de la Ville et de l'Arrondissement quant à leur projet de développement eu égard aux attentes des Propriétaires, créée par la Ville et l'Arrondissement ces douze (12) dernières années.

Les élus, par la révision du Schéma d'aménagement en 2015 et l'adoption du règlement de concordance en 2016, se sont déjà prononcés sur la vocation du secteur et celui-ci doit demeurer résidentiel. Avec le plus grand respect, l'OCPM n'a ni la compétence, ni l'autorité pour aller à l'encontre des décisions déjà prises.

Les autorités doivent assumer leurs obligations et non tenter de les abdiquer à l'OCPM. Ni la vocation ni la planification du secteur ne sont à recommencer. Le PPU doit immédiatement être approuvé et soumis pour consultation publique. Ayant subi déjà douze (12) ans de développement et de concertation, les Propriétaires n'ont pas à subir encore un autre trois (3) ans pour l'adoption et consultation publique au sujet du PPU comme le prévoit l'échéancier de l'OCPM. Il s'agit d'un délai nettement déraisonnable.

Il est maintenant le temps d'agir. Le moment est venu pour les élus de démontrer le leadership pour lequel ils sont élus.

Respectueusement soumis,



Me Ali T. Argun
Associé
Morency, société d'avocats s.e.n.c.r.l.



Me Marc-Andre-Russell
Avocat
Morency, société d'avocats s.e.n.c.r.l.