

**RAPPORT TRANSMIS AU
MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES,
DU SPORT ET DU LOISIR
PAR
M^e Pierre Lorrain, commissaire**

**MÉDIATION
DELSON - SAINT-CONSTANT**

26 novembre 2004

**Commission
municipale**

Québec 

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES PIÈCES

RÉFÉRENCES

1.	INTRODUCTION	6
1.1.	MANDAT	6
1.2.	MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL.....	6
1.3.	CHEMINEMENT.....	7
2.	HISTORIQUE DE LA PROBLÉMATIQUE	11
3.	POSITION DE LA MRC ROUSSILLON	17
4.	PORTRAIT DES DEUX MUNICIPALITÉS	19
4.1.	DELSON.....	19
4.1.1.	LA VOCATION INDUSTRIELLE DE DELSON	20
4.2.	SAINT-CONSTANT	21
4.2.1.	LES CHOIX DE LA VILLE DE SAINT-CONSTANT.....	22
5.	PORTRAIT GÉOGRAPHIQUE DES LOTS 16, 17 ET 18 ET LE TRACÉ DE L'AUTOROUTE 30	24
6.	LA MÉDIATION	24
6.1.	TRACÉ DE L'AUTOROUTE 30	25
6.2.	POSITION DE DELSON.....	26
6.3.	POSITION DE SAINT-CONSTANT	26
6.4.	ÉTAT DES DISCUSSIONS.....	30
7.	COMMENTAIRES DE LA COMMISSION	30
8.	RECOMMANDATIONS	34

LISTE DES PIÈCES

- Pièce 1 Lettre, 19 février 2004, du ministre Jean-Marc Fournier
- Pièce 2 Lettre, 16 avril 2004, M^e Michel Cantin
- Pièce 3 Lettre, 6 juillet 2004, M^e Michel Cantin
- Pièce 4 Lettre, 21 septembre 2004, du ministre Jean-Marc Fournier
- Pièce 5 Lettre, 24 septembre 2004, de la Commission aux parties et projet de convention
- Pièce 6 Lettre, 8 octobre 2004, de la Commission au ministre Jean-Marc Fournier
- Pièce 7 Résolutions: 344-04 de Ville de Saint-Constant, et 413-04, Ville de Delson
- Pièce 8 Règlements de la Ville de Delson: 271-19 et 384-87
- Pièce 9 Règlement 418-88 de la Ville de Delson
- Pièce 10 Règlement 569-03 de la Ville de Delson
- Pièce 11 Résolution 722-88 de la Ville Delson
- Pièce 12 Résolutions de la Ville de Saint-Constant: 26-89, 27-89, 28-89
- Pièce 13 Lettre, 8 juin 1989, de la Ville de Delson à la Ville de Saint-Constant
- Pièce 14 Résolution 261-94 de la Ville de Saint-Constant
- Pièce 15 Mise en demeure, 22 septembre 1994, à Saint-Constant
- Pièce 16 Lettres, 5 décembre 1994, de la Ville de Saint-Constant, et du 7 décembre 1994, de la Ville de Delson
- Pièce 17 Règlement 493-84 de la Ville de Delson
- Pièce 18 Lettre, 25 janvier 1995, de la Ville de Saint-Constant
- Pièce 19 Lettre, 5 février 1997, du ministre Rémy Trudel
- Pièce 20 Résolution 358-98 de la Ville de Saint-Constant
- Pièce 21 Rapport de l'aménagiste, Richard E. Ranger
- Pièce 22 Résolution 385-98 de la Ville de Delson
- Pièce 23 Règlement 57 de la MRC Roussillon
- Pièce 24 Lettre, 22 février 1999, de la Ville de Saint-Constant à la ministre Louise Harel
- Pièce 25 Carte de l'arpenteure-géomètre, Louise Rivard
- Pièce 26 Protocole d'entente entre Delson, Saint-Constant et Candiac
- Pièce 27 Règlement 569-03 de la Ville de Delson
- Pièce 28 Lettre, 20 novembre, de la Ville de Deslon
- Pièce 29 Résolution 525-03 de la Ville de Saint-Constant
- Pièce 30 Règlement 85 de la MRC Roussillon
- Pièce 31 Lettre, 11 décembre 2003, de la Ville de Saint-Constant au ministre de l'Environnement, Thomas Mulcair

- Pièce 32 Lettre, 12 décembre 2003, de la Ville de Saint-Constant
- Pièce 33 Règlement 569-03 de la Ville de Delson
- Pièce 34 Résolution du 26 novembre 2003 de la MRC Roussillon, page 18
- Pièce 35 Cartes du tracé de l'autoroute 30 et des villes de Delson et Saint-Constant
- Pièce 36 Tableaux de taxes comparatives des deux villes, produits par la Ville de Saint-Constant
pages 28 et 29
- Pièce 37 Lettre, 4 novembre 2003, du ministère des Transports

RÉFÉRENCES

Documents déposés par les parties

Cartes géographiques et topographiques déposées de consentement par les parties

Schéma d'aménagement de 1987 de la MRC Roussillon et règlements le modifiant

Plans d'urbanisme des deux villes

Prévisions budgétaires des organismes municipaux 1999 (Les publications du Québec)

Sites Web des deux villes

Statistiques sur les deux villes : Répertoire des municipalités du Québec 2001 (MAMSL)

Profil des deux villes 2001, Statistique Canada

Profil financier, édition 2003 (MAMSL)

1. INTRODUCTION

1.1. MANDAT

Le 19 février 2004, le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, monsieur Jean-Marc Fournier, désignait le soussigné comme médiateur à la suite de la demande de la Ville de Delson, qui lui avait soumis le règlement numéro 569-03 en vue d'annexer une partie du territoire de la Ville de Saint-Constant. Cette dernière s'opposait à la réalisation du projet d'annexion dans sa résolution numéro 525-03 du 9 décembre 2003.

Le ministre Fournier signifia aux parties qu'il préférait dans un premier temps que l'on examine la possibilité de rapprochement du milieu local, afin de trouver une solution pouvant être satisfaisante pour toutes les parties sans qu'il y ait nécessairement annexion de territoire. (Pièce 1)

C'est en ces termes que monsieur le Ministre me demande d'agir comme médiateur dans le présent dossier, afin d'examiner et d'analyser, en collaboration avec les élus municipaux, différentes hypothèses en vue de trouver une solution pouvant être satisfaisante pour toutes les parties sans qu'il y ait nécessairement une annexion de territoire. Enfin, dans la même lettre, il m'était demandé de faire un rapport de la situation accompagné de mes recommandations sur les suites à donner à cette demande.

1.2. MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

Dans la présente affaire, la Commission municipale du Québec (CMQ), après avoir pris connaissance de tous les faits et étapes et tentatives de rapprochement passées, est tout à fait convaincue que la décision de monsieur le ministre Jean-Marc Fournier de soumettre ce différend au processus de médiation était la meilleure voie offerte aux parties, et ce, depuis le début du conflit.

La CMQ était obligée d'obtenir le consentement des deux parties pour procéder à la médiation, puisqu'il s'agit d'un processus volontaire. Non seulement, les représentants des deux Villes, messieurs les maires Labbé et Hasby, devaient consentir, mais le conseil respectif des deux Villes avait à se prononcer, à mandater leurs représentants et adopter une résolution sur la question qui devait être soumise à la médiation. Le processus de médiation oblige tous les intervenants pouvant permettre un règlement de ce conflit à s'impliquer dans le processus de médiation.

Il est impossible pour le médiateur de forcer les parties à y participer. Si l'une des parties refuse de collaborer, le processus prend fin. Il en est de même lorsqu'une des parties est de mauvaise foi, le médiateur doit mettre fin au processus. Il est entendu également que les parties peuvent mettre fin au processus à n'importe quel moment.

Une autre règle appliquée en médiation est la confidentialité des propos tenus ou écrits servant au processus même. C'est pourquoi il est fortement recommandé d'inclure dans la convention de consentement à la médiation une clause quant au respect de la confidentialité afin de sauvegarder ce droit. Dans le présent dossier, les parties ont consenti et permis au médiateur de faire non seulement un rapport au Ministre, mais également de lui faire des recommandations.

Le rôle premier du médiateur est de favoriser et développer des stratégies de communication selon les intérêts, les besoins et la personnalité des parties. Il n'a pas à imposer de décision, mais il se doit en toute neutralité d'aider les parties à trouver une solution. Tout en contrôlant le processus, il se doit de laisser les parties contrôler le contenu et le résultat. C'est pourquoi tout au long des mois, depuis ma désignation comme médiateur, je me suis efforcé, tout en étant impartial :

- de convaincre les parties que la médiation dans la présente affaire peut être efficace à cause de la grande flexibilité du processus;
- que la médiation est une solution créative;
- d'établir et de rétablir la communication entre les parties.

C'est ainsi que, malgré les problèmes d'agenda des parties et la complexité du contentieux qui perdure depuis plusieurs années entre les parties, nous sommes arrivés à nous entendre afin de procéder à la médiation sur la question soumise dans la convention de médiation entérinée par les conseils des deux villes.

1.3. CHEMINEMENT

Les parties ont accepté une première rencontre préparatoire à la médiation le 16 mars 2004. L'objectif premier des rencontres préparatoires était d'obtenir le consentement des parties à participer aux séances de médiation. Il fallait également bien cerner et comprendre la ou les questions à régler entre les villes, préparer la ou les séances de médiation et, si possible, signer sans tarder la convention de médiation.

Après avoir informé les parties et s'être assuré qu'elles saisissaient le processus dans lequel elles s'engageaient, j'ai présenté la proposition suivante aux deux parties soumises au processus de médiation :

« Trouver une solution satisfaisante pour toutes les parties concernant le territoire faisant l'objet d'une demande d'annexion en vertu du règlement 569-03 de la Ville de Delson »

Lors de la rencontre à l'hôtel de ville de Delson, étaient présents monsieur le maire Georges Gagné, le directeur administratif, monsieur Stéphane De Serre, la greffière, madame Nicole Lafontaine, et le procureur de la Ville, M^e Michel Cantin. Les autorités de la Ville de Delson se sont déclarées favorables à procéder à la médiation sur la demande d'annexion d'une partie du territoire de la Ville de Saint-Constant, tel qu'adopté par le règlement numéro 569-03.

Nous avons eu une rencontre en après-midi à l'hôtel de ville de Saint-Constant à laquelle étaient présents, monsieur le maire Daniel Ashby, son prédécesseur, l'ex-maire, Jacques Perreault, le directeur général, monsieur Bernard Armand, et les procureurs de la Ville, M^e Alain Chevrier et M^e Mathieu Renaud. Ces derniers m'ont appris que non seulement ils s'opposaient à la demande d'annexion de la Ville de Delson, mais que la Ville de Saint-Constant avait demandé, le 11 décembre 2003, au ministre de l'Environnement, monsieur Thomas Mulcair, une ordonnance en vertu de l'article 35 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Cette demande visait la mise en commun de services d'égout sanitaire de la Ville de Delson avec une partie du territoire de Saint-Constant, en l'occurrence sur les mêmes lots que ceux mentionnés dans la présente demande d'annexion.

Malgré le refus de la Ville de Saint-Constant, j'ai convaincu ces derniers d'accepter de me rencontrer à nouveau dans le but de tenter de définir, à la satisfaction des parties, la proposition qu'elles seraient prêtes à soumettre à la médiation.

Lors d'une rencontre à l'hôtel de ville de Saint-Constant le 30 mars dernier, les représentants de Saint-Constant acceptaient de participer à la médiation, à la condition que le médiateur soit mandaté par les deux ministères concernés, c'est-à-dire l'Environnement et le MAMSL. La Ville de Saint-Constant voulait ainsi protéger sa demande en vertu de l'article 35 et

demanda que la « question en litige » soumise au processus de médiation, se libelle ainsi :

« Trouver une solution satisfaisante pour toutes les parties concernant le développement et la desserte des lots P-16, P-17 et P-18, situés sur le territoire de la municipalité de Saint-Constant »

À ma demande, le président de la CMQ, M^e Guy Le Blanc, a fait les démarches nécessaires au bureau du sous-ministre du MAMSL afin d'obtenir du ministre de l'Environnement un mandat pouvant satisfaire l'exigence des représentants de Saint-Constant pour permettre aux deux parties de procéder à la médiation.

Le 16 avril 2004, le procureur de la Ville de Delson m'avisa que sa cliente refusait de soumettre à la médiation la demande telle qu'exigée par la Ville de Saint-Constant. Seul un mandat de médiation portant sur le dossier d'annexion serait acceptable pour sa cliente. (Pièce 2)

Le 6 mai 2004, la CMQ recevait une lettre de la sous-ministre, madame Madeleine Paulin, à l'effet que le ministère de l'Environnement consentait à suspendre l'enquête pouvant mener à une ordonnance du ministre de l'Environnement en vertu de l'article 35 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, tant que le processus de médiation ne sera pas terminé.

Toujours dans le but de rapprocher les parties et de leur permettre de tenter de trouver une solution satisfaisante, le 6 juillet 2004, la Ville de Delson acquiesça à ma demande afin de tenir une dernière séance de travail. Les représentants de la Ville de Delson, même s'ils admettaient qu'une demande avait été formulée par Saint-Constant, en vertu de l'article 35 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, refusaient de participer à la médiation pour les raisons suivantes :

- la demande de Saint-Constant est étrangère aux compétences du ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, et incompatible avec la demande d'annexion;
 - les municipalités autres que celles de Delson et Saint-Constant seraient directement concernées dans le dossier, notamment par les questions relatives à l'alimentation en eau potable et l'épuration des eaux usées.
- (Pièce 3)

Le 7 juillet dernier, j'ai avisé le procureur, M^e Alain Chevrier de la position de Delson. Il m'a informé, le 19 juillet 2004, que le conseil de la Ville de Saint-Constant serait saisi de la position de la Ville de Delson à l'assemblée régulière du conseil de septembre étant donné la période des vacances d'été.

À mon retour de vacances, j'ai fait part aux parties que je considérais le dossier toujours actif en attendant la décision du conseil de la Ville de Saint-Constant à la suite du refus des autorités de Delson de participer aux séances de médiation, tel qu'expliqué précédemment.

Le 14 septembre 2004, le procureur de Saint-Constant m'informe que le conseil de Ville de sa cliente accepte de se prêter au processus de médiation suivant les paramètres définis au troisième paragraphe de la lettre du ministre Jean-Marc Fournier, datée du 19 février 2004.

Le 21 septembre 2004, monsieur le ministre Fournier a informé les parties qu'il accordait un délai d'un mois pour arriver à une entente satisfaisante pour les parties. À la fin de ce délai de rigueur, le Ministre informait les parties qu'il prendrait une décision quant à la demande d'annexion de la Ville de Delson. (Pièce 4)

Le 24 septembre 2004, j'ai fait parvenir aux parties une lettre et une convention de médiation devant être signée par les personnes dûment mandatées (Pièces 5)

Le 1^{er} octobre 2004, j'ai reçu des procureurs de Saint-Constant la convention de médiation signée par les personnes dûment mandatées. Le 8 octobre 2004, j'informais le Ministre de l'impossibilité de respecter le délai à cause de problèmes reliés à l'agenda tant des personnes représentant les deux Villes que des procureurs. (Pièce 6)

Le 12 octobre 2004, le sous-ministre, monsieur Denys Jean, au nom du ministre Jean-Marc Fournier, avisait le médiateur qu'un dernier délai était accordé jusqu'au 12 novembre 2004 pour terminer la médiation.

Auparavant, le 4 octobre 2004, M^e Alain Chevrier avait soumis à M^e Michel Cantin et à la CMQ seize dates en novembre pour procéder. Les seules dates disponibles pour les deux parties et leur procureur étaient les 8, 9, 11

et 12 novembre 2004. Les termes de la médiation furent acceptés par les deux parties : Ville de Saint-Constant, résolution numéro 344-04, adoptée le 4 octobre 2004 et Ville de Delson, résolution numéro 413-04, adoptée le 12 octobre 2004. (Pièce 7)

Les séances de médiation eurent lieu les 8, 9 et 11 et 12 novembre 2004, dans les villes de Saint-Constant et de Delson, et ce, avec le consentement des parties.

2. HISTORIQUE DE LA PROBLÉMATIQUE

Le conflit entre les deux villes remonte au début des années 1980. Déjà les Villes de Delson et de Candiac avaient signé une convention en septembre 1979 pour le raccordement des conduites d'aqueduc et d'égout pour l'aménagement d'une partie du parc industriel de Delson. Le 3 décembre 1979 et le 14 septembre 1987, la Ville de Delson adopte deux règlements pourvoyant à la construction et l'installation de divers équipements servant à son parc industriel. (Pièce 8)

Le principal promoteur du parc industriel de Delson, Les entreprises Gilbert Lalonde inc., est propriétaire de la presque totalité du territoire visé par la demande d'annexion. C'est ainsi que le 13 décembre 1988, le conseil de ville de Delson a adopté un règlement (numéro 418-88) concernant l'annexion à Delson d'une partie du territoire de la Ville de Saint-Constant. (Pièce 9)

Le règlement d'annexion portait sur les lots 16, 17 et 18 du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Constant, division d'enregistrement de La Prairie, les mêmes lots qui font toujours l'objet d'une demande d'annexion aujourd'hui, par le règlement numéro 569-03 de la Ville de Delson, adopté le 19 novembre 2003. (Pièce 10)

Le même jour, le 13 décembre 1988, le conseil de Delson adopte une résolution numéro 722-88 pour étudier la possibilité de réunir les trois villes de Delson, Saint-Constant et Sainte-Catherine, et propose qu'un comité de consultation et d'information soit formé dans les trois villes. (Pièce 11)

En janvier 1989, la Ville de Saint-Constant réagit aux documents adoptés en décembre 1988 par la Ville de Delson et cités précédemment. Trois résolutions numéros 26-89, 27-89 et 28-89 sont adoptés par la Ville de Saint-Constant énonçant dans des termes très fermes son opposition au projet d'annexion, (Pièce 12)

Le 8 juin 1989, le maire de Delson, monsieur Georges Gagné, écrit à monsieur Jacques Perreault, maire de Saint-Constant, lui confirmant que le conseil de Delson est d'accord pour approuver l'entente négocié sur la possibilité d'échange de terrains. Il s'agissait à ce moment de l'échange des lots 16, 17 et 18 du cadastre de la paroisse de Saint-Constant, connexes au parc industriel de Delson, en échange des lots 130-89 et 130-90, situé sur le territoire de Delson et connexes au territoire de Saint-Constant. (Pièce 13)

En 1994, le 29 août, la Ville de Saint-Constant mandate son maire, monsieur Daniel Ashby, et le directeur général, monsieur Bernard Armand, pour négocier une entente concernant l'échange de terrains entre les Villes de Saint-Constant et Delson. (Pièce 14)

Le 22 septembre 1994, la Ville de Saint-Constant reçoit une mise en demeure de « Les entreprises Gilbert Lalonde inc. » demandant de régler l'échange de terrains dans un délai de 30 jours. (Pièce 15)

Il est bien compris des parties qu'il s'agit entre autres des lots 16, 17 et 18 du cadastre de la paroisse de Saint-Constant. La greffière, M^e Martine Savard, est mandatée afin d'informer la compagnie qu'il s'agit d'une question d'intérêt municipal et que les négociations sont toujours en cours.

Le 21 novembre 1994, la Ville de Delson écrit à la Ville de Saint-Constant pour lui signifier son intention d'adopter un règlement d'annexion des mêmes lots. La Ville de Saint-Constant désire alors plutôt continuer à négocier et en avise la Ville de Delson le 5 décembre de la même année. Le 7 décembre 1994, le maire, monsieur Georges Gagné, fait savoir à la Ville de Saint-Constant que les discussions ou négociations ont assez duré et que la Ville de Saint-Constant devrait fait part de compréhension afin d'éviter de longues procédures. Et, il fait part des offres déjà discutées avec monsieur Perreault, ex-maire de la Ville de Saint-Constant. (Pièce 16)

Le 19 décembre 1994, la Ville de Delson écrit à la MRC Roussillon et lui demande de se prononcer sur le règlement numéro 493-94 intitulé « Règlement décrétant l'annexion à la Ville de Delson d'une partie du territoire de la Ville de Saint-Constant », adopté le 13 décembre 1994. (Pièce 17)

Le 21 décembre suivant, la MRC Roussillon adopte un projet de résolution favorable à la demande d'annexion des lots 16, 17 et 18 mentionnés aux présentes.

La Ville de Saint-Constant allègue que les besoins du propriétaire des terrains en question, inclus dans le règlement d'annexion, peuvent être comblés d'une autre manière. La Ville de Saint-Constant suggère plutôt la négociation d'une entente intermunicipale concernant la fourniture des services nécessaires aux propriétaires et invite la MRC Roussillon à donner un avis défavorable au règlement d'annexion numéro 493-94 de la Ville de Delson et en avise monsieur le maire Gagné le 25 janvier 1995. (Pièce 18) De plus, la Ville de Saint-Constant demande au ministre des Affaires municipales de désapprouver ledit règlement.

Le 14 février 1995, la Ville de Delson demande au ministre des Affaires municipales d'approuver le règlement d'annexion numéro 493.94. Le 5 février 1997, monsieur l'ex-ministre Rémy Trudel informe la Ville de Delson qu'il refuse d'approuver le règlement d'annexion demandé. (Pièce 19) Il s'exprimait en ces termes :

« En effet, la réduction d'une partie de la zone industrielle de la Ville de Saint-Constant n'est pas de nature à favoriser le développement économique de cette municipalité de même que la relocalisation de certaines entreprises sur son territoire. Par ailleurs, le parc industriel de Delson peut encore accueillir un grand nombre d'entreprises. En conséquence, il m'apparaît que la réorganisation territoriale proposée risquerait d'entraîner l'adoption de nombreux autres règlements d'annexion qui ne garantissent pas nécessairement l'atteinte de solutions harmonieuses et durables.»

Le 29 septembre 1998, la Ville de Delson demande à la MRC Roussillon d'étudier la demande du promoteur, Les entreprises Gilbert Lalonde inc., concernant l'ouverture d'un nouveau parc industriel sur les lots 16 et 17.

Le maire Georges Gagné affirme qu'il est prématuré d'ouvrir un nouveau parc industriel à Saint-Constant parce qu'il peut encore accueillir un grand nombre d'entreprises tel que l'a mentionné l'ex-ministre Rémy Trudel. Il s'interroge également sur l'installation proposée de fosses septiques en ce qui a trait à l'égout sanitaire.

Le 13 octobre 1998, la Ville de Saint-Constant adopte une résolution numéro 358-98 demandant à la Ville de Delson de mettre en commun une portion de son égout sanitaire afin de permettre le développement des lots 16 et 17. (Pièce 20)

Le 28 octobre 1998, à la demande du conseil des maires de la MRC Roussillon, l'aménagiste Richard E. Ranger produit un rapport pour faire suite à l'analyse de la pertinence d'ajouter un nouveau parc industriel à Saint-Constant sur les lots 16 et 17. Selon l'aménagiste, un tel projet est conforme au schéma d'aménagement, au règlement de zonage et au règlement de contrôle intérimaire alors en vigueur. De plus, ce dernier ajoute qu'un autre parc industriel serait avantageux d'un point de vue économique et permettrait à la région d'être plus attrayante aux industriels, mais risquerait d'installer une concurrence plus féroce entre les villes. (Pièce 21)

À la suite de la résolution numéro 385-98, déposée aux présentes (voir pièce 22), la Ville de Delson répond à la demande de la Ville de Saint-Constant le 3 novembre 1998 et l'avise que des experts seront mandatés pour faire les études nécessaires et qu'elle prend bonne note de l'engagement de la Ville de Saint-Constant d'assumer sa part des coûts reliés à sa demande.

Le 8 décembre 1998, la Ville de Delson, par sa résolution, avise la Ville de Saint-Constant qu'elle est disposée à négocier le contenu d'une entente intermunicipale afin de permettre le raccordement des lots 16 et 17 à son réseau d'égouts sanitaires sur le chemin Saint-François-Xavier, si le réseau le permet selon le débit et la qualité des eaux usées. Cette négociation devra porter sur d'autres sujets tels que l'alimentation en eau potable de Saint-Constant et de Saint-Mathieu par la conduite d'aqueduc de Delson sur le chemin Saint-François-Xavier, ainsi que la participation de Saint-Constant au coût de la réfection du chemin Saint-François-Xavier. (Pièce 22)

La MRC Roussillon adopte le 29 janvier 1989 le règlement numéro 57 modifiant le règlement de contrôle intérimaire numéro 49 en édictant qu'aucun permis de construction ne sera accordé à moins que les services d'aqueduc et d'égout ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée. (Pièce 23) Suite à l'adoption de ce règlement (numéro 57) par la MRC Roussillon, le maire de la Ville de Saint-Constant avise, le 22 février 1999, l'ex-ministre Louise Harel de son désaccord avec ce règlement et l'informe de l'impact négatif sur le développement futur du parc industriel de Saint-Constant. (Pièce 24) Ce règlement sera modifié le 29 juin 2000 et permettra aux bâtiments à vocation résidentielle de bénéficier d'une exception, sauf pour les terrains industriels.

Le Groupe Conseil Tredec rédigea, le 8 août 2000, un rapport au sujet des lots 16, 17 et 18, et plus spécifiquement sur les schémas directeurs d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial situés sur les parties du territoire de la Ville de Delson et de la Ville de Saint-Constant. Selon ces experts, il est possible de raccorder gravitairement les conduites d'égout sanitaire proposées pour desservir les lots 16, 17 et 18 sur le territoire de Saint-Constant à la conduite existante d'égout sanitaire à l'intersection des rues Saint-François-Xavier et du Bois Delson, dépendant de la mesure de débit, en période de nappe haute et de temps de pluie. Le 19 septembre suivant, un rapport d'étude sur la répartition des coûts au réseau d'aqueducs a été remis aux deux Villes, Delson et Saint-Constant.

Les Entreprises Gilbert Lalonde inc. font une nouvelle proposition de partage aux deux Villes, le 17 mai 2001, permettant à Saint-Constant de conserver les parties C, D et E. La Ville de Delson prendrait A et B, tel que démontré par le document préparé par Louise Rivard, arpenteur-géomètre. (Pièce 25)

Le 27 mars 2002, une entente tripartite intervient entre Delson, Saint-Constant et les Entreprises Lalonde inc. afin d'octroyer un mandat au groupe Technika portant sur l'établissement des coûts compensatoires pour la conception et l'utilisation des infrastructures requises pour le développement industriel des lots 16 et 17. Un projet de protocole d'entente est également préparé et discuté pour Delson, Saint-Constant et Candiac. Ce protocole devait permettre à Saint-Constant de développer son secteur industriel de son territoire, protocole qui n'a jamais été entériné par les trois villes. (Pièce 26)

Le 17 mars 2003, le rapport de la firme Technika est remis aux parties. Ce rapport propose principalement la répartition des déboursés au prorata de la superficie des terrains desservis de part et d'autre de la limite territoriale de chacune des villes.

Le 5 novembre 2003, Saint-Constant a fait parvenir à la Ville de Delson un projet d'entente intermunicipale tenant compte des prescriptions des articles 468.1 et suivants de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q. c.C-19) et du rapport d'étude de répartition des coûts préparée par Technika.

Le 19 novembre 2003, la Ville de Delson adopte le règlement numéro 569-03 décrétant l'extension des limites de la Ville de Delson. (Pièce 27) Le lendemain, le directeur administratif de la Ville de Delson avise le directeur général de la Ville de Saint-Constant du refus d'accepter les conditions édictées au protocole d'entente intermunicipale, transmis le 5 novembre 2003, et reproche à la Ville de Saint-Constant sa volte-face à l'égard du partage des lots 16 et 17, tel qu'entendu entre messieurs Ashby et Gagné, lors d'une rencontre en présence du propriétaire des terrains concernés et de l'ex-député de la circonscription de La Prairie. Dans la même lettre, la Ville de Delson informe la Ville de Saint-Constant qu'elle a donné suite à une nouvelle demande des Entreprises Gilbert Lalonde inc. (Pièce 28)

Le 9 décembre 2003, le conseil de la Ville de Saint-Constant adopte la résolution numéro 525-03 pour affirmer son opposition à la réalisation du projet d'annexion. (Pièce 29) Auparavant, le 17 octobre 2003, entrait en vigueur le règlement numéro 85 de la MRC Roussillon intitulé, Règlement modifiant le schéma d'aménagement de la MRC Roussillon, de façon à modifier l'aire d'affectation industrielle à Saint-Constant. (Pièce 30)

Le 11 décembre 2003, la Ville de Saint-Constant fait parvenir au ministre de l'Environnement, monsieur Thomas Mulcair, une demande d'ordonnance conformément à l'article 35 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., C.Q-2). La demande visait la mise en commun de services d'égout sanitaire municipal. (Pièce 31)

Le 12 décembre 2003, la Ville de Saint-Constant fait parvenir au ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, monsieur Jean-Marc Fournier, une lettre lui signifiant sa désapprobation du règlement d'annexion d'une

partie de son territoire. (Pièce 32) Enfin, le 29 janvier 2004, la Ville de Delson fait parvenir à monsieur le ministre Jean-Marc Fournier une lettre de transmission du règlement 569-03. (Pièce 33)

3. POSITION DE LA MRC ROUSSILLON

Après toutes ces années de négociations, de tentatives de règlement et d'échecs répétés des parties d'en arriver à une entente pour régler le conflit portant sur l'annexion des lots 16, 17 et 18 situés en territoire de Saint-Constant, la MRC Roussillon donna, le 26 novembre 2003, un avis favorable en vertu de l'article 137 de la *Loi sur l'organisation territoriale municipale (LOTM)* dans les termes suivants :

PIÈCE 34



Municipalité Régionale de Comté de Roussillon

52 STE-THÉRÈSE
 DELSON, QUÉ.
 JOL 1G0
 TÉL. : (450) 638-1221
 FAX : (450) 638-4499

EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL OU COPIE DE RÉOLUTION

À une séance régulière du Conseil de la Municipalité régionale de comté de Roussillon, tenue à la salle de Conseil de la ville de Delson, le 26 novembre 2003, du ressort des conseillers de comté de toutes les municipalités et à laquelle étaient présents, les conseillers de comté suivants: Daniel Ashby, Jocelyne Bates, Gaétan Brosseau, Jean-Luc Colpron, André J. Côté, Guy Dupré, Georges Gagné, Yvon Mailhot, Yves Monette, Sergio Pavone et Gilles Yelle;

formant quorum sous la présidence de la préfète, Jocelyne Bates.

AFFAIRES ADMINISTRATIVES :

Annexion territoriale demandée par Delson : Lots 16 et 17 de St-Constant – Avis de la MRC en vertu de l'art. 137 LOTM.

La résolution 401-03 de la ville de Delson ainsi que le Règlement 569-03 de la ville de Delson décrétant l'extension des limites de cette dernière en y annexant une partie du territoire de la ville de St-Constant sont déposés. De plus, une analyse technique de la part de la MRC est aussi déposée et présentée au Conseil. Après délibération, la résolution suivante est mise de l'avant :

Rés. 2003-270-T

ATTENDU que des propriétaires concernés de St-Constant demandent l'annexion de leur propriété à la ville de Delson;

CONSIDÉRANT que la ville de Delson accueille favorablement la demande d'annexion d'une partie du territoire de la ville de St-Constant;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'organisation territoriale, laquelle prévoit que la MRC donne un avis sur tout projet d'annexion territoriale concernant une municipalité membre;

CONSIDÉRANT que le projet d'annexion ne va pas à l'encontre des objectifs et orientations du schéma d'aménagement ni du RCI présentement en vigueur;

Il est proposé par le conseiller de comté, Georges GAGNÉ
 Appuyé par le conseiller de comté, Sergio PAVONE

QUE le Conseil de la MRC de Roussillon donne un avis favorable au projet d'annexion par la ville de Delson d'une partie du territoire de la ville de St-Constant, tel que décrit au Règlement 569-03 de la ville de Delson.

Le vote est demandé.

<u>NB VOIX</u>	<u>MUNICIPALITÉ</u>	<u>POUR</u>	<u>CONTRE</u>
13	Candiac	13	
43	Châteauguay	43	
8	Delson	8	
20	La Prairie	20	
3	Léry	3	
10	Mercier	10	
24	Saint-Constant		24
3	Saint-Isidore		3
2	Saint-Mathieu	2	
4	Saint-Philippe	4	
17	Sainte-Catherine		17
147		103	27

La représentante de la ville de Ste-Catherine, agissant à titre de préfète ne se prévaut pas de son droit de vote.

La proposition est ADOPTÉE, compte tenu que la majorité des voix (66) et que la majorité de la population (62 700) des municipalités ayant voté en faveur sont atteintes, conformément à l'article 201 de la LAU.

Copie certifiée conforme
 Delson, le 26 JAN. 2004.

 Secrétaire - trésorier

Le conseil de la MRC Roussillon maintient toujours son avis favorable au projet d'annexion des lots 16 et 17 depuis cette résolution.

4. PORTRAIT DES DEUX MUNICIPALITÉS

4.1. DELSON

Delson est la plus petite ville de la MRC Roussillon : sa superficie est de seulement 7,301 kilomètres carrés ou 684,7 hectares et sa population est de 7301. Par contre, son territoire est presque totalement occupé et la densité de la population est de 985,0 habitants au kilomètre carré, comparativement 394 à Saint-Constant en 2001.

Le centre de la ville de Delson est très commercial, mais la ville se caractérise par son parc industriel presque totalement occupé par des petites et moyennes entreprises et quelques-unes de services. Son parc industriel est situé dans la partie sud-est de la ville, à proximité de l'autoroute 15 et de la route 132. Il est de plus accessible par le chemin Saint-François-Xavier, situé à Delson. Le parc industriel de Delson est également contigu à la ville de Saint-Constant et précisément connexe à des terres reconnues par le schéma d'aménagement de la MRC Roussillon comme pouvant être utilisées en tant qu'aire industrielle.

Delson fait partie d'une agglomération urbaine qui dépasse ses frontières et dont elle doit tenir compte dans la planification de son développement. Aujourd'hui, Delson forme avec les municipalités voisines de Sainte-Catherine, de Saint-Constant, de Candiac et de Laprairie le prolongement ouest de la zone urbaine de la rive sud de Montréal. L'axe central de cette zone urbaine est la route 132 qui relie le territoire de l'île de Montréal via les ponts Champlain et Mercier. Contrairement, à sa voisine immédiate, Saint-Constant, Delson ne possède pas de zone agricole. Déjà en 1986, on anticipait une population pour les années 2000 et suivantes d'un peu plus de 7000 habitants, ce qui équivalait à un taux de croissance pouvant varier de 3 % à 4 % seulement. C'est ainsi que les autorités ont dû assurer une gestion efficace des territoires pour mieux répondre aux besoins de leur population. La limite du territoire municipal devrait, selon le plan d'urbanisme de Delson, faire l'objet de négociations pour certains endroits avec les municipalités adjacentes comme Candiac, Sainte-Catherine et Saint-Constant.

Même si le territoire est traversé par trois voies ferrées majeures, Delson considère que malgré l'inconvénient majeur de ces morcellements, il s'agit d'un avantage important qui favorise l'implantation d'industries.

L'habitation utilise 209 hectares du territoire de la ville de Delson. L'espace disponible est aujourd'hui presque totalement développé. En 1988, la ville de Delson avait déjà développé 102 hectares pour le secteur industriel et 197 hectares restaient à développer sur un total de 299 hectares. Aujourd'hui c'est à peine 18,6 hectares non développés qui restent dans le parc industriel de Delson, sans compter sur les contraintes physiques rendant difficile la mise en valeur des parties non développées de ce parc industriel.

Nous verrons plus loin que la ville de Delson a connu un développement urbain beaucoup plus lent que ces voisines, résultant du peu d'espace domiciliaire disponible et de la présence de contraintes telles les voies ferrées et les lignes de transmissions électriques affectant certains sites. Cela explique en partie la place prépondérante dans l'économie locale de l'activité industrielle; un choix fait il y a plusieurs années par les différents gestionnaires de la ville de Delson.

4.1.1. La vocation industrielle de Delson

Delson doit son origine à l'activité industrielle. C'est ainsi que près de 310 hectares sont affectés à l'industrie si on inclut l'aire industriel de la Stella Jones, ce qui représente plus de 44 % de la superficie totale de la ville. Très souvent, les secteurs résidentiels voisinent le parc industriel ou la gare ferroviaire de marchandises qui dessert toute la région. Déjà, au début des années 1990, on prévoyait qu'une bonne partie du parc industriel serait occupée au début des années 2000. On misait beaucoup sur le parc industriel de Delson et sur les zones contiguës pour l'avenir de la ville.

Le parc offre toujours des conditions avantageuses d'accès tant par la route (132/30 et 15) que par le chemin de fer (CN, CP et Delaware and Hudson), et de desserte en raison des infrastructures d'utilité publique (aqueduc, égout, électricité, téléphone, gaz, éclairage, etc.)

La ville de Delson a donné priorité à une série d'actions, et pour consolider la vocation industrielle du territoire :

- maintenir l'affectation industrielle de son territoire;
- orienter la mise en marché du parc industriel vers les petites et moyennes entreprises,
- coordonner l'aménagement physique, la mise en place des infrastructures et la promotion du développement de cette zone avec les municipalités voisines,
- engager les études nécessaires sur la réutilisation optimale des sites d'enfouissement.

C'est pourquoi les autorités de Delson ont maintenu tout au long de la médiation que la vocation industrielle de cette ville était la distinction première à considérer par rapport à sa voisine, Saint-Constant, dont la vocation est orientée avant tout sur le développement domiciliaire commercial et agricole.

4.2. SAINT-CONSTANT

Située dans la région administrative de la Montérégie, voisine de plusieurs municipalités de la MRC Roussillon, la ville de Saint-Constant est localisée dans la partie sud-ouest de la région métropolitaine. Elle couvre un territoire de 57,04 kilomètres carrés et est limitrophe des villes de Sainte-Catherine, Delson, Candiac, Saint-Mathieu-de-Saint-Rémi, de Saint-Isidore et de la réserve indienne de Kanawake.

Même aujourd'hui la superficie urbanisée occupe une faible superficie totale de la ville, puisque la zone urbanisée s'étend sur 11,93 kilomètres carrés, soit 21 % de la superficie total du territoire. La partie rurale couvre 45,11 kilomètres carrés, c'est-à-dire 79 % du territoire. Le territoire de la ville de Saint-Constant est occupé soit par le secteur agricole, soit par le secteur domiciliaire, laissant peu de place à la zone industrielle. D'ailleurs, Saint-Constant ne possède pas de parc industriel, mais des aires réservées au secteur industriel.

La Commission a remarqué la grande différence entre les superficies des deux villes consacrées au secteur domiciliaire : près de 12 kilomètres carrés pour Saint-Constant, comparativement à 2,09 kilomètres carrés pour la ville de Delson.

La ville de Saint-Constant est facile d'accès par les autoroutes 15 et 30 ainsi que par la route 132. La rue Saint-Pierre (route 209) constitue la principale voie d'accès aux municipalités rurales au sud. Pour compléter les réseaux régionaux et artériels, cinq routes collectives permettent l'écoulement des flux de circulation.

La ville de Saint-Constant a bénéficié d'un taux de croissance de sa population de 140 % en 15 ans, soit près de 9,36 % par année. Parmi toutes les villes de la MRC Roussillon, Saint-Constant est la municipalité qui a connu la plus forte augmentation de citoyens. En effet, en 1976, sa population était de 7659 personnes seulement; en 1991, elle comptait déjà 18 423 personnes et aujourd'hui, plus de 23 627. La ville de Saint-Constant a toujours maintenu une croissance domiciliaire très importante et même la crise économique du début des années 1980 ne semble pas avoir affecté cette croissance. La ville occupe le deuxième rang en termes de population de la MRC, et, selon les prévisions contenues dans son plan d'urbanisme, le rythme de croissance et la taille de sa population actuelle sont la démonstration d'un milieu de vie apprécié et attrayant.

Selon les données de la ville de Saint-Constant, en 1996, le revenu moyen des ménages était de 28 % supérieur à celui de l'ensemble du Québec et près de 50 % de ces ménages avaient des revenus supérieurs à 50 000 \$.

Dans les faits, le périmètre d'urbanisation en 1996 couvrait une superficie de 1193 hectares comparativement à 209 hectares pour la ville de Delson.

4.2.1. Les choix de la ville de Saint-Constant

La Commission a remarqué la situation géographique privilégiée de Saint-Constant qui lui donne accès sur une grande distance à la route 132. La route 132 est déjà très commerciale, mais deviendra, selon le ministère des Transports, une route non seulement revalorisée au plan commercial, mais une zone d'urbanisation planifiée et mieux organisée que maintenant. Depuis toujours, les autorités de Saint-Constant ont très bien utilisé ce territoire, et ce, des deux côtés de la route 132. C'est pourquoi sans négliger d'autres segments de la ville à vocation commerciale, Saint-Constant insiste dans son plan d'urbanisme pour assurer une desserte commerciale adéquate à chacune des unités de voisinage résidentielles. C'est également pourquoi Saint-Constant désire préserver le grand potentiel des terrains vacants le long de la route 132 qui offrent une

superficie suffisante. Elle admet que plusieurs projets sont à l'étude dont certains qu'elle qualifie de majeurs. Dès 1996, les autorités de Saint-Constant décidaient d'élaborer un règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) touchant les projets le long de la rue Saint-Pierre, afin de contrôler la qualité du milieu construit. Bref, pour les citoyens et les autorités de Saint-Constant, il est important d'assurer à leur ville une desserte commerciale adéquate pour mieux desservir leurs zones résidentielles. C'est ainsi que le plan d'urbanisme adopté par Saint-Constant confirme l'importance du secteur commercial.

Une ville qui a vécu une expansion aussi importante que Saint-Constant dans le domaine résidentiel se devait d'établir dans son plan d'urbanisme des catégories d'affectation commerciale et de services pour mieux utiliser ces affectations commerciales. Le secteur commercial à Saint-Constant se développe harmonieusement de pair avec le secteur résidentiel qui a été bien planifié afin d'absorber trois fois plus d'habitants en 25 ans.

Il faut aussi reconnaître que la population de Saint-Constant protège et s'occupe son milieu agricole qui représente près de 80 % de la superficie du territoire de la ville. Même si Saint-Constant s'est réservé des aires industrielles, elle n'a pas comme sa voisine donné priorité à ce secteur et n'a pas développé un parc industriel durant ces dernières années de croissance. Elle souhaite que certaines de ces industries actuellement installées sur son territoire se réimplantent sur ces aires réservées à l'industrie, et elle voudrait bien que les lots 16 et 17 servent de parc industriel.

La Ville de Saint-Constant a également reconnu qu'elle a demandé au conseil de la MRC, en octobre 2003, de modifier le schéma d'aménagement de la MRC Roussillon de façon à modifier son aire d'affectation industrielle afin de lui attribuer l'affectation résidentielle, tel que démontré. (Voir pièce 30).

Comme plusieurs autres villes au Québec, Saint-Constant a développé un secteur résidentiel moderne, bien desservi en services et en commerces, mais son plus grand défi a été sûrement de protéger la beauté de son territoire agricole. La Commission constate qu'il y a harmonie entre les secteurs urbain et agricole.

5. PORTRAIT GÉOGRAPHIQUE DES LOTS 16, 17 ET 18 ET LE TRACÉ DE L'AUTOROUTE 30

Pour aider à la bonne compréhension du conflit entre les deux villes et pour mieux situer le tracé de l'autoroute 30 envisagé par le ministre des Transports, la Commission accepte le dépôt des plans suivants produits de consentement par les parties. (Pièces 35)

6. LA MÉDIATION

La médiation s'est tenue les 8, 9, 11 et 12 novembre 2004, tel qu'il avait été convenu avec les parties. Il s'est donc écoulé un délai de huit mois entre le mandat et la tenue de la médiation proprement dite. On pourrait croire qu'il s'agit là d'un délai inapproprié. Le commissaire tient à préciser que la réalité dans laquelle s'inscrivent cette médiation et son contexte permettent de mieux comprendre l'à-propos de ce délai.

D'abord, la Commission soumet que les parties avaient initié des recours de part et d'autre. La Commission avait l'obligation de s'assurer que les parties puissent protéger convenablement leurs droits et leurs intérêts et, par le fait même, les droits et intérêts de leurs commettants.

En deuxième lieu, il s'agit d'un contentieux qui s'inscrit dans un contexte plus large et une réalité que l'on peut facilement qualifier d'historique. Depuis près de vingt ans, il y a eu plusieurs tentatives pour régler ce différend qui ont toutes échouées pour divers motifs, ce qui a cristallisé les positions de chacune des parties. On ne peut malheureusement pas imaginer dénouer une telle impasse en l'espace de quelques jours.

Troisièmement, nous avons rappelé précédemment les règles qui fondent une médiation. La Commission devait s'assurer que les parties consentaient à s'impliquer véritablement dans un processus de médiation.

Quatrièmement, la Commission a déjà fait mention de la complexité du dossier reliée au grand nombre d'acteurs impliqué et les problèmes qui en découlent quant à la disponibilité de tous les acteurs à un moment précis. En effet, les acteurs impliqués ont des agendas parfois incontournables, incontrôlables et inconciliables. Ces problèmes d'agenda ont été une donnée importante dans ce dossier, ce qui n'a pas toujours permis de procéder aussi rapidement que ne l'aurait souhaité la Commission. La Commission tient

toutefois à souligner que ces problèmes d'agenda n'ont jamais mis en cause la bonne foi des parties de procéder et la volonté de tenter de résoudre le différend qui les opposait.

La Commission tient également à souligner la participation active et proactive des acteurs impliqués lors des discussions tant en plénière que lors des caucus. La médiation est un processus exigeant pour les parties qui se sont très bien acquittées de leur tâche, ouvrant sur leurs positions initiales afin de favoriser l'émergence d'une entente satisfaisant les deux parties.

6.1. TRACÉ DE L'AUTOROUTE 30

Les parties ont commencé par informer la Commission des nouvelles récentes concernant le tracé de l'autoroute 30, tracé que les parties considèrent comme très probablement définitif, même si le ministère des Transports le présente comme une version préliminaire. Une des parties a attiré l'attention de la Commission sur le fait qu'il s'agit de plans très récents datés du 8 juin et 5 octobre 2004. Ces plans décrivent les « emprises finales » du tracé sud de l'autoroute 30. Les parties ont déposé de consentement ces plans dont celui du tracé sud de l'autoroute 30 et le plan décrivant le secteur ouest de Saint-Constant à Candiac de la même autoroute. (Voir pièces 35)

Tout au long de la médiation, les parties ont toujours envisagé, peu importe la piste de solution négociée, le fait que l'autoroute 30 avait de fortes chances d'enclaver le lot 16; ce lot, soit dit en passant, est celui dont la superficie est la plus importante de tous les lots en litige dans la présente demande d'annexion. Le tracé prévu ferait en sorte que la superficie à développer serait de beaucoup réduite et se limiterait au nord de l'autoroute 30, à environ 23 hectares sur une possibilité totale de 37 hectares pour les lots 16 et 17.

De plus, en aucun moment les parties ne se sont entendues sur les revenus estimés des lots discutés. Le prix de base au pied carré construit et non construit n'a jamais été reconnu par les parties et la disparité des calculs a toujours été un problème majeur vu les écarts de calcul important soumis par les représentants de Delson et Saint-Constant.

6.2. POSITION DE DELSON

Les représentants de Delson ont soumis à la Commission qu'ils avaient différents motifs au soutien de leur demande d'annexion : les principaux motifs allégués par Delson sont des motifs de nature géographique, économique et technique. Le procureur de Delson mentionne que sa cliente a demandé à Saint-Constant à trois reprises d'annexer lesdits lots. Ce sont des terres contiguës au parc industriel de Delson qui ont une superficie totale d'environ 37 hectares. Le parc industriel de Delson compte à lui seul environ 310 hectares et, selon les représentants de Delson, il ne reste à peine 18,58 hectares à développer dans le parc actuel. C'est pourquoi il y a urgence de pouvoir compléter le besoin de superficie de son parc industriel étant donné les projets de développement industriel qui sont actuellement à l'étude et qui pourraient s'implanter dans un avenir rapproché, à la suite de ses démarches. Également, la ville de Delson possède une expertise certaine dans le domaine industriel, selon le procureur de cette dernière. Orienter la vocation de la ville dans le sens du développement industriel a été fait il y a plusieurs années. Delson possède donc tous les services et l'expertise pour développer les lots 16 et 17 actuellement réservés à l'industrie, mais situés à Saint-Constant. M^e Michel Cantin ajoute que Saint-Constant n'a jamais privilégié la vocation du développement industriel, mais a plutôt orienté celle-ci en fonction du développement résidentiel et commercial. Encore l'an dernier, la Ville de Saint-constant a demandé à la MRC de changer l'affectation d'une parcelle de lot réservé à l'industrie pour une affectation résidentielle. C'est pourquoi l'argument de l'ex-ministre Trudel « de favoriser le développement économique de Saint-Constant » n'existe plus.

6.3. POSITION DE SAINT-CONSTANT

Le procureur de la Ville de Saint-Constant a informé la Commission que sa cliente ne considère pas comme un argument recevable le fait que Delson a presque en totalité développé son parc industriel, et qu'il y a un besoin urgent de continuer son développement des lots appartenant à Saint-Constant.

Selon M^e Alain Chevrier, une décision ordonnant l'annexion des lots demandés créerait un dangereux précédent pour les autres municipalités.

Selon la Ville de Saint-Constant, depuis décembre 2003 la législation impose des règles différentes, et, selon son procureur, une telle annexion se doit d'être volontaire ou négociée à la satisfaction des parties. La base recherchée devrait être l'équité entre les deux villes. Il ajoute que les lots

16 et 17 sont les derniers lots appartenant à Saint-Constant qui lui permettraient d'implanter un parc industriel. Si le développement par la ville de Delson de ces lots est avantageux, il l'est également pour sa cliente. Le seul autre endroit qui pourrait servir à développer un parc industriel est situé sur les lots 180 à 183, propriété du ministère des Transports.

Les représentants de Saint-Constant ont insisté sur l'intérêt collectif des citoyennes et des citoyens de leur ville avant d'avantager les intérêts pécuniaires des propriétaires des lots visés. Saint-Constant a besoin de revenus supplémentaires pour améliorer sa situation fiscale, sinon l'écart fiscal sera inacceptable entre les deux villes. À titre de comparaison, Saint-Constant a déposé deux tableaux, l'un démontrant les écarts entre la propriété commerciale et industrielle des deux villes, et l'autre sur les taxes imposées aux propriétés résidentielles.

Pièces 36

**COMPARAISONS ENTRE Saint-Constant et Delson
PROPRIÉTÉ COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE
ANNÉE 2004**

taux des taxes

	Saint-Constant	Delson	Saint-Constant	Delson	Saint-Constant	Delson
Évaluation de :			350 000 \$	350 000 \$	500 000 \$	500 000 \$
Foncière générale	1,2060	2,2700	4 221,00 \$	7 945,00 \$	6 030,00 \$	11 350,00 \$
Prévention des inondations	0,0268		93,80 \$	0,00 \$	134,00 \$	0,00 \$
C.M.M.	0,0326		114,10 \$	0,00 \$	163,00 \$	0,00 \$
Assainissement - dette	0,0290		101,50 \$	0,00 \$	145,00 \$	0,00 \$
Assainissement - opération	51,00		51,00 \$	0,00 \$	51,00 \$	0,00 \$
Dette - aqueduc	0,0231		80,85 \$	0,00 \$	115,50 \$	0,00 \$
Collecteur Brébeuf	0,0249		87,15 \$	0,00 \$	124,50 \$	0,00 \$
Consommation d'eau	265,00	250,00				
Ordures ménagères	115,00	115,00				
Reconstruction de rues	100,00		100,00 \$		100,00 \$	
Piscine - taxe d'eau	25,00	35,00				
Taxe sur la valeur locative	7,90		3 041,50 \$		4 345,00 \$	
Total des taxes foncières	1,3424	2,2700	7 890,90 \$	7 945,00 \$	11 208,00 \$	11 350,00 \$

Total des taxes fixes 531,00 365,00

0,69%

1,27%

Préparé par Gabriel Brisson, directeur service des Finances

Préparé le 8 novembre 2004

COMPARAISONS ENTRE Saint-Constant et Delson
PROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE
ANNÉE 2004

taux des taxes

	Saint-Constant	Delson	Saint-Constant	Delson	Saint-Constant	Delson	Saint-Constant	Delson
Évaluation de :			100 000 \$	100 000 \$	150 000 \$	150 000 \$	150 000 \$	150 000 \$
Foncière générale	1,2060	1,2500	1 206,00 \$	1 250,00 \$	1 809,00 \$	1 875,00 \$	1 809,00 \$	1 875,00 \$
Prévention des inondations	0,0268		26,80 \$	0,00 \$	40,20 \$	0,00 \$	40,20 \$	0,00 \$
C.M.M.	0,0326		32,60 \$	0,00 \$	48,90 \$	0,00 \$	48,90 \$	0,00 \$
Assainissement - dette	0,0290		29,00 \$	0,00 \$	43,50 \$	0,00 \$	43,50 \$	0,00 \$
Assainissement - opération	51,00		51,00 \$	0,00 \$	51,00 \$	0,00 \$	51,00 \$	0,00 \$
Dette - aqueduc	0,0231		23,10 \$	0,00 \$	34,65 \$	0,00 \$	34,65 \$	0,00 \$
Collecteur Brébeuf	0,0249		24,90 \$	0,00 \$	37,35 \$	0,00 \$	37,35 \$	0,00 \$
Consommation d'eau	265,00	250,00	265,00 \$	250,00 \$	265,00 \$	250,00 \$	265,00 \$	250,00 \$
Ordures ménagères	115,00	115,00	115,00 \$	115,00 \$	115,00 \$	115,00 \$	115,00 \$	115,00 \$
Reconstruction de rues	100,00		100,00 \$		100,00 \$		100,00 \$	
Piscine - taxe d'eau	25,00	35,00	25,00 \$	35,00 \$	25,00 \$	35,00 \$	25,00 \$	35,00 \$
Infrastructures locales								
Total des taxes foncières	1,3424	1,2500	1 898,40 \$	1 650,00 \$	2 569,60 \$	2 275,00 \$	2 569,60 \$	2 275,00 \$

Total des taxes fixes 531,00 365,00

-13,08%

-11,46%

Préparé par Gabriel Brisson, directeur service des Fianances
 Préparé le 8 novembre 2004

Un parc industriel à Saint-Constant permettrait d'augmenter ses sources de revenus et serait logiquement favorable économiquement en établissant une concurrence entre les deux villes.

6.4. ÉTAT DES DISCUSSIONS

À partir des arguments soumis par les parties, la médiation a permis des discussions qui ont nettement démontré que les parties étaient prêtes à bouger de leurs positions initiales et la volonté de chercher ensemble des pistes de solution permettant de satisfaire vraiment les deux parties. Des offres et des contre-offres ont ainsi été soumises où l'ouverture à un règlement était la toile de fond.

La médiation s'est déroulée sur un espace de temps de quatre journées très remplies où chacun a eu l'opportunité de s'exprimer, de soumettre des propositions visant à tenter des rapprochements.

Par cette médiation, les parties s'étaient donné une dernière opportunité de s'entendre entre elles sur un différend qui les oppose depuis longtemps. Malgré les efforts que l'on doit reconnaître aux parties, malgré une utilisation de tout le temps prévu, la Commission ne peut que constater que les parties ne sont pas arrivées à s'entendre sur un règlement consensuel et donc satisfaisant les deux parties. Elles ont, par le fait même, laissé au ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir le soin de décider du dénouement de cette impasse. C'est pourquoi la Commission entend soumettre des pistes qui sont autant d'options de solutions qui permettront de faciliter la prise de décision.

7. COMMENTAIRES DE LA COMMISSION

- Considérant la vocation industrielle de la ville de Delson;
- Considérant que la ville de Delson a été constante et a maintenu son orientation industrielle;
- Considérant que la ville de Delson s'est dotée d'un parc industriel avec toutes les infrastructures modernes adaptées à sa clientèle industrielle;
- Considérant que la ville de Delson possède un parc industriel de 310 hectares;

-
- Considérant que le parc industriel de Delson est presque totalement utilisé, sauf environ 18,58 hectares;
 - Considérant que la ville de Delson a signifié depuis plus de quinze ans à sa voisine, Saint-Constant, qu'elle désirait développer les lots 16, 17 et 18, situés sur le territoire de Saint-Constant;
 - Considérant que les lots 16 et 17 zonés industriels ne sont toujours pas développés depuis le refus de l'ex-ministre, Rémy Trudel, refusant la demande d'annexion de la ville de Delson;
 - Considérant la première demande d'annexion des lots 16, 17 et 18, date de 1988;
 - Considérant que les mêmes lots n'ont pas fait l'objet à ce jour d'aucune utilisation par la ville de Saint-Constant et qu'il n'y a aucun projet de développement industriel en cours;
 - Considérant que l'atteinte d'une solution harmonieuse et durable que voulait protéger l'ex-ministre Trudel n'a jamais existée aux dires mêmes des parties;
 - Considérant qu'aucune industrie existante à Saint-Constant n'a été réimplantée, tel que souhaité depuis plusieurs années par le conseil de cette ville.
 - Considérant que la situation du parc industriel de Delson n'est plus celle de 1997, l'abondance de terrains vacants n'existe plus;
 - Considérant que le développement industriel n'a jamais été la priorité des autorités de Saint-Constant, et ce, par choix très légitime;
 - Considérant que la ville de Delson a déjà, par le passé, demandé à la MRC de changer la vocation industrielle de certaines de ses terres pour les rendre accessibles au développement domiciliaire;
 - Considérant que la ville de Saint-Constant possède un espace très restreint réservé à la vocation industrielle, même si la zone urbanisée est de beaucoup supérieure à celle de Delson;
 - Considérant que l'équilibre fiscal ou l'équité fiscale ne peut être un facteur déterminant dans la présente demande;
 - Considérant l'impact majeur de l'autoroute 30 sur les lots 16 et 17, si le tracé actuel est maintenu;

-
- Considérant que la ville de Delson possède déjà les infrastructures et les services pour développer et compte tenu du besoin d'agrandissement de son parc industriel par l'annexion des lots 16, 17 et 18 qui sont contiguës à ces espaces industriels et donc complémentaires à ceux-ci;
 - Considérant l'orientation commune qu'a toujours maintenu la ville de Delson dans son parc industriel;
 - Considérant l'expertise de gestion et du développement d'un parc industriel dont la superficie est d'environ 310 hectares, si on inclut l'espace occupé par la Stella Jones, ancienne DOMTAR;
 - Considérant que la Commission municipale du Québec ne considère pas comme significatif le fait que certaines demandes de développement des lots 16, 17 et 18 soient initiées par le propriétaire de ces lots, en autant que le conseil de Delson fasse siennes ces demandes par résolution ou règlement;
 - Considérant le fait que le ministre des Transports n'autorise aucun accès ou voies de services sur l'autoroute 30 dans le secteur envisagé,
 - Considérant le rapport du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE) favorisent l'axe sud;
 - Considérant que le tracé de l'autoroute 30 enclave la partie située au sud de l'autoroute sur les lots 16 et 18;
 - Considérant la volonté du ministère des Transports de favoriser sur la route 132 une affectation commerciale et la recommandation du BAPE, conséquemment il y aura seulement que des échangeurs aux extrémités est et ouest du tronçon sud, sans aucune entrée ni sortie (Voir pièces 35 et 37)
 - Considérant le peu d'espace que représente les lots 16, 17 et 18 afin de structurer et d'organiser un parc industriel sans aucun service, même si l'autoroute 30 n'enclavait pas sur les lots 16 et 18;
 - Considérant que les évaluations des revenus tels que présentés par la Ville de Saint-Constant ne correspondent à aucune référence comparable dans la MRC Roussillon;
 - Considérant que les propriétaires et les différents promoteurs ont presque toujours fait affaire, depuis plus de quinze ans, avec les autorités de la Ville de Delson;

-
- Considérant que la demande et les différentes démarches de Delson ne sont pas prématurées puisqu'elles datent de plus de dix ans;
 - Considérant les nombreuses démarches des parties auprès des députés de la région et des ministres des Affaires municipales au cours des dernières années;
 - Considérant que l'écart des taux de taxes entre les deux villes n'a peu à voir avec ou non le développement ou l'annexion des lots 16, 17 et 18 de Saint-Constant;
 - Considérant que les deux villes ont fait des choix légitimes d'orientation très différents;
 - Considérant que Delson et Saint-Constant ne sont pas dans une situation classique et particulière d'une « ville centre » avec généralement une population qui décroît, un revenu moyen annuel par ménage inférieur, une fiscalité inéquitable par rapport à l'une des deux villes;
 - Considérant que la Commission constate que l'accroissement de la ville de Saint-Constant au lieu de décroître s'est accru de 140 % depuis quinze ans et ses secteurs résidentiel et commercial sont toujours aussi prometteurs;
 - Considérant les intérêts des contribuables des deux villes après près de vingt ans de tentatives de règlements et d'échecs;
 - Considérant que Saint-Constant a donné priorité depuis toujours au développement résidentiel et commercial, et ce, à son avantage;
 - Considérant les investissements importants dans un avenir rapproché, et ce, dans l'intérêt de toute la région;
 - Considérant que la création d'emplois bénéficiera à toute la région;
 - Considérant que le conflit qui perdure depuis des années entre les deux villes nuit à l'esprit de collaboration qui devrait exister entre deux villes voisines;
 - Considérant les coûts occasionnés que doivent payer les contribuables des deux villes à la suite de ce conflit;
 - Considérant que les deux villes étudient depuis plusieurs années des solutions ou différentes formes de compensation pour régler le présent conflit;

- Considérant l’urgence pour Delson de ne pas perdre un investissement déjà prospecté et dont les discussions sont très avancées;
- Considérant que tous les propriétaires des lots en question ont été consultés et sont en accord avec la demande d’annexion de la ville de Delson;
- Considérant l’ouverture des parties, et ce, depuis plusieurs années à tenter d’en arriver à un accord;
- Considérant le tort disproportionné occasionné par un « non » règlement du conflit, et ce, pour les deux villes;
- Considérant la décision de la MRC d’appuyer la requête de la ville de Delson;
- Considérant les nombreuses pistes de solutions soumises lors de la médiation et l’impossibilité de satisfaire les deux parties;
- Considérant que les parties ont déjà envisagé dans le passé et lors de la médiation d’échanger des lots ou des compensations sous forme de partage de revenus;
- Considérant l’échec de la médiation;

La Commission municipale du Québec soumet au ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, Jean-Marc Fournier, les recommandations suivantes.

8. RECOMMANDATIONS

Après analyse de toutes les pièces et les plans soumis par les parties, après avoir procédé à la médiation et tenté de rapprocher les parties, après avoir consulté les données publiques et les statistiques concernant les deux municipalités, la Commission en arrive à la conclusion que la situation de confrontation admise par les parties, qui date de plusieurs années, ne peut continuer et n’est pas à l’avantage des contribuables des deux villes. De plus, la Commission est convaincue qu’un règlement définitif de ce conflit se doit de mettre fin à un contentieux coûteux et non productif pour les villes, puisqu’il empêche la concertation et la collaboration des parties qui sont absolument nécessaires au développement harmonieux de ces deux villes voisines.

La Commission recommande donc au ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, monsieur Jean-Marc Fournier, trois pistes qui sont autant d'options de solutions :

RECOMMANDATION

- Le Ministre donne droit à la ville de Delson à sa demande d'annexion tel que prévu au règlement numéro 569-03.
- En contrepartie, à titre de compensation, la ville de Delson s'engage à verser à la ville de Saint-Constant, à compter du jour où l'annexion est complétée, 25 % des revenus bruts des lots annexés pour une durée de dix ans, et ce, selon les revenus bruts de chacune de ces années.
- Toujours à titre de compensation, la ville de Delson versera à la ville de Saint-Constant pour les dix années suivantes 15 % des revenus bruts des lots annexés, et ce, selon les revenus bruts de chacune de ces années.
- Une fois le tracé définitif de l'autoroute 30 arrêté, la ville de Saint-Constant recouvre la propriété des lots situés au sud de l'autoroute 30, s'il y a lieu.

RECOMMANDATION

- Le Ministre donne droit à la ville de Delson à sa demande d'annexion, tel que prévu au règlement 569-03.
- En contrepartie, à titre de compensation, la ville de Delson s'engage à verser à la ville de Saint-Constant à partir du jour où l'annexion est complétée 15 % des revenus bruts des lots annexés, pour une durée de dix ans, et ce, selon les revenus bruts de chacune de ces années.
- En plus, toujours à titre de compensation, la ville de Delson transfère la propriété des lots à vocation résidentielle 130-189 et 130-190 à la ville de Saint-Constant. Delson continuera de verser une compensation financière de 10 % des revenus bruts des lots 16, 17 et 18 pour les dix années suivantes, moins les revenus bruts produits par le développement des lots 130-189 et 130-190 dans la ville de Saint-Constant pour chacune de ces dix dernières années.
- Il est entendu qu'une fois le tracé définitif de l'autoroute 30 arrêté, Saint-Constant recouvre la propriété des lots situés au sud de l'autoroute 30, s'il y a lieu.

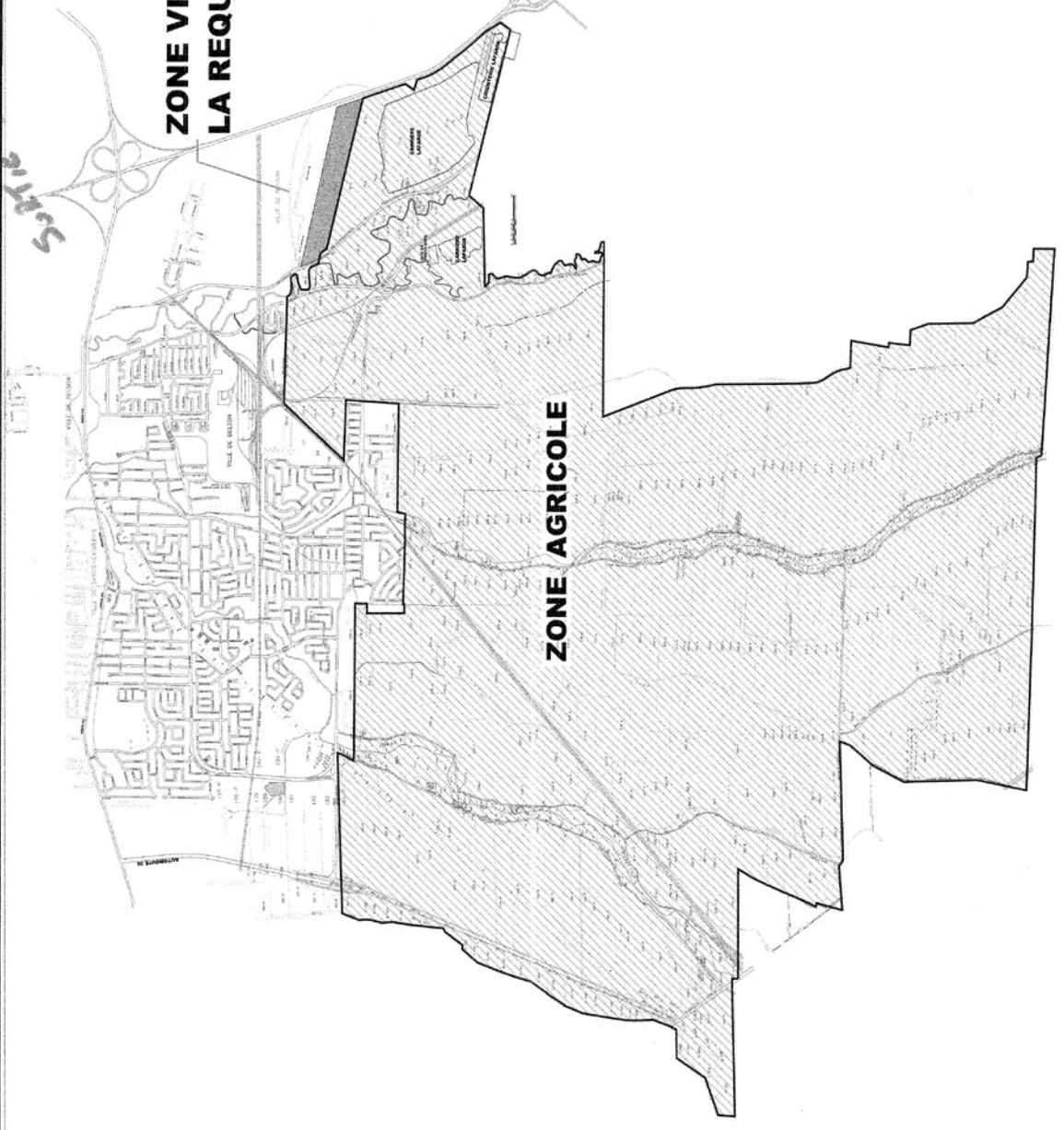
RECOMMANDATION

- Le Ministre donne droit à la ville de Delson à sa demande d'annexion, tel que prévu au règlement 569-03.
- En contrepartie, la ville de Delson paiera une compensation étalée sur une période de dix ans.
- Pour chacun des neuf premières années, la compensation sera équivalente à 60 % des revenus bruts des lots annexés pour chacune des années. Il est entendu que ces neuf versements ne sont pas des versements finaux.
- À la dixième année, il y aura ajustement rétroactif pour chacune des années précédentes afin que le total de chacune de ces années représente 60 % des revenus bruts de la meilleure année.
- Il est entendu qu'une fois le tracé définitif de l'autoroute 30 arrêté, Saint-Constant recouvre la propriété des lots situés au sud de l'autoroute 30, s'il y a lieu.

**ZONE VISÉE PAR
LA REQUÊTE**

5.071638

ZONE AGRICOLE



Scarp



VILLE DE SAINT-CONSTANT
100, rue Saint-Thomas, 2188
Saint-Constant, Québec J5S 1G6

G. Dugas
Le 27 sept. 04

NOTES GÉNÉRALES:

PROJET DE LAURÉNTIEN
 1-877-367-3673
 1-877-367-3673
 1-877-367-3673

PROJET DE LAURÉNTIEN
 1-877-367-3673
 1-877-367-3673
 1-877-367-3673

PROJET DE LAURÉNTIEN
 1-877-367-3673
 1-877-367-3673
 1-877-367-3673

PROJET DE LAURÉNTIEN
 1-877-367-3673
 1-877-367-3673
 1-877-367-3673

Bretelle G
 Description des travaux
 Longueur: 1000 m
 Largeur: 10 m
 Profondeur: 10 m

St-François-Xavier
 Description des travaux
 Longueur: 1000 m
 Largeur: 10 m
 Profondeur: 10 m

Depôt à Neige
 Description des travaux
 Longueur: 1000 m
 Largeur: 10 m
 Profondeur: 10 m

Bretelle E
 Description des travaux
 Longueur: 1000 m
 Largeur: 10 m
 Profondeur: 10 m

Autoroute 30
 Description des travaux
 Longueur: 1000 m
 Largeur: 10 m
 Profondeur: 10 m

Bretelle F
 Description des travaux
 Longueur: 1000 m
 Largeur: 10 m
 Profondeur: 10 m

Bretelle E
 Description des travaux
 Longueur: 1000 m
 Largeur: 10 m
 Profondeur: 10 m

Bretelle F
 Description des travaux
 Longueur: 1000 m
 Largeur: 10 m
 Profondeur: 10 m

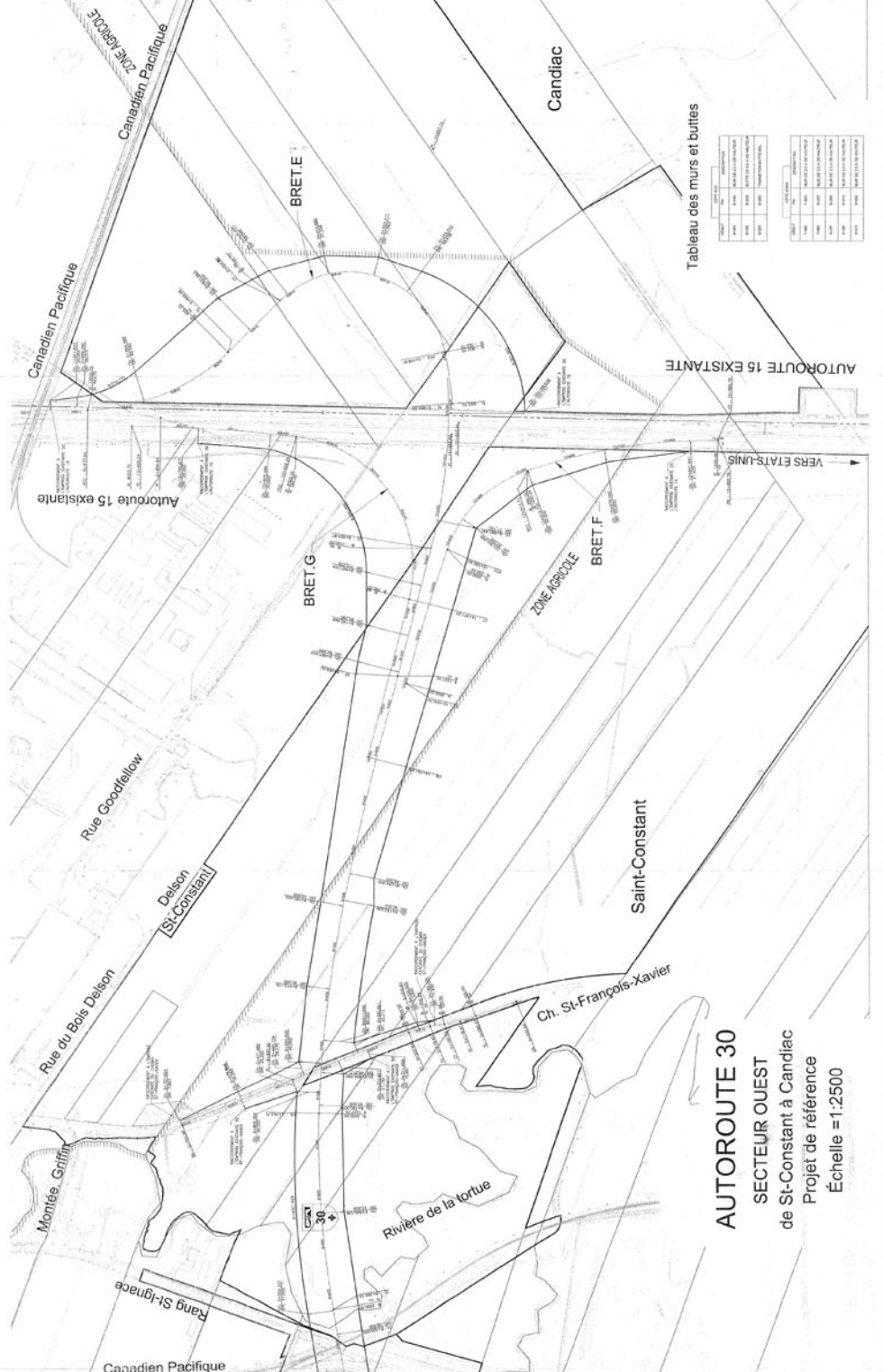


Tableau des murs et buttes

Tranche	Longueur (m)	Hauteur (m)	Volume (m³)
1	100	1.5	2250
2	150	2.0	4500
3	200	2.5	7500
4	250	3.0	11250
5	300	3.5	15750
6	350	4.0	21000
7	400	4.5	27000
8	450	5.0	33750
9	500	5.5	41250
10	550	6.0	49500
11	600	6.5	58500
12	650	7.0	68250
13	700	7.5	78750
14	750	8.0	90000
15	800	8.5	102000
16	850	9.0	114750
17	900	9.5	128250
18	950	10.0	142500
19	1000	10.5	157500

AUTOROUTE 30
 SECTEUR OUEST
 de St-Constant à Candiac
 Projet de référence
 Échelle = 1:2500

