

Le 25 septembre 2006

Bureau d'audiences publiques sur l'environnement

A l'attention des commissaires : Lucie Bigué et Jacques Pelletier

Objet : **Projet de l'autoroute 410**

Madame, Monsieur,

Je suis membre du comité de citoyen qui s'objecte à la variante sud qui a été analysée par le MTQ.

J'habite au [redacted] de la rue des Incas et j'ai acquis ma propriété en mai 2001. Avant d'en faire l'acquisition, j'ai rencontré M. Gamache du service d'urbanisme de la Ville de Rock Forest pour connaître les projets de développement futur à l'arrière de ma propriété. Celui-ci m'a rassuré en m'informant qu'il n'y aurait jamais d'autoroute et qu'il y aurait éventuellement un développement résidentiel. Alors, j'ai acheté en toute quiétude et j'ai investi en rénovation environ 100 000 \$. À l'arrière de chez moi, j'ai une vue magnifique sur la prairie et le Mont-Orford. Cette propriété répondait à tous mes critères de tranquillité, d'air pur et d'espace. Plusieurs résidents m'ont dit qu'ils avaient effectué des démarches similaires auprès des autorités municipales.

Quand j'ai appris en 2003 que le MTQ analysait une variante (sud) et que l'autoroute serait construite à environ 300 pieds de ma ligne de terrain, j'ai commencé à paniquer, tout s'écroulait, j'étais parti de la ville (quartier nord de Sherbrooke) et je me retrouvais avec une autoroute éventuelle comme voisin. Ma maison a été mise en vente durant 4 mois avec la Capitale Estrie. Il y a eu 4 visites et les agents m'ont dit que 2 personnes n'étaient pas intéressées à cause du projet d'autoroute.

Alors, je me suis impliqué dans le comité de citoyens pour faire valoir notre position.

A la fin 2005, on a appris que le MTQ ne retenait pas la variante sud. Moi, je suis toujours inquiet qu'une autre instance gouvernementale retienne cette variante.

J'ai assisté à trois reprises les 5 et 6 septembre 2006 aux audiences du BAPE et j'ai réalisé que cette alternative (variante sud) pourrait être retenue à cause des pressions du milieu agricole.

La lettre de M. Jean-Pierre Regnault qui s'intitule « Des humains ou des pommiers ? Entre deux maux ne faudrait-il pas choisir le moindre », dont le texte fait partie du mémoire du comité est très éloquent.

Ce texte résume très bien la problématique qui a été expliqués par la présidente Madame Bigué. Celle-ci a bien compris que le problème de la partie ouest du tracé de la 410 était la Ferme Ste-Catherine et qu'il ne semblait pas y avoir d'autre opposant au tracé recommandé par le MTQ.

Doit-on privilégier des pommiers qui ont une durée de vie limitée par rapport à la qualité de vie des humains pour toutes les générations futures.

Je crois que les propriétaires de la Ferme Ste-Catherine sont en négociations intenses avec le MTQ et c'est de bonne guerre de faire croire aux clients de la ferme que celle-ci est appelée à disparaître. Cela fait monter les enchères pour avoir le meilleur dédommagement possible.

Je me pose des questions sur les différentes études faites par le MTQ pour la variante sud. Je ne suis pas un expert et notre comité n'a pas les moyens d'engager des professionnels pour faire des contre-expertises.

Pour ma part, je doute que le bruit puisse être atténué de façon acceptable compte tenu de la topographie de notre quartier. C'est une cuvette orientée à l'ouest avec les vents dominants. Lors des audiences, le Dr. Renaud Proulx a bien expliqué les effets du bruit sur la santé et le sommeil. Selon moi d'autres spécialistes du bruit pourraient mettre en cause l'analyse actuelle du MTQ concernant notre quartier.

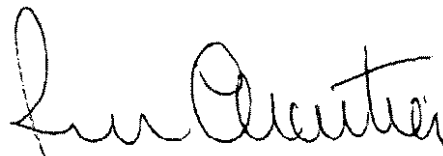
Les effets des polluants émis par la circulation d'une autoroute dans un quartier résidentiel ne doivent pas être minimisés. Des études de l'organisation mondiale de la santé mettent en garde les dives intervenants sur les effets à long terme d'une telle pollution. Pourquoi prendre un tel risque pour plusieurs résidents et leur famille ?

Un autre aspect non négligeable est la baisse de valeur de revente des propriétés après la construction d'une autoroute. Certains, voudront vendre pour se relocaliser. Présentement, le MTQ ne semble pas aborder cette problématique. J'annexe à la présente un rapport de recherche jurisprudentielle.

Même si les gens réussissaient à vendre avec un dédommagement, les nouveaux propriétaires auraient les mêmes problèmes de bruit et de pollution. Ils auraient acquis une propriété à rabais au détriment de leur santé et leur qualité de vie.

La grande majorité des citoyens concernés par la partie ouest du tracé de la 410 se sont prononcés en faveur du choix préconisé par le MTQ entre la variante nord et sud. Que demander de plus dans un processus démocratique ?

Merci d'avoir pris connaissance de mon « mémoire » et veuillez rappeler aux élus que des pommiers ça ne votent pas.



Pierre Chartier

PC/hm

DESPRÉS GOULET

Avocats

MARCEL DESPRÉS, LL.L.
MARIO GOULET, B.A., LL.M.
MADELEINE CUERRIER, LL.L.
ANNICK LOISELLE, LL.B.

1013, rue Belvédère Sud
Sherbrooke (Québec) J1H 4C6
Téléphone: (819) 823-2000
Télécopieur: (819) 823-8057

RAPPORT DE RECHERCHE JURISPRUDENTIELLE - EXPROPRIATION

(Note: Il est possible de fournir tous les jugements dont les références sont citées sur demande)

Principe: L'indemnité en matière d'expropriation est fixée selon la valeur du bien et les dommages qui résultent de l'expropriation (article 58 *Loi sur l'expropriation*).

À cet effet: *Drew c. La Reine*, (1961) R.C.S. 614 (lorsqu'un dommage est identifié mais ne peut être facilement quantifié, une indemnité spécifique peut être établie sur la base d'un pourcentage de la valeur des biens expropriés.)

Valeur du bien: Il existe plusieurs façons de calculer la valeur du bien exproprié, lesquelles peuvent s'ajouter l'une à l'autre ou être utilisées séparément, le cas échéant.

1. Valeur au propriétaire

- C'est la valeur au propriétaire, et non la valeur marchande, qui est considérée (valeur subjective).

C'est-à-dire qu'il faut démontrer que la propriété a, pour celui à qui elle appartient, une valeur qu'elle n'aurait pas pour quiconque d'autre l'utiliserait.

Exemple: Héritage familial de plusieurs années;
Site et décor enchanteur;
Villégiature;

- La valeur marchande est une valeur minimum.

- La valeur au propriétaire doit être prouvée par témoignage.

- Elle inclut la valeur potentielle (valeur actuelle des bénéfices futurs découlant de l'utilisation future et probable du bien).

- En se basant sur l'usage le meilleur et le plus avantageux du lot (résidentiel, commercial, agricole... se prouve par expert)

À cet effet: St-Louis c. Québec (Ministère de la Voirie) [1970] R.J.R.S.P. 213.
 Commission de la capitale nationale c. Hobbs [1970] R.C.S. 337.
 Commission de la capitale nationale c. McFarland Construction [1974] R.C.S. 1088.
 Anjou (Ville d') c. Krum (1990) 38 C.A.Q. 1.
 Laprairie (Ville de) c. 107470 Canada Inc., Montréal no. 500-34-000577-898, 1992-04-22.

2. Valeur spéciale au propriétaire

- S'établit en fonction du propriétaire et de lui seul, selon son opinion subjective.
- Elle s'ajoute à la valeur réelle (valeur marchande).
- Sa valeur doit être prouvée.

Exemples: Projet de construction, revenu additionnel d'appoint, profit anticipé perdu suffisamment matérialisée;

Québec (Ministre de l'Environnement) c. Rheault, C.E.C.Q. Trois-Rivières, no. 200-34-000231-915, 1993-11-23 (indemnité accordée égale à la plus-value prouvée);

Manoir L'Âge d'or c. Immobilier Astragale inc., C.E.C.Q. Montréal, no. 065-34-000676-850, 1989-04-11 (indemnité accordée égale à 180 000,00 \$, soit la perte de profits prouvée);

Aussi à cet effet: Traité de l'évaluation foncière, de Jean-Guy Desjardins, Wilson et Lafleur, 1992.

3. Valeur de convenance

- Valeur personnelle au propriétaire dont ne tiendrait pas compte le commun des acheteurs (commodités, aménagements).
- N'a pas d'importance sur le prix que paierait le public.

Exemples: Désuétude économique vu rapprochement de la route et perte d'isolement;

Chicoutimi (Ville de) c. Vallée C.E.C.Q. Chicoutimi no. 200-34-000158-936, 1996-11-04 (5 000,00 \$ accordés arbitrairement)

Cap-Rouge (Ville de) c. Bourque C.E.C.Q. Québec no. 200-34-000084-926, 1992-11-25 (10 % de la valeur de la propriété accordée à ce titre)

Sainte-Foy (Ville de) c. Laberge C.E.C.Q. Québec no. 200-34-000149-927, 1993-03-12 (15 % de la valeur de la propriété accordée à ce titre)

Perte d'accès à une rivière devant propriété;

Beauport (Ville de) c. Tremblay C.E.C.Q. Québec no. 200-34-000315-850
1994-03-29, J.E. 94-839 (montant forfaitaire accordé, envisagé 15 % valeur
propriété)

Aménagements paysagers d'envergure pour fins d'agrément;

La Baie (Ville de) c. Blais C.E.C.Q. Chicoutimi no. 020-34-000120-870, 1990-
06-13 (indemnité accordée égale au coût de l'aménagement)

Aussi à cet effet: Québec (P.G.) C. Gingras [1996] R.J.Q. 201 (C.Q.)

4. Valeur à l'expropriant

- Selon la valeur de l'avantage dont bénéficie l'expropriant.
- Les Tribunaux refusent d'indemniser selon cette méthode de calcul.

5. Valeur marchande

- Prix courant que peut obtenir un propriétaire en vendant son bien dans des conditions normales, en faisant abstraction de toute valeur subjective.
- C'est une valeur minimum qui doit être accordée à l'exproprié, en y ajoutant la valeur subjective.

À cet effet: Montréal (Ville de) c. Dubeau-Boulay, C.E.C.Q. Montréal, no. 500-34-000527-893,
1993-12-10.

Date de l'évaluation: - Au moment de la dépossession physique de l'exproprié;

Base de calcul de la valeur du bien:

- Selon l'utilisation la meilleure et la plus profitable de la propriété (l'utilisation optimale).
- Selon la situation physique et juridique et le zonage de la propriété.

Méthodes d'évaluation de la valeur du bien:

1. La parité

- Déterminer la valeur marchande en la comparant aux prix récents fournis par les ventes ayant pour objet des

immeubles similaires dans des voisinages comparables.

2. Le coût

- Coût de remplacement.

3. Le revenu

- Qui provient de la propriété (ex. immeuble à logements).

4. Le lotissement

- Projeter un lotissement hypothétique à partir d'une terre non subdivisée.

À cet effet: Loi sur l'expropriation annotée, Jacques Forgues et Jacques Prémont, Éditions Yvon Blais.

Dommmages résultant directement de l'expropriation:

- Indemnité accessoire à la valeur du bien.

- S'il y a un lien de causalité direct avec l'expropriation.

1. Le dommage au résidu

- En cas d'enclave ou de formes irrégulières du terrain rendant l'utilisation impossible ou plus coûteuse.

Beauport (Ville de) c. Tremblay, C.E.C.Q. Québec no. 200-34-000315-850, 1994-03-29, J.E. 94-839 (indemnité accordée égale à 10 % de la valeur marchande du résidu de la propriété).

Société québécoise d'assainissement des eaux c. Rubec, C.E.C.Q. Rouyn-Noranda no. 200-34-000238-886, 1990-02-12 (indemnité de 45 % accordée, soit la moins-value du résidu de propriété).

Parna c. Stoney Creek (City), (1996) 57 L.C.R. 316 (Ont. M.B.) (Indemnité de 100 % de la valeur de la propriété vu l'état d'enclave complet du résidu)

2. Le dommage de rapprochement

- En cas d'expropriation partielle, rapprochement de la ligne de rue pour une maison entraînant poussière, bruit, perte de quiétude, etc.

Sainte-Foy (Ville de) c. Laberge, C.E.C.Q. Québec, no-200-34-000149-927, 1993-03-12 (Indemnité de désuétude de 15 % de la valeur de la propriété).

3. Déplacement des bâtisses

- Coût du déplacement accordé si nécessaire.

4. Déracinement, dommages moraux

- Habituellement, somme forfaitaire ou pourcentage de l'indemnité accordés.

Société québécoise d'assainissement des eaux c. Touchette-Morand C.E.C.Q. Montréal no. 500-34-000001-949, 1997-03-23 (25 000 \$ accordés).

Société Inter-Port de Québec c. Fernet (1983) T.E. 93 (10 % de la valeur de la propriété).

5. Remploi

- Frais de tous ordres afin de remplacer bien exproprié (Ex. notaire, mutation recherche, arpentage...)

6. Frais d'expertise

- Évaluateur

Laval (Ville de) c. Montrose Builders Ltd., J.E. 96-657.

7. Troubles, ennuis, inconvénients

- Généralement, de 500 \$ à 1000 \$ sont accordés à ce titre, sauf en cas de difficultés particulières.

Voir: Loi sur l'expropriation annotée