

COPIE

# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

## Section des affaires immobilières

En matière d'expropriation

**Date :** 30 juin 2022

Référence neutre : 2022 QCTAQ 06630

**Dossier :** SAI-M-305246-2102

---

### Devant les juges administratifs :

DANIEL CÔTÉ  
MARIE CHAREST

---

MUNICIPALITÉ VAL-DAVID

Partie expropriante

c.

9297-8246 QUÉBEC INC.

Partie expropriée



ECC4BE9A89

---

## DÉCISION INCIDENTE

Requête en expropriation totale (art.65 L.E.)

---

[1] Le Tribunal doit décider du bien-fondé de la requête en expropriation totale de la partie expropriée, 9297-8246 Québec inc.<sup>1</sup> Il s'agit du site de l'ancien Hôtel La Sapinière (La Sapinière) situé à Val-David, dans les Laurentides.

[2] L'expropriée soutient que sa propriété ne peut plus être convenablement utilisée<sup>2</sup> pour le projet de développement de spa et hébergement qu'elle était à mettre en place, en raison de l'expropriation d'une bande de terrain en front de l'ancien hôtel et d'un vaste site à l'est de celui-ci; ceux-ci sont nécessaires à l'implantation d'une école primaire et au prolongement et à l'élargissement du chemin requis pour y accéder<sup>3</sup>.

[3] L'expropriante, Municipalité Val-David (Val-David), plaide plutôt que, puisque cette expropriation n'empêche aucunement l'expropriée de réaliser son projet, le Tribunal devrait rejeter la requête en expropriation totale.

[4] Le Tribunal a procédé à la visite des lieux en compagnie des parties dans le cadre de l'audition.

[5] Le délibéré a commencé le 11 mars 2022 et a fait l'objet d'une prolongation jusqu'au 8 juillet 2022.

[6] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal accueille cette requête de l'expropriée.

### ADMISSIONS ET ORDONNANCES

[7] Préalablement à l'audience, les parties ont produit les admissions suivantes :

*1. L'expropriée est une société de gestion immobilière, tel qu'il appert de la PIÈCE R-1;*

---

<sup>1</sup> Article 65 de la Loi sur l'expropriation, RLRQ, c. E -24 (LE).

<sup>2</sup> Requête en expropriation totale remodifiée en date du 25 janvier 2022.

<sup>3</sup> Avis d'expropriation publié le 10 mars 2021.



2. Madame Diane Beaudry est administratrice de l'expropriée, la société 9297-8246 Québec inc.;
3. Madame Beaudry est également administratrice et actionnaire de Ora Spa Inc., tel qu'il appert de la PIÈCE R-2;
4. L'expropriée est propriétaire des lots 2 989 914, 2 990 064, 2 989 900, 2 990 063, 2 990 087, 2 990 089, 2 989 902, 2 989 915 et 2 990 088 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne, le tout tel qu'il appert de la PIÈCE R-3;
5. L'expropriée a acquis ces lots dans le but de rénover et transformer le site en Centre de villégiature santé & bien-être (ci-après « Projet »), tel qu'il appert de la PIÈCE R-4;
6. En 2017, l'expropriante a émis des certificats d'autorisation pour des travaux de réparation et rénovation du bâtiment principal, de certaines unités mentionnées auxdits certificats et à certains chalets, tel qu'il appert de la PIÈCE R-6;
7. Le 21 janvier 2020, l'expropriée a reçu signification d'un avis d'imposition d'une réserve pour fins publiques sur les lots 2 989 914 et 2 990 064 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne, tel qu'il appert de la PIÈCE R-8;
8. L'expropriante a imposé un avis de réserve sur les lots de l'expropriée afin d'évaluer la possibilité d'y construire une école et/ou un parc;
9. Lors de la séance du conseil municipal de la Municipalité de Val-David, tenue le 8 septembre 2020, il a été résolu d'abandonner partiellement la réserve, tel qu'il appert de la PIÈCE R-9;
10. Lors de la séance du conseil municipal, tenue le 9 février 2021, il a été résolu d'abandonner la réserve pour fins publiques, tel qu'il appert de la PIÈCE R-10;
11. Lors de cette même séance, l'expropriante a décrété l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation de parties des lots 2 989 914 et 2 990 064 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne, tel qu'il appert de la PIÈCE R-11;
12. Le 19 mai 2021, les lots 2 989 914 et 2 990 064 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne, ont fait l'objet d'une subdivision pour être désignés comme étant les lots 6 427 341, 6 427 342, 6 427 343, 6 427 344 et 6 427 345 tel qu'il appert de la PIÈCE R-15;



13. Les lots 6 427 343 et 6 427 341 ont été reconfigurés pour porter aujourd'hui les numéros 6 485 471 et 6 485 470;

14. Le 16 novembre 2020, il a été annoncé que l'école primaire qui sera construite à Val-David en serait une de vingt-quatre (24) classes, le tout tel qu'il appert de la PIÈCE R-13;

15. Le 11 juin 2021, le ministre de l'Éducation du Québec ordonnait à la Municipalité du Village de Val-David de céder à titre gratuit au Centre de services scolaire des Laurentides les lots 2 989 914 (partie de) et 2 990 064 pour la construction de la nouvelle école primaire, le tout tel qu'il appert de la PIÈCE EA-3;

16. Lors de la séance du conseil municipal, tenue le 8 juin 2021, un avis de motion et de dépôt relativement au projet de règlement 600-6, soit le Programme particulier d'urbanisme - Secteur Sapinière (ci-après « PPU »), a été donné; Lors de cette même séance, il a été résolu à l'unanimité d'adopter le règlement numéro 600-6, tel qu'il appert de la PIÈCE R-19;

17. Le prolongement de la rue de la Sapinière est une étape nécessaire à la construction d'une nouvelle école primaire;

18. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'expropriante a exproprié une partie du lot 2 989 914, ensuite désigné comme étant les lots 6 427 341 et finalement 6 485 470, du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne;

19. Afin de prolonger la rue de la Sapinière jusqu'au terrain de la future école, il est nécessaire pour l'expropriante d'empiéter sur le terrain de tennis existant, propriété de l'expropriée, tel qu'il appert de la PIÈCE R-27;

(Transcription conforme)

[8] Les parties ont aussi procédé à l'analyse de leurs pièces respectives pour identifier s'il y avait ou non admission de leur origine, leur intégrité ou de leur contenu, ou si aucune admission n'était faite.

[9] En cours d'audition et à la suite de questions du Tribunal, les parties procèdent aux admissions suivantes :

- La proportion de la superficie expropriée de 47 285,7 m<sup>2</sup> sur la superficie totale des lots objet de la requête en expropriation totale, incluant le lac, de 380 433,3 m<sup>2</sup>, est de 12,4 %.



- La proportion de la superficie expropriée de 47 285,7 m<sup>2</sup> sur la superficie exploitable par l'expropriée selon M. Labelle à partir du plan de M. Rado, arpenteur-géomètre, donc avec soustraction des cours d'eau, des bandes riveraines et d'une approximation de la superficie des milieux humides, mais en conservant la zone écoforestière, de 271 849 m<sup>2</sup> est de 17,4 %.
- La proportion de la superficie expropriée de 47 285,7 m<sup>2</sup> sur la superficie développable selon la pièce EA-11 (soit celle que l'expropriée planifiait de développer) de 136 064,5 m<sup>2</sup> est de 34,8 %.
- Le lac a une superficie de 45 027 m<sup>2</sup>.

[10] En cours d'audience, le Tribunal a prononcé une ordonnance de mise sous scellés temporaire à l'égard des pièces R-4 et R-5 pour donner le temps aux parties de discuter de ce qui était public et de ce qui devait demeurer confidentiel.

[11] Finalement, l'expropriée renonce au caviardage et donc à la confidentialité de la pièce R-4.

[12] Pour la pièce R-5, seules les pages 29 et 30 PDF demeurent à caviarder dans la version publique puisqu'on y retrouve la liste des contributeurs protégée par le secret commercial.

[13] En conséquence, l'ordonnance de scellés est levée à l'égard de la pièce R-4. Quant à la pièce R-5, la version non caviardée est produite sous scellé; elle n'est accessible qu'aux juges qui entendent la cause ainsi qu'aux parties et leurs représentants. La version dont les pages 29 et 30 sont caviardées demeure publique.

## CONTEXTE ET PROCÉDURES D'EXPROPRIATION

[14] L'expropriée acquiert le site de cet ancien complexe hôtelier le 11 mars 2014<sup>4</sup>. Outre l'hôtel, fermé en novembre 2013 après 77 ans d'opération<sup>5</sup>, on y trouve des chalets, des unités de type motels, une grange, une piscine et un tennis. Le lac La Sapinière, privé, fait également partie de la transaction avec les droits que le vendeur peut détenir dans le terrain de la décharge de ce lac ainsi que le pont et le barrage situés à son exutoire.

---

<sup>4</sup> Pièce R-3, ainsi que le plan de Peter Rado, arpenteur-géomètre, du 8 avril 2014 l'accompagnant, minutes 14 720, déposé comme pièce EA-12.

<sup>5</sup> Pièce R-4, page 3, au « Sommaire exécutif ».



[15] C'est un total de 380 333,1 m<sup>2</sup> que l'expropriée acquiert. Cette superficie inclut des milieux humides, le lac de 45 027 m<sup>2</sup> et une partie du Chemin de la Sapinière, de 3 770,2 m<sup>2</sup>.<sup>6</sup>

[16] La représentante de l'expropriée, M<sup>me</sup> Diane Beaudry, CPA et présidente de l'entreprise, détaille son expérience d'une vingtaine d'années en restructuration d'entreprise et audits dans le domaine de l'hôtellerie, ainsi que comme gestionnaire en 2006 du Stonehaven à Sainte-Agathe-des-Monts, un hôtel et spa sous la loi de la protection de la faillite à cette époque. Elle a cependant dû abandonner ce projet.

[17] Elle s'intéresse au développement d'un concept d'hébergement et spa depuis 2003. Elle enregistre le nom de « Ora spa inc. » en 2011<sup>7</sup>.

[18] Après plusieurs années de recherche d'un site correspondant à son projet de « destination spa » visant, outre la clientèle usuelle, celle d'affaire, elle crée l'entreprise expropriée en 2014<sup>8</sup> pour acquérir les actifs et le site de La Sapinière.

[19] Ce site correspond à ses critères de recherche. Il permet des activités de « team building », possède son propre réseau de sentiers pédestres, lesquels communiquent avec le Parc Régional Val-David-Val-Morin, secteur Dufresne, adjacent au sud-est de l'immeuble en cause. Outre le lac La Sapinière propice aux activités nautiques non motorisées, des pistes de ski de fond et une falaise d'escalade permettent d'étoffer l'offre pour en faire son concept de « spa destination » qui vise à attirer une clientèle pour un séjour de plus d'une journée.

[20] Elle rencontre la mairesse de Val-David de l'époque à quelques reprises en 2014 et 2015, ainsi que le directeur général et le directeur du service de l'urbanisme, M. Lesage. Elle élabore un premier concept de redéveloppement du site en 2014, qu'elle dépose auprès de Val-David en avril 2015<sup>9</sup>. En contre-interrogatoire, M. Lesage confirme que le projet, à l'étape de concept pour fin de discussions à cette époque, est accueilli favorablement.

---

<sup>6</sup> Pièce EA-11, plan du Groupe Möbius, M. Pierre Ratté, urbaniste, révisé le 9 avril 2015. Voir le « Tableau des superficies » pour les « Lots originaux du projet ». Il s'agit également d'une admission verbale des parties en audience, le mardi 8 mars 2022 à partir de 14 h 36 et corrigée à partir de 16 h 18. Le Tribunal note que l'admission verbale est de 380 433,1 m<sup>2</sup>. Le Tribunal retient la superficie indiquée sur le document d'où émane cette admission, le plan Ratté, qui indique plutôt une superficie de 380 333,1 m<sup>2</sup>.

<sup>7</sup> Pièce R-2.

<sup>8</sup> Pièce R-1.

<sup>9</sup> Pièce EA-11.



[21] Outre le spa, le projet illustre également la construction potentielle d'environ 72 unités d'habitations, qu'elle nomme des « chaletels ». Prévoyant initialement démolir l'hôtel et les unités de motels et chalets existants, elle change d'avenue après avoir déniché un architecte orienté plutôt vers la conservation des édifices existants. Le nombre de « chaletels » est appelé à diminuer selon le choix de bâtiments conservés.

[22] C'est ainsi que Val-David émet, le 25 octobre 2017, une série de permis déclarant un coût d'un peu plus de 5 000 000 \$ et autorisant la rénovation de tous les bâtiments sur le site de La Sapinière, dont l'hôtel, les unités de motels et chalets existants<sup>10</sup>.

[23] Le projet est annoncé officiellement en conférence de presse, en mai 2018, en présence de la mairesse, du député provincial et de la ministre du Tourisme. Val-David émet un communiqué, où on peut lire :

*« Aujourd'hui, c'est avec fierté que la Municipalité appuie et supporte le magnifique projet de Mme Diane Beaudry qui fera revivre ce fabuleux site acquis en mars 2014. »<sup>11</sup>.*

(Transcription conforme)

[24] L'expropriée est à conclure sa recherche de financement et subventions. Les travaux ne débutent pas en 2018 et une nouvelle série de permis est émise le 28 septembre 2018 pour renouveler la première série qui venait à échéance. Le coût déclaré des travaux passe à un peu plus de 6 500 000 \$<sup>12</sup>.

[25] L'expropriée produit un plan d'affaires<sup>13</sup> et un « PowerPoint »<sup>14</sup> qui en découle en avril 2019, toujours dans le cadre du financement du projet. L'investissement total, incluant l'équité de l'expropriée, est de près de 15 000 000 \$<sup>15</sup>, ce qui exclut une phase ultérieure de développement des « chaletels ».

---

<sup>10</sup> Pièce EA-4. Quatre permis, n° 2017-00459, 00506, 00461 et 00462.

<sup>11</sup> Pièce R-7.

<sup>12</sup> Pièce EA-4. Trois permis, n° 2018-00370, 00373 et 00374.

<sup>13</sup> Pièce R-4.

<sup>14</sup> Pièce R-5.

<sup>15</sup> Pièce R-4, page 58 selon la numérotation du document.



[26] Selon son témoignage et ce plan d'affaires, les principales sources de financement externes proviendraient notamment d'Investissement Québec<sup>16</sup>, de la BDC<sup>17</sup> et d'une subvention provinciale autorisée à l'automne 2018<sup>18</sup>, sous conditions. Ces conditions comprennent notamment des études de marché et environnementales, phases 1 et 2.

[27] Un litige entre l'expropriée et son architecte, dénoncé par ce dernier auprès de l'expropriante en février 2019 quant à l'usage de ses plans pour l'obtention des permis<sup>19</sup>, amène l'annulation de ceux-ci en avril 2019. Val-David suggère à l'expropriée « ... le dépôt de nouveaux plans d'architecte permettant la construction et l'émission de nouveaux permis. »<sup>20</sup>.

[28] M<sup>me</sup> Beaudry explique que de nouveaux plans d'architectes et de designer sont en cours de finalisation à l'automne 2019. Elle reçoit en novembre 2019, par avocat, une offre écrite non sollicitée pour l'acquisition de l'ensemble du site. Elle indique que celle-ci provient de Val-David<sup>21</sup>.

[29] Le directeur du service de l'urbanisme, M. Nicolas Lesage, témoigne avoir reçu une demande de son supérieur, vers décembre 2019, de mandater un arpenteur en vue de la préparation d'un plan concernant un avis de réserve pour l'immeuble en cause.

[30] De son côté, l'expropriée transmet par courriel ses nouveaux plans à Val-David, le 19 janvier 2020, sans faire de demande de permis, ce que confirme M. Lesage.

[31] Elle reçoit par huissier, le 21 janvier 2020, un avis d'imposition d'une réserve pour fins publiques daté du 16 janvier 2020, émis par l'expropriante<sup>22</sup>, « ... aux fins d'élaborer un plan particulier d'urbanisme visant à élaborer le développement harmonieux du secteur ainsi qu'aux fins de l'aménagement éventuel d'un parc et/ou d'implantation d'une école;... ».

---

<sup>16</sup> Programme d'appui au développement des attraits touristiques, pour 4 M\$.

<sup>17</sup> Prêt de 1,5 M\$, lequel aurait été offert en juin 2019 et signé par l'expropriée.

<sup>18</sup> Subvention de 1 725 600 \$.

<sup>19</sup> Pièce EA-4, mise en demeure signée par M<sup>e</sup> Jonathan Decherf, 25 février 2019.

<sup>20</sup> Pièce EA-4, lettre de M. Nicolas Lesage, Directeur du service de l'Urbanisme, 8 avril 2019.

<sup>21</sup> Offre non déposée en preuve. Aucun commentaire de l'expropriante à ce sujet, tant en audience qu'en preuve.

<sup>22</sup> Pièces R-8 et R-8A.



[32] La réserve concerne 323 576 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à l'ensemble de la propriété de l'expropriée, mais exclut le lac La Sapinière, sa décharge et deux lots la ceinturant ainsi que deux lots abritant trois chalets à l'entrée du complexe et le fond du Chemin de la Sapinière<sup>23</sup>. C'est donc près de 97 % de la portion terrestre du site de l'expropriée qui est affecté par la réserve<sup>24</sup>.

[33] Cet avis a eu pour effet de geler ses possibilités d'améliorations aux immeubles, et donc son projet. Certains de ses prêteurs demandent en garantie une hypothèque sur le site, alors que ce dernier, avec la réserve, devient un actif financier dont l'avenir est incertain. L'annulation des prêts de la BDC et de l'Agence de développement économique du Canada, respectivement en juin et septembre 2020, en témoigne<sup>25</sup>.

[34] Plus fondamentalement, selon l'expropriée, l'annonce d'un projet d'école signifie pour elle la fin de son projet de « spa destination », en raison du bruit généré par la clientèle scolaire et de l'achalandage routier associé aux autobus scolaires. Un « spa destination » à côté d'une école « *ça ne marche pas* ». Elle n'aurait pas acheté ce site en 2014 s'il eut été à côté d'une école.

[35] À partir de 2018, l'expropriée cesse de chauffer certaines unités champêtres et fait de même pour le bâtiment principal à l'automne 2020. Elle intente une poursuite en Cour supérieure contre Val-David en septembre 2020 lui réclamant les pertes subies en raison de l'imposition de la réserve<sup>26</sup>.

[36] En octobre 2020, l'expropriante dépose une déclaration partielle d'abandon de cette réserve<sup>27</sup>. Elle libère le site du bâtiment principal jusqu'aux environs de la grange, ainsi qu'une portion de terrain en face du bâtiment principal, de l'autre côté du Chemin de la Sapinière, autour du chalet n° 1215 et sur une butte.

---

<sup>23</sup> Sont exclus de l'avis de réserve : le lot 2 989 902 de 45 027 m<sup>2</sup> étant le fond du lac de la Sapinière; le lot 2 990 088 de 528,5 m<sup>2</sup>, étant la décharge du lac; le lot 2 990 087 de 2 052,2 m<sup>2</sup>, bordant la décharge au sud et la piste linéaire; le lot 2 990 089 de 645,9 m<sup>2</sup>, bordant la décharge au nord et la piste linéaire; le lot 2 989 900 de 3 887,6 m<sup>2</sup>, chalets n° 1170 et 1176; le lot 2 990 063 de 766,9 m<sup>2</sup>, chalet n° 1215; une partie du lot 2 992 674 de 3 770,2 m<sup>2</sup>, étant le fond du Chemin de la Sapinière et enfin le lot 2 989 915 de 78,8 m<sup>2</sup>, une parcelle de terrain enclavée au nord du lac.

<sup>24</sup> Site de l'expropriée de 380 333,1 m<sup>2</sup>, moins fond du lac de 45 027 m<sup>2</sup> et de la décharge de 528,5 m<sup>2</sup> = 334 777,6 m<sup>2</sup> en portion terrestre. La réserve concerne 323 576 m<sup>2</sup> de terrain / 334 777,6 m<sup>2</sup> de portion terrestre appartenant à l'expropriée = 96,7 % de la portion terrestre du site de l'expropriée sous réserve.

<sup>25</sup> Pièce EA-21.

<sup>26</sup> Pièce EA-20.

<sup>27</sup> Pièce R-9 et R-9A.



[37] Ainsi, 49 152,3 m<sup>2</sup> sont soustraits de cette réserve, celle-ci n'affectant plus que 274 423,7 m<sup>2</sup> du site. À cette étape, cette réserve correspond à environ 82 % de la portion terrestre du site acquis par l'expropriée en 2014<sup>28</sup>.

[38] Le 16 novembre 2020, le gouvernement du Québec annonce la construction d'une nouvelle école de 24 classes à Val-David. La mairesse commente positivement cette annonce et écrit qu'« ... une portion du terrain du secteur de la Sapinière fut mis sous réserve et est présentement évalué pour ce projet. »<sup>29</sup>.

[39] Le 12 février 2021, Val-David émet une déclaration d'abandon de cette réserve<sup>30</sup> et y substitue un avis d'expropriation, daté du 15 février 2021.

[40] Cette expropriation concerne 47 285,7 m<sup>2</sup> de terrain. L'avis spécifie que « L'acquisition desdits immeubles par voie d'expropriation est décrétée aux fins du prolongement du réseau routier municipal et la cession au Centre de service scolaire des Laurentides d'un immeuble destiné à être l'assiette d'une école; »<sup>31</sup>.

[41] Le site exproprié correspond en premier lieu au tracé élargi du Chemin de la Sapinière, qui part de la piscine de La Sapinière et passe devant le bâtiment principal et, en second lieu, en un vaste site généralement dégagé et plat, situé après le stationnement du bâtiment principal. Ce vaste site est situé devant la grange et s'étend vers le sud-est jusqu'à la limite du Parc Régional. Il correspond sensiblement au site où l'expropriée envisageait la construction des « chaletels »<sup>32</sup>.

[42] En parallèle à cet avis d'expropriation, Val-David pose plusieurs gestes visant l'encadrement du développement du secteur de la Sapinière et l'implantation de l'école.

---

<sup>28</sup> 323 576 m<sup>2</sup> initialement sous réserve moins 49 152,3 m<sup>2</sup> libérés = 274 423,7 m<sup>2</sup> toujours sous réserve sur les 334 777,6 m<sup>2</sup> de portion terrestre du site = 82 % de la portion terrestre toujours sous réserve.

<sup>29</sup> Pièce R-13.

<sup>30</sup> Pièce R-10.

<sup>31</sup> Voir plan à la pièce R-34 localisant l'expropriation en regard des installations en place.

<sup>32</sup> Plans aux pièces EA-11 et EA-11A.



[43] En janvier et février 2021, elle organise une consultation et demande le dépôt de mémoires<sup>33</sup> aux parties intéressées en vue de l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour « ... définir une vision de développement durable et innovante pour ce secteur stratégique. ». Un projet de règlement est ensuite rédigé en mai 2021<sup>34</sup>. La MRC des Laurentides approuve sa version finale, le règlement 600-6, en octobre 2021<sup>35</sup>.

[44] Toujours en février 2021, l'expropriante adopte le projet de règlement 607-6. Celui-ci vise à favoriser la mise en place de mesures d'atténuation du bruit sur leur environnement immédiat lors de la conception de bâtiments de type « établissement d'enseignement » dans la zone EF-07<sup>36</sup>. Cette zone inclut le site exproprié ainsi que la majeure partie du site de La Sapinière<sup>37</sup>.

[45] Le 20 avril 2021, c'est au tour de l'aspect architectural d'un futur bâtiment public et institutionnel dans la zone EF-07 ainsi que de son aménagement de terrain d'être encadré avec l'adoption du règlement 607-5<sup>38</sup>.

[46] Ce même 20 avril 2021, Val-David adopte une résolution contribuant financièrement pour 403 200 \$ au projet de construction de la coopérative d'habitation de La Grande Ourse, dédié à des personnes à faible et modeste revenu<sup>39</sup>.

[47] C'est dans ce contexte que le Tribunal est saisi d'une requête en expropriation totale de la part de l'expropriée, le 5 mai 2021.

[48] La coopérative d'habitation de La Grande Ourse présente une offre d'achat à l'expropriée le 21 mai 2021 pour une partie du résidu du site d'un peu moins de 4 000 m<sup>2</sup> au bord du lac, mitoyen avec le bâtiment principal<sup>40</sup>. L'expropriée n'y donne pas suite.

---

<sup>33</sup> L'expropriée y aurait déposé un mémoire au sujet de son projet de spa, selon le témoignage de M<sup>me</sup> Doyon, urbaniste.

<sup>34</sup> Pièce R-32.

<sup>35</sup> Pièce EA-16. Selon le témoignage de M<sup>me</sup> Doyon, urbaniste, les règles de concordance ne sont pas adoptées à la date d'audition.

<sup>36</sup> Pièce EA-5. La version finale sera approuvée par le Conseil le 8 mars 2022 selon le témoignage de M. Lesage.

<sup>37</sup> Voir, entre autres, le plan à la page 22 de la pièce R-32 pour les limites de la zone EF-07.

<sup>38</sup> Pièce R-24, point 8.1, résolution 2021-04-112.

<sup>39</sup> Pièce R-24, point 2.3, résolution 2021-04-090.

<sup>40</sup> Pièce R-25. Le lot ayant fait l'objet de l'offre d'achat, le 2 989 900, peut être visualisé sur le plan général du site à la pièce R-34.



[49] Le 11 juin 2021, le ministre de l'Éducation ordonne à Val-David de céder à titre gratuit le site exproprié aux fins de la construction d'une nouvelle école primaire, et ce, dans un délai de 45 jours suivant la réception de cette demande<sup>41</sup>.

[50] L'expropriée confirme qu'un groupe est intéressé à l'achat du résidu du site à l'été 2021. Aucun prix n'est avancé. L'expropriée ne se considère simplement pas à vendre.

[51] La MRC des Laurentides, qui est à réviser son schéma d'aménagement, présente un projet en août 2021. Celui-ci a la particularité d'agrandir le périmètre urbain de Val-David pour englober le site exproprié<sup>42</sup>. Il s'agit d'une étape préalable à la construction d'une école à cet endroit.

[52] La requête en expropriation totale est modifiée le 12 juillet 2021. Elle est par la suite remodifiée à deux reprises, les 17 et 25 janvier 2022. Elle englobe tous les lots, tant terrestres que sous l'eau, acquis par l'expropriée en 2014, exception faite des lots expropriés<sup>43</sup>.

[53] L'avis de transfert de propriété est daté du 31 août 2021 et la prise de possession fixée au 24 septembre 2021.

[54] Le Tribunal doit donc répondre aux questions suivantes :

a) À la suite de l'expropriation partielle du site de l'expropriée, le résidu totalisant 333 047,4 m<sup>244</sup> peut-il être convenablement utilisé en tout ou en partie ?

b) Si ce n'est pas le cas, le Tribunal doit-il ordonner à la partie expropriante l'expropriation complète de ce résidu, comme le réclame l'expropriée ?

---

<sup>41</sup> Pièce EA-3.

<sup>42</sup> Pièce EA-9, pages 46 et 47 du document.

<sup>43</sup> Le plan à la pièce R-34 indique les plus récents numéros de lots en vigueur au 11 janvier 2022. Les lots expropriés, identifiés comme étant les lots 6 427 341 et 6 427 343, ont été remplacés le 14 janvier 2022 par les lots 6 485 470 et 6 485 471 (pièce EA-8).

<sup>44</sup> Soit les 380 333,1 m<sup>2</sup> du site moins les 47 285,7 m<sup>2</sup> expropriés = 333 047,4 m<sup>2</sup> de résidu. Rappelons que ce résidu inclut le fond du lac de la Sapinière et la décharge dudit lac, dont la superficie totalise 45 555,5 m<sup>2</sup>.



## DROIT EN REGARD D'UNE REQUÊTE EN EXPROPRIATION TOTALE

[55] Le Tribunal doit décider de cette requête en expropriation totale en fonction de l'article 65 LE, lequel se lit comme suit :

**65:** À la suite de l'expropriation partielle d'un immeuble, l'expropriant ou l'exproprié peut, sur requête, demander au Tribunal d'ordonner l'expropriation totale ou partielle de la partie restante si cette partie ne peut plus être convenablement utilisée en tout ou en partie. Il en est de même dans le cas d'une ferme si l'expropriation partielle compromet sérieusement son exploitation.

(Soulignements du Tribunal)

[56] Dans le dossier des *Investissements Baganel*<sup>45</sup> le Tribunal résume clairement l'évolution jurisprudentielle sur l'interprétation à donner aux mots « *convenablement utilisée en tout ou en partie* » de l'article 65 LE et leur application :

a) *Pour contraindre l'expropriante à acquérir le résidu de la propriété, il faut que l'expropriée présente une preuve prépondérante démontrant que ce sont les conséquences directes de l'expropriation qui génèrent cette situation et qu'elles sont à ce point significatives que le résidu de la propriété ne peut plus être convenablement utilisé dans son ensemble.*

b) *L'article 65 succède à l'ancien article 64 LE. Par ce geste (l'incorporation du mot convenablement), le législateur a clairement manifesté son intention d'adoucir le fardeau de preuve pour obtenir l'expropriation totale d'un immeuble. Il n'est plus nécessaire de faire une preuve irréfragable de la position qu'elle soutient, car il lui suffit de présenter une preuve raisonnable et probable de faits et d'éléments qui justifient sa conclusion et de considérer davantage la situation subjective de l'expropriée.*

c) *Si la partie résiduelle de la propriété ne rencontre plus les besoins recherchés et que l'environnement immédiat du résidu de la propriété sera à un tel point modifié par l'expropriation qu'il ne pourra plus être convenablement utilisé par l'expropriée. l'expropriation totale peut être accordée.*

---

<sup>45</sup> *Laval (Ville) c. Les Investissements Baganel Inc.*, 2021 QCTAQ 03472, par. 45.



*d) L'expropriation totale sous 65 LE demeure une règle d'exception à la règle générale d'indemnisation et, pour réussir dans une telle requête, l'expropriée doit démontrer que son résidu ne peut plus être convenablement utilisé et que l'attribution d'un « dommage au résidu » ne serait pas susceptible de le compenser adéquatement.*

(Transcription conforme, références omises, soulignements du Tribunal)

[57] L'expropriante plaide que le lot qui correspond au Chemin de La Sapinière ne serait plus numéroté au cadastre du Québec, qu'il n'aurait jamais appartenu à l'expropriée et que Val-David l'aurait acquis en partie en application de l'article 72 de la *Loi sur les compétences municipales*<sup>46</sup>.

[58] L'expropriée argumente plutôt que, en vertu de l'article 3030 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), *aucun droit de propriété ne peut être publié au registre foncier si l'immeuble visé n'est pas identifié par un numéro de lot distinct au cadastre*. Il ne peut donc avoir été acquis en partie par l'expropriante. Puisque ce lot fait partie de ceux acquis par l'expropriée, il lui appartient.

[59] La preuve de l'expropriante s'avère déficiente, n'ayant jamais démontré clairement cette acquisition ou l'exclusion de cette rue de l'acquisition effectuée en 2014 par l'expropriée. Le Tribunal n'est donc pas convaincu par cette allégation de l'expropriante relative au Chemin de La Sapinière. La combinaison de l'article 3030 C.c.Q. et de l'inclusion de ce lot à l'acte d'acquisition de l'expropriée plaidée par cette dernière lui apparaît plus probante. C'est pourquoi il retient, pour les fins de la présente requête, que le lot qui correspond à la partie du Chemin de la Sapinière acquise par l'expropriée lui appartient.

[60] L'expropriante soutient que la propriété de l'expropriée étant composée de lots distincts, chacun avec son utilisation particulière, ils ne peuvent pas être considérés comme une « partie restante » au sens de l'article 65 LE, ni comme un résidu du lot exproprié.

[61] Elle admet cependant que l'ensemble des lots concernés par la présente requête a été acheté par un seul acte, comme un domaine.

---

<sup>46</sup> RLRQ, c. 47.1.



[62] À cet égard, le Tribunal constate que le projet de l'expropriée visait le développement de l'ensemble de cette propriété, comme un tout pour son projet de spa destination, ce qui le distingue de la situation décrite dans *Ville de Saint-Basile-le-Grand*<sup>47</sup> sur laquelle l'expropriante s'appuie. Il s'agit d'une situation qui ressemble plus à celle des *Investissements Baganel* précitée et de *Azim Naji Holdings*<sup>48</sup>.

[63] Un lot fait exception à cette conclusion. Le lot 2 990 087, situé au sud de la décharge du lac de la Sapinière et adjacent au parc linéaire Le P'tit Train du Nord, n'a jamais été identifié comme faisant partie du projet de redéveloppement de l'expropriée<sup>49</sup>. Il est séparé de l'ensemble du site de La Sapinière par les Chemins de la Sapinière et du Condor. De plus, le directeur du service de l'urbanisme a témoigné, avec bien des détours tant la réglementation municipale est peu compréhensible sur ce point, qu'il bénéficie d'un droit acquis quant à la superficie minimale le rendant constructible<sup>50</sup>.

[64] Ce lot distinct, le seul sans lien avec le projet de redéveloppement de l'expropriée, peut toujours être utilisé à des fins propices, opportunes et acceptables. Il doit donc être exclu des lots objet d'une expropriation totale en cohérence avec la décision *Ville de Saint-Basile-le-Grand* précitée.

[65] L'autre lot dans une situation physique similaire, le lot 2 990 089, au nord de la décharge, accueille l'enseigne de l'« Hôtel La Sapinière ». Le Tribunal le considère donc comme faisant partie du projet de redéveloppement de l'expropriée.

[66] Ainsi, sauf pour le lot 2 990 087, le Tribunal considère que la propriété de l'expropriée forme un tout qui fait partie de son projet de spa destination.

---

<sup>47</sup> *Ville de Saint-Basile-le-Grand c. Marcel Franssen*, 2002 CanLII 62728 (QC TAQ), par. 16 à 19.

<sup>48</sup> *Laval (Ville) c. Azim Nanji Holdings Inc.*, 2021 CanLII 28302 (QC TAQ).

<sup>49</sup> Voir à cet effet les plans des pièces EA-9 et EA-11.

<sup>50</sup> Norme d'un minimum de 3 000 m<sup>2</sup> de superficie dans la présente zone EF-07 et à l'intérieur du périmètre urbain, pour un lot desservi et situé dans la bande riveraine. Bien que n'ayant que 2 052,2 m<sup>2</sup>, le lot 2 990 087 a été enregistré avant cette réglementation et bénéficie de ce fait de droits acquis.



## ANALYSE DU TRIBUNAL

[67] Chaque partie dépose une expertise d'un urbaniste pour soutenir son point de vue<sup>51</sup>. De plus, l'expropriante dépose un rapport d'étude acoustique concernant l'environnement sonore autour du bâtiment principal<sup>52</sup>.

[68] M. Labelle, urbaniste pour l'expropriée, souligne que, nonobstant l'usage quotidien de l'école régionale en période scolaire, la volonté affirmée de Val-David d'en faire un usage pour la collectivité, tant en soirée que les fins de semaine et lors de la période estivale, cause également problème en regard du projet de redéveloppement en spa destination de l'expropriée<sup>53</sup>.

[69] Il ajoute que l'emplacement de l'école serait au cœur du projet de redéveloppement de l'expropriée. Les projets similaires qu'il connaît, dont un à Tremblant et un autre à l'Estérel, n'incluent pas d'école. Cela court-circuite le projet. Un spa est un endroit de détente, pour décrocher et sortir de son quotidien. Cela s'avère incompatible avec le passage d'autobus scolaires et l'usage des lieux à des fins parascolaires.

[70] Un élargissement de la rue existante est prévisible, et en fera passer la largeur de 10 à 12 mètres; la coupe de nombreuses haies et arbres matures en résultera, ce qui réduira la protection contre le bruit généré par le trafic que ceux-ci offrent aux bâtiments à proximité.

[71] Il craint que de tels investissements publics amènent de nouveaux développements dans le voisinage.

[72] Le témoignage de M. Lesage, directeur de l'urbanisme, confirme que le Chemin de la Sapinière existant fera l'objet d'un tel élargissement avec de telles coupes. Et la preuve démontre l'intérêt d'organismes comme la coopérative d'habitation de La Grande Ourse, subventionnée par Val-David, de s'établir sur le résidu, à côté du futur spa destination.

---

<sup>51</sup> Pièce EA-9 pour l'expropriante, par M<sup>me</sup> Hélène Doyon, urbaniste, de la firme Hélène Doyon, urbaniste-conseil inc. Pièce R-20 pour l'expropriée, par M. Jean Labelle, urbaniste, de la firme Urbacom, Urbanistes-conseils.

<sup>52</sup> Pièce EA-10, par M. Vincent Chavand, spécialiste en acoustique et vibration ainsi que M. Martin Meunier, ing., de la firme SNC-Lavalin. L'expropriée décide de ne pas présenter de contre-expertise à l'encontre de ce rapport.

<sup>53</sup> Cette vocation communautaire pour une partie du site et de l'école est identifiée aux pages 25, 29, 31, 32 et 35 du PPU, pièce R-32.



[73] Le Tribunal ne critique nullement ces travaux et potentielles installations périphériques au projet d'école. Ce sont des objectifs identifiés au PPU<sup>54</sup>. Et, bien que sans suite immédiate pour le projet de coopérative, le Tribunal constate que ce même PPU élargit les pouvoirs d'acquisition de Val-David sur ce territoire<sup>55</sup>.

[74] Le Tribunal constate donc, comme le soutient la partie expropriée, qu'avec le PPU qui s'intègre dans un processus continu avec l'expropriation<sup>56</sup>, elle devient potentiellement tributaire de façon plus importante des décisions quant aux orientations de développement de l'ensemble du site, y compris du résidu.

[75] En contre-interrogatoire, M. Labelle, urbaniste, confirme que la révision du schéma d'aménagement de la MRC vise, notamment, à autoriser l'implantation d'une école sur le site exproprié. L'usage de spa-hébergement étant déjà autorisé pour La Sapinière, il distingue la notion de caractère autorisé de celle de compatibilité des usages. C'est d'ailleurs la conclusion principale de son étude : bien qu'un projet de spa puisse être autorisé par la réglementation, il demeure incompatible avec une école<sup>57</sup>.

[76] Le Tribunal considère fort pertinente cette distinction entre ce qui est autorisé et ce qui est compatible, puisque ce n'est pas parce qu'un usage est permis à proximité d'un autre que sa réalisation est souhaitable.

[77] L'expert Labelle identifie le cadre réglementaire dans lequel le projet de redéveloppement de l'expropriée a évolué jusqu'à l'avis d'expropriation<sup>58</sup>. Le SAR<sup>59</sup> de la MRC date de 2000, les règlements municipaux d'urbanisme n° 600 et de zonage n° 601 datent de 2008.

[78] Le bâtiment principal se trouve à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, dans une zone d'affectation urbaine. Le plan d'urbanisme attribue une fonction résidentielle, avec divers usages voués aux vocations écotouristiques, incluant l'hébergement. Le règlement de zonage, pour la zone EF-07, permet des usages uni et bi familiaux, ainsi que commercial pour l'hébergement.

---

<sup>54</sup> Pièce R-32, pages 28 à 30.

<sup>55</sup> Pièce R-32, page 40.

<sup>56</sup> Même un expert de l'expropriante effectue ce lien à la page 5 de la pièce EA-10. Val-David, décrivant le contexte d'intervention entourant la création du PPU, identifie la venue de la future école primaire à la page 5 de la pièce R-32.

<sup>57</sup> Pièce R-20, pages 34 et 35.

<sup>58</sup> Pièce R-20, pages 13 à 28.

<sup>59</sup> Acronyme de « Schéma d'aménagement révisé ».



[79] Ces mêmes usages sont permis dans la continuation de cette zone sur le site exproprié pour la future école. Mais là s'arrête la similitude, puisque le périmètre urbain arrête après le stationnement du bâtiment principal. Le plan d'urbanisme classe ce secteur dans une zone écoforestière. L'usage résidentiel permis est de faible densité. Il favorise l'écotourisme, dont les sentiers de randonnées.

[80] Le directeur du Service de l'urbanisme de Val-David, considère que le principal point règlementaire qui achoppait dans l'ensemble du projet de redéveloppement de l'expropriée concerne la section des « chaletels » qui déborde du périmètre urbain. Or, les projets intégrés de ce type n'y étaient pas permis, à l'époque des premiers pourparlers. La réglementation sera modifiée en 2015 pour les permettre dans l'ensemble de la zone qui concerne le projet de redéveloppement, la EF-07.

[81] M<sup>me</sup> Doyon, urbaniste, pour l'expropriante, conclut qu'il est possible d'utiliser la portion restante après l'expropriation<sup>60</sup>.

[82] Elle considère que « *Le présent rapport n'a pas pour objectif de commenter le choix du site pour la construction de la nouvelle école primaire ni son processus d'autorisation rendu possible par la législation. Nous sommes d'avis que la Municipalité, la communauté et les propriétaires du secteur doivent maintenant composer avec le projet annoncé par le gouvernement.* »<sup>61</sup>.

[83] Le Tribunal est en parfait accord avec cet énoncé. Son rôle n'est pas de critiquer ce processus de sélection du site. Il doit uniquement décider s'il est possible que le projet de redéveloppement de l'expropriée, maintenant limité au résidu, puisse « composer » avec l'expropriation et l'école qui doit y donner suite.

[84] En ce sens, les interrogations de l'urbaniste de l'expropriée, M. Labelle, sur ce processus et le choix de l'emplacement ayant mené à la présente expropriation sont de peu d'intérêt dans la présente cause<sup>62</sup>.

---

<sup>60</sup> Pièce EA-9, pages 58 et suivantes.

<sup>61</sup> Pièce EA-9, pages 9 et 10.

<sup>62</sup> Pièce R-20, pages 28 à 33.



[85] De la même façon, ce que l'experte, M<sup>me</sup> Doyon, considère comme de nombreuses contradictions entre la présentation du projet de redéveloppement dans la requête en expropriation totale et celle dans les divers documents produits au fil des ans par l'expropriée n'est pas appuyé par les témoignages entendus<sup>63</sup>. Tant ceux de l'expropriée que ceux du directeur de l'urbanisme corroborent que le projet est évolutif et en discussion ouverte entre ceux-ci, jusqu'à l'imposition de la réserve.

[86] Elle écrit également que « *Nous sommes d'avis que le site présente un environnement urbain et naturel enviable de par sa localisation qui chevauche ces deux milieux.* »<sup>64</sup>. Le Tribunal est d'accord avec cet énoncé, qui rejoint ceux de l'expropriée.

[87] Enfin, l'experte écrit « *Le 8 septembre 2020, la Municipalité a réduit l'avis de réserve à, approximativement, la superficie visée par l'avis d'expropriation qui s'en est suivi (fig.2).* »<sup>65</sup>.

[88] Le Tribunal considère que cette approximation dénature les faits de la cause. L'avis de réserve, même réduit, concerne près de six fois plus de superficie que celle finalement expropriée<sup>66</sup>.

[89] Elle analyse la conformité du projet de redéveloppement de l'expropriée, pour conclure que celui-ci respectait de façon générale la réglementation, exception faite de la portion « chaletels ». La densité, jusqu'à 72 unités, lui apparaît impossible à atteindre<sup>67</sup>.

[90] Cette analyse corrobore sensiblement le témoignage du directeur du service de l'urbanisme, et celui de l'urbaniste de l'expropriée. Le projet de redéveloppement de l'expropriée respecte les grandes lignes de la réglementation. Et certaines phases, comme les « chaletels », n'en étaient qu'à une étape préliminaire.

[91] Elle conclut que l'avis d'expropriation n'a pas d'effet sur la première phase de redéveloppement de l'expropriée; celle-ci correspond à la construction du spa avec hébergement dans le bâtiment principal et à la rénovation de divers chalets<sup>68</sup>.

---

<sup>63</sup> Pièce EA-9, pages 21 à 28.

<sup>64</sup> Pièce EA-9, page 19.

<sup>65</sup> Pièce EA-9, page 9.

<sup>66</sup> Superficie sous réserve après la déclaration partielle d'abandon de 274 423,7 m<sup>2</sup> par rapport à une superficie expropriée de 47 285,7 m<sup>2</sup> = superficie sous réserve 5,8 fois plus grande que la superficie finalement expropriée.

<sup>67</sup> Pièce EA-9, pages 54 à 58.

<sup>68</sup> Pièce EA-9, pages 58 et 59.



[92] Concernant le bruit relatif à la construction d'une école, « ... *il nous apparaît normal que des travaux puissent s'effectuer sur une propriété voisine.* »<sup>69</sup>. À ce stade-ci, au sujet du bruit, le Tribunal se limite à noter que c'est l'expropriation qui crée l'existence de cette propriété voisine qui accueillera une école. Ses conséquences sont donc au cœur de la décision du Tribunal. L'existence de cette propriété voisine n'a rien de « *normal* » pour la présente décision, puisque son existence est créée par l'expropriation.

[93] Les deux urbanistes ont donc des conclusions opposées concernant la faisabilité du projet de redéveloppement de l'expropriée, dans le contexte de la présente expropriation.

[94] Le Tribunal s'étonne de la légèreté avec laquelle l'urbaniste de l'expropriante traite de l'impact de la circulation répétée qu'une école, avec autobus scolaires et autres véhicules, amène en plein cœur du projet de redéveloppement de l'expropriée. Au mieux, elle compare cette circulation à celle qu'amèneraient les « chaletels », alors qu'elle s'évertue à tenter de convaincre le Tribunal que cette portion du projet, en respectant la réglementation, se limiterait de 14 à 27 « chaletels », au lieu des 72 prévus par l'expropriée<sup>70</sup>.

[95] Le PPU, auquel elle fait nombre de références, identifie pourtant clairement la circulation d'autobus comme étant un enjeu à la sécurité de la mobilité active et vise à le résoudre « ... *en limitant les accès aux automobiles et autobus ou du moins en atténuant les nuisances qu'ils engendrent;* »<sup>71</sup>.

[96] L'expropriante en fait même un objectif pour préserver la qualité de vie des riverains du secteur : « *Prévoir des mesures d'apaisement de la circulation limitant les nuisances des autobus scolaires et des automobiles, afin de conserver la quiétude des lieux;* »<sup>72</sup>.

[97] À ce sujet, la position du procureur de l'expropriante voulant que l'on ignore à ce stade si ce seront des minibus ou des autobus scolaires qui desserviront la future école apparaît, avec respect, erronée en regard de la preuve déposée. Les deux citations précédentes, issues d'un document rédiqé par sa cliente, sont claires : on y prévoit que ce sont des autobus scolaires qui desserviront la future école, et non des minibus.

---

<sup>69</sup> Pièce EA-9, page 60.

<sup>70</sup> Pièce EA-9, pages 55 et 56.

<sup>71</sup> Pièce R-32, page 11, soulignement du Tribunal.

<sup>72</sup> Pièce R-32, page 31, notre soulignement.



[98] Au final, le rapport d'étude acoustique de M. Chavand, spécialiste en acoustique est fort éclairant sur l'impact sonore d'un établissement scolaire, bien que celui étudié, l'école Saint-Jean-Baptiste<sup>73</sup>, soit d'une capacité d'environ la moitié de la future école<sup>74</sup>.

[99] Cette école en activité est située de l'autre côté du lac La Sapinière, dans le noyau villageois de Val-David. Comme l'analyse l'expert, elle est à environ 265 mètres à vol d'oiseau de l'emplacement du bâtiment principal. Et l'implantation envisagée de la future école serait à environ 250 mètres de ce même bâtiment<sup>75</sup>.

[100] Il identifie les normes en matière sonores<sup>76</sup>. Au niveau du SAR de la MRC des Laurentides, tant actuel que le projet en révision, elles se résument au bruit émanant des artères provinciales majeures; ce bruit de circulation routière ne doit pas dépasser la norme de 55 décibels (dBA) moyens par jour sur 24 heures (Leq). L'immeuble en cause ne fait pas partie de la zone d'impact du bruit routier. De plus, les commerces ne sont pas explicitement cités comme usage sensible pour lequel cette norme s'applique.

[101] Le règlement municipal 622-3, prohibition n° 4, spécifie un maximum de 60 dBA aux limites d'une propriété, entre 7 et 22 heures, pour les usages autres que résidentiels<sup>77</sup>.

[102] Muni de ces balises, il relève les niveaux sonores à quatre endroits, dont ceux autour de l'école Saint-Jean-Baptiste, son point 1 et dans la cour du bâtiment principal de La Sapinière, son point 3<sup>78</sup>.

[103] Les mesures à l'école sont éloquentes quant au niveau de DBA très élevé lors d'activités extérieures à l'école, mesuré directement aux abords de celle-ci<sup>79</sup>. Le Tribunal retient de ces graphiques de dBA que ceux-ci sont concentrés dans les strates suivantes, lors des activités extérieures :

- Récréation du matin : Concentré entre 75 et 85 dBA avec pointe à 100.

---

<sup>73</sup> Pièce EA-10, pages 2 et 3.

<sup>74</sup> Capacité de l'école Saint-Jean-Baptiste d'une douzaine de classes (témoignage de M. Lesage, Directeur de l'Urbanisme). M. Chavand, témoigne plutôt qu'elle compte 16 classes. Voir son expertise à ce sujet, EA-10, page 20. Capacité de celle à construire de 24 classes (pièce R-13 et EA-10, page 5).

<sup>75</sup> Pièce EA-10, pages 5 et 7.

<sup>76</sup> Pièce EA-10, pages 8 à 13.

<sup>77</sup> Pièce EA-10, page 12.

<sup>78</sup> Pièce EA-3, plan de localisation à la page 15.

<sup>79</sup> Pièce EA-10, pages 19 à 21.



- Heure du dîner : Concentré entre 65 et 75 dBA.
- Récréation de l'après-midi : Concentré entre 70 et 80 dBA avec pointe à 100.
- Fin des classes : Concentré entre 55 et 75 dBA.
- Service de garde : Concentré entre 60 et 70 dBA.

[104] Bien qu'il indique que ce relevé commence à 8 h<sup>80</sup>, cette information s'avère inexacte. Celui de l'école commence selon le graphique vers 8 h 45<sup>81</sup>. Aucune activité sonore n'a été enregistrée concernant l'arrivée des autobus et des élèves le matin. Le Tribunal constate donc que toutes les analyses et conclusions de l'expert qui s'en suivent, sur le niveau sonore moyen ou sur 24 heures aux abords de l'école, sont basées sur un relevé incomplet en ce qui a trait à l'école.

[105] La synthèse des résultats de ses mesures indique 73 dBA près de l'école<sup>82</sup> et 47 dBA près de du bâtiment principal de La Sapinière<sup>83</sup>. Il s'agit d'une moyenne pour la période de 8 à 16 heures.

[106] Ses remarques sur les résultats sonores près du bâtiment principal de La Sapinière sont conformes à la compréhension du Tribunal : c'est un environnement sonore homogène. L'école existante de l'autre côté du lac, bien qu'audible, émerge peu dans les niveaux globaux<sup>84</sup>.

[107] Pour ce qui est du relevé effectué près de l'école, il note correctement que le niveau sonore ne respecte pas la limite de 60 dBA de la réglementation municipale<sup>85</sup>.

[108] Il analyse ensuite la crainte de l'expropriée des bruits routiers engendrés par le transport scolaire pour conclure que « ... le bruit routier ne devrait pas dépasser le critère de 55 dBA Leq, 24 h dans le secteur une fois l'école en opération et, à ce titre, le bruit routier ne représente pas une contrainte ou un obstacle à l'opération d'un centre de villégiature dans le voisinage de l'école, ... »<sup>86</sup>.

---

<sup>80</sup> Pièce EA-10, page 14.

<sup>81</sup> Pièce EA-10, figure 8, page 19.

<sup>82</sup> Excluant l'arrivée des autobus et élèves.

<sup>83</sup> Pièce EA-10, page 31. Durée de l'évènement considéré à la page 14.

<sup>84</sup> Pièce EA-10, page 32.

<sup>85</sup> Règlement 622-3.

<sup>86</sup> Pièce EA-10, pages 33 à 36.



[109] Le Tribunal ne partage pas cette conclusion en regard de l'analyse qui la soutient. Celle-ci se base sur des minibus, qui, tout de même, émettent jusqu'à 64 dBA<sup>87</sup>. Qu'en sera-t-il d'autobus ? Combien de passages aller et retour pour une école régionale de 24 classes, et non locale, les occupants d'un spa avec hébergement devront-ils subir ? Combien de parents, densifiant l'achalandage, iront reconduire eux-mêmes leurs enfants en voiture ?

[110] Rappelons que même l'expropriante, dans son PPU, identifie les autobus comme engendrant des nuisances et constituant un enjeu pour la préservation de la quiétude des lieux.

[111] La norme sonore utilisée pour soutenir la conclusion de l'expert, une moyenne sur 24 heures, apparaît fort peu appropriée pour tenter d'expliquer aux villégiateurs et utilisateurs du spa que le bruit routier n'est pas une contrainte; ils risquent pourtant d'être réveillés, tôt le matin, par les pointes de bruit générés par le passage répété d'autobus, et dérangés lorsqu'ils tentent de se détendre en après-midi.

[112] L'expert analyse ensuite le bruit potentiel généré par l'activité de la future école. Bien qu'il ait constaté que l'école existante ne respecte pas la limite de la réglementation municipale à 60 dBA, il considère que, si le bâtiment scolaire est orienté pour faire obstacle entre la cour d'école et le bâtiment principal, « ... il est tout à fait envisageable qu'il respecte cette limite sur la période définie au Règlement (soit entre 7 h 00 et 22 h 00) »<sup>88</sup>.

[113] Le Tribunal considère qu'il s'agit d'une conclusion possible, mais dont la probabilité reste à prouver. L'experte urbaniste, M<sup>me</sup> Doyon, témoignait qu'il semblait s'être formé au fil du temps un potentiel milieu humide au fond du site exproprié<sup>89</sup>. Quelle en serait la conséquence sur la localisation de la future école et de sa cour de récréation ?

[114] La considération de la problématique de bruit générale amène le spécialiste en acoustique à écrire que « ... la présence de la future école ne va pas introduire dans l'environnement sonore du site, des sources sonores qui sont différentes de celles déjà présentes... »<sup>90</sup>.

---

<sup>87</sup> Pièce EA-10, figures 20 et 21.

<sup>88</sup> Pièce EA-10, page 37.

<sup>89</sup> En se basant sur la figure 6, à la page 19 de son expertise, pièce EA-9.

<sup>90</sup> Pièce EA-10, page 38.



[115] Le Tribunal considère cette affirmation comme étant inexacte. Actuellement, le site n'a pas à subir le passage d'autobus scolaires quotidiennement, puisqu'aucun n'y passe. Les minibus qui desservent l'école existante transitent par le noyau villageois, de l'autre côté du lac, pas sur le site.

[116] De plus, la configuration prévue du stationnement et débarcadère de la future école les situe à quelques dizaines de mètres de la fin du stationnement du bâtiment principal de La Sapinière<sup>91</sup>. Avec une plage de dBA se concentrant entre 55 et 75 à la sortie des classes et un visuel direct vers le bâtiment principal, ce stationnement avec débarcadère à relative proximité de ce bâtiment introduit une source sonore inexistante sur le site.

[117] Enfin, faut-il le rappeler, il n'y a pas d'école primaire sur le site. C'est l'expropriation qui lui crée un espace sur celui-ci. L'école existante, dans le noyau villageois, est plus éloignée que celle prévue sur le site, n'y a aucun accès direct, en est séparée par un lac, des résidences et un boisé<sup>92</sup>. Selon le plan d'implantation prévu de la nouvelle école, celle-ci a un visuel direct sur le bâtiment principal de La Sapinière<sup>93</sup>. La conversion ou conservation de la grange en salle de yoga, peinture ou autre, prévue par l'expropriée, apparaît peu probable puisque mitoyenne de la nouvelle rue et du stationnement de la future école.

[118] Pour convaincre le Tribunal que cette future école ne représente pas une contrainte ou un obstacle à l'opération d'un spa ou centre de villégiature, l'expropriante pouvait fort bien présenter des exemples de tels centres ou spas qui se sont installés à proximité d'une école primaire, mais elle ne l'a pas fait.

[119] Elle prend soin d'adopter une réglementation pour tenter de contrôler le bruit que génère une école avec le PIIA dans la zone EF-07, qui concerne le présent cas<sup>94</sup>. C'est significatif, mais son efficacité reste à prouver et cette réglementation ne concerne pas le transport scolaire.

---

<sup>91</sup> Pièce EA-10, page 7.

<sup>92</sup> Pièce EA-10, figure 1, page 3.

<sup>93</sup> Pièce EA-10, figure 4, page 7.

<sup>94</sup> Pièce EA-5, projet de Règlement 607-6. Adopté par le Conseil le 8 mars 2022, selon le témoignage de M. Nicolas Lesage, Directeur du service de l'urbanisme.



[120] La jurisprudence guide la décision du Tribunal sur les paramètres à appliquer à la situation analysée. Le Tribunal prend donc en considération :

- a) qu'ordonner une expropriation totale est une règle d'exception à la règle générale d'indemnisation;
- b) que le Tribunal doit faire un test objectif de la situation par rapport à l'expropriée, et non l'expropriante;
- c) que le Tribunal doit donc considérer davantage la situation à l'égard de l'expropriée;
- d) que pour qu'il y ait possibilité d'expropriation totale, il suffit que le résidu ne puisse être convenablement utilisé. Son usage doit demeurer propice, opportun, acceptable;
- e) qu'une impossibilité totale d'exploitation du résidu n'est pas nécessaire pour pouvoir ordonner une expropriation totale;
- f) qu'il suffit de démontrer que l'utilisation du site n'est plus adaptée aux besoins particuliers de l'entreprise expropriée, qu'elle n'est plus propice, opportune ou acceptable dans les circonstances de la présente expropriation.

[121] Bien que la phase I du projet Ora Spa s'inscrive dans la vision du PPU selon l'urbaniste de l'expropriante, le Tribunal ne peut que constater que la proximité de la nouvelle école avec le trafic d'autobus tôt les matins de semaine et les cris des enfants en provenance de la nouvelle école, vont à l'encontre du caractère *paisible* du secteur, auquel réfère ce PPU.<sup>95</sup>

[122] De même, le projet envisagé de construction d'une résidence pour personnes âgées, l'aménagement d'une promenade aux abords du lac et *l'intention d'« acquérir des terrains stratégiques qui incluent des pistes et sentiers existants et de les intégrer au Parc régional, afin d'assurer leur pérennité et leur accessibilité au public en tout temps »* ne peuvent manquer de réduire encore plus l'isolement dont bénéficiait le site exproprié préalablement à l'expropriation<sup>96</sup>.

---

<sup>95</sup> Pièce EA-9, page 36.

<sup>96</sup> Pièce EA-9, pages 38 et 39.



[123] Comme l'écrivais le Tribunal dans l'affaire *Soumis*<sup>97</sup> :

*[42] De l'avis du Tribunal, il est clairement établi par prépondérance de preuve par la partie requérante-expropriée que l'occupation résidentielle qui prévalait antérieurement à l'expropriation sera grandement modifiée, au point de compromettre toute la quiétude et les conditions de vie mêmes de l'exproprié et sa famille.*

*[...]*

*[44] Bien que l'article 65 de la Loi sur l'expropriation soit une mesure exceptionnelle, le Tribunal a acquis, à l'examen de l'ensemble de la preuve au présent dossier, que l'expropriation totale de la propriété de l'exproprié constitue dans le présent cas le seul remède pouvant permettre à l'exproprié d'être compensé adéquatement pour le préjudice que l'expropriation lui fait subir, et ce sans enrichir ni appauvrir celui-ci.*

[124] À la suite de l'analyse de la preuve, le Tribunal considère qu'effectivement, le résidu ne peut être convenablement utilisé aux fins visées par l'expropriée dans son projet de spa destination. Il n'apparaît ni propice, ni opportun de considérer l'investissement prévu de plusieurs millions de dollars pour un tel centre à proximité d'une école primaire régionale avec l'achalandage qu'elle va générer.

**POUR CES MOTIFS**, le Tribunal :

**ACCUEILLE** partiellement la requête en expropriation totale de la partie expropriée;

**ORDONNE** à la partie expropriante de procéder à l'expropriation totale des lots numéro 6 427 342, 6 427 344, 6 427 345<sup>98</sup>, 2 989 900, 2 990 063, 2 990 089, 2 989 902, 2 989 915 du cadastre du Québec, division de Terrebonne; ainsi que des droits, titres et intérêts que l'expropriée peut détenir dans la décharge du lac, étant le lot 2 990 088 et sur le pont et le barrage situé à l'extrémité nord de la décharge, étant une partie du lot 2 992 674<sup>99</sup>;

<sup>97</sup> *Soumis c. Ville de Mirabel*, 2007 CanLII 39543 (QC TAQ).

<sup>98</sup> Rappelons que, à la suite de l'expropriation, les lots 2 989 914 et 2 990 064 ont été remplacés le 19 mai 2021 pour le résidu par les lots 6 427 342, 6 427 344 et 6 427 345. Voir pièce R-15 à ce sujet.

<sup>99</sup> Identifié sur le plan à la pièce EA-12 de Peter Rado, A.G., comme ayant une superficie de 81 mètres carrés.



**LÈVE** l'ordonnance de scellé relative à la pièce R-4;

**ORDONNE** que la version non caviardée de la pièce R-5 soit produite sous scellé et ne soit accessible qu'aux juges qui entendent la cause ainsi qu'aux parties et leurs représentants. La version dont les pages 29 et 30 sont caviardées demeure publique.

**LE TOUT** frais à suivre.



---

DANIEL CÔTÉ, j.a.t.a.q.



---

MARIE CHAREST, j.a.t.a.q.

Prévost, Fortin, D'Aoust  
Me Daniel Goupil  
Procureur de la partie expropriante

Tandem Avocats - Conseils  
Me Michel Beausoleil  
Procureur de la partie expropriée

