

DESTINATAIRE : Bureau d'audiences publiques sur l'environnement

DATE : 15 juillet 2020

OBJET : Obligation de la Ville de Québec de procéder à une acquisition totale d'un immeuble même si ses besoins sont une acquisition partielle.

La loi concernant le Réseau structurant de transport en commun de la Ville de Québec, adoptée en 2019, vise à permettre la réalisation, par la Ville de Québec, du projet de transport collectif annoncé publiquement par celle-ci comme le « Réseau structurant de transport en commun de la Ville de Québec » (RSTC), lequel inclut un tramway. À cette fin, la loi donne compétence exclusive à la Ville pour les acquisitions requises pour la réalisation des travaux du tramway.

Acquisition totale

Dans la loi, les procédures d'expropriation sont faites, selon les besoins de la Ville, pour les travaux du tramway. Il n'y a aucun article qui réfère à l'obligation de faire l'acquisition totale d'une propriété. Il en est de même pour la loi sur l'expropriation. S'il n'y a pas d'entente de gré à gré entre les parties, il s'agit d'un débat à faire devant le tribunal administratif du Québec (TAQ). Cependant, avant d'en arriver au tribunal, il y a une analyse approfondie des dossiers qui est requise par l'expropriante.

Traitement et analyse des dossiers

Dans l'analyse des dossiers, la Ville doit valider l'impact de la perte d'une partie du terrain par rapport à la situation qui prévalait avant l'expropriation. Ainsi, par rapport au reste du secteur et des immeubles adjacents, il s'agit de déterminer s'il y a un dommage de rapprochement à considérer.

Ainsi, l'expropriante doit valider si le résidu de terrain respecte la réglementation une fois l'emprise acquise (marges, nombre minimal de stationnements, pourcentage d'implantation, etc.). Si la Ville est en mesure d'émettre une dérogation mineure, l'acquisition partielle sera possible. Sinon, une acquisition totale sera requise puisque l'impact sur le résidu de la propriété est trop important.

S'il y a un dommage de rapprochement, ce dernier peut se calculer selon les deux méthodes ci-dessous:

- la méthode de Polley qui a été présentée de nombreuses fois à la Chambre de l'expropriation (maintenant le TAQ). Celle-ci l'a retenue à quelques reprises malgré le fait qu'elle ait été élaborée en Pennsylvanie et qu'elle ne tienne pas compte des particularités géographiques du Québec. La méthode de Polley permet de calculer le dommage de rapprochement en fonction de trois variables (le coefficient de profondeur déterminé, la profondeur prise en considération après l'expropriation et la profondeur légale ou idéale de la marge de recul). Le principe est que plus l'empiètement se rapproche de l'habitation, plus le coefficient de dommage augmente en proportion.
- la méthode du ministère des Transports basée sur la marge de recul des propriétés dans l'environnement immédiat du sujet versus celle du sujet avant et après acquisition. Le taux de dépréciation augmente au fur et à mesure que l'emprise se rapproche du bâtiment principal.

Requête en acquisition totale devant le tribunal

Si l'exproprié considère que le dommage offert par l'expropriante est insuffisant et prétend qu'une acquisition totale est requise puisque le site résiduel ne peut plus être utilisé adéquatement, une requête en acquisition totale peut être déposée par ce dernier et sera débattue au TAQ.

Le TAQ, après l'audition, va émettre une décision sur l'acquisition totale ou non de la propriété. Si une acquisition totale est requise et que la Ville ne va pas en Appel de la décision, la suite du dossier devra être traitée selon un scénario d'acquisition totale (selon la valeur de la propriété ou selon une réinstallation dans un immeuble substitut dans un nouveau bâtiment). Une fois la propriété transférée à l'expropriante, ce dernier peut la revendre faisant ainsi diminuer les frais du projet.