

NO : 505-17-009877-178

**PILLENÈRE, SIMONEAU S.E.N.C.**,  
personne morale de droit privé ayant son  
principal établissement situé au 625, rue  
Jean Béliveau, Longueuil, district de  
Longueuil, province de Québec, J4H 2K2

et

**9178-0932 QUÉBEC INC.**, personne  
morale de droit privé ayant son principal  
établissement situé au 20, chemin du Lac-  
Seigneurial, Saint-Bruno-de-Montarville,  
district de Longueuil, province de Québec,  
J3V 2B5

et

**CORPORATION D'INVESTISSEMENT  
MONTARVILLE**, personne morale de droit  
privé ayant son principal établissement  
situé au 1201, rue des Tilleuls, bureau  
103, Saint-Bruno-de-Montarville, district  
de Longueuil, province de Québec,  
J3V 5Y3

Demandereses

c.

**VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-  
MONTARVILLE**, personne morale de droit  
public ayant son hôtel de ville situé au  
1585, rue Montarville, Saint-Bruno-de-  
Montarville, district de Longueuil, province  
de Québec, J3V 3T8

et

**VILLE DE LONGUEUIL**, personne morale  
de droit public ayant son hôtel de ville situé  
au 4250, chemin de la Savane, Longueuil,  
district de Longueuil, province de Québec,  
J3Y 9G4

Défenderesses

---

et

**COMMISSION SCOLAIRE DES PATRIOTES**, personne morale de droit public ayant son principal établissement situé au 1740, rue Roberval, Saint-Bruno-de-Montarville, district de Longueuil, province de Québec, J3V 3R3

et

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE CHAMBLY**, ayant son bureau au 2877, chemin de Chambly, Longueuil, district de Longueuil, province de Québec, J4L 1M8

Mis en cause

---

**DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE MODIFIÉE EN DATE DU 22 MAI 2018**  
(art. 142 et 529 C.p.c, 952 C.c.Q.)

---

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, LES DEMANDERESSES EXPOSENT CE QUI SUIT :**

**I) MISE EN CONTEXTE**

**a) Introduction**

1. Par la présente *Demande introductive d'instance modifiée*, les demanderesses réclament de la Cour qu'elle condamne la défenderesse Saint-Bruno-de-Montarville (ci-après « Saint-Bruno ») à lui payer, comme conséquence directe de l'expropriation déguisée des immeubles ci-après identifiés, un montant équivalent à l'indemnité à laquelle elles auraient eu droit dans le cadre d'une expropriation formelle de ces immeubles, et ce, suivant les principes applicables en matière d'expropriation, laquelle s'élève à 20 216 360 \$, sauf à parfaire;
2. Les demanderesses offrent, par ailleurs, la propriété des immeubles à la défenderesse Saint-Bruno en échange du paiement de l'indemnité que la Cour la condamnera à verser au terme des présentes procédures;
3. Les demanderesses allèguent que par l'effet de leurs réglementations respectives, les défenderesses, Saint-Bruno et Ville de Longueuil (ci-après « Longueuil »), (...) s'approprient de facto les immeubles leur appartenant et (...) leur confèrent un usage public équivalent à une expropriation déguisée, sans leur avoir au préalable versé l'indemnité à laquelle elles ont droit conformément à l'article 952 du *Code civil du Québec* (ci-après « C.c.Q »);

**b) Les parties**

4. La demanderesse Pillenière, Simoneau, S.E.N.C. (ci-après « Pillenière-Simoneau ») est une société en nom collectif régie par le C.c.Q, œuvrant dans le domaine de la construction, la vente et la location immobilière, tel qu'il appert de l'extrait du *Registre des entreprises* produit comme pièce **P-1**;
5. La demanderesse Corporation d'investissement Montarville (ci-après la « Corporation ») est une compagnie régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, c. S-31.1), œuvrant dans le domaine de l'achat et la vente de terrains, tel qu'il appert de l'extrait du *Registre des entreprises* produit comme pièce **P-2**;
6. La demanderesse 9178-0932 Québec Inc. (ci-après « 9178-0932 ») est une compagnie régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, c. S-31.1), œuvrant dans le domaine de l'achat et la vente de terrains, tel qu'il appert de l'extrait du *Registre des entreprises* produit comme pièce **P-3**;
7. Les défenderesses, Saint-Bruno et Longueuil sont des personnes morales de droit public régies, notamment, par la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) (ci-après la « LAU »), et la *Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations* (RLRQ, c. E-20.001);
8. La défenderesse Longueuil est également régie par la *Charte de la Ville de Longueuil* (RLRQ, c. C-11.3);
9. Saint-Bruno fait partie de l'Agglomération de Longueuil (ci-après « l'Agglomération ») pour laquelle Longueuil agit à titre de municipalité centrale;
10. Longueuil exerce les compétences qui sont dévolues par la LAU aux municipalités régionales de comté (ci-après « MRC »), notamment celles relatives à la confection et à l'adoption d'un Schéma d'aménagement et de développement applicable à l'ensemble du territoire de l'Agglomération, dont celui de Saint-Bruno;
11. Les demanderesse sont propriétaires de terrains vacants constituant les lots du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, décrits ci-dessous (ci-après les « Lots »), tel qu'il appert des titres de propriété et des extraits de l'index aux immeubles du *Registre foncier du Québec*, produits comme pièces **P-4a**, **P-4b** et **P-4c**, en liasse :

Numéros de Lot	Propriétaire	Superficies en m <sup>2</sup>
2 114 326	Corporation d'investissement Montarville	130 917,60
3 415 873	Pillenière, Simoneau, S.E.N.C.	41 548,20
2 113 965	Pillenière, Simoneau, S.E.N.C.	278,10
2 114 993	Pillenière, Simoneau, S.E.N.C.	3 643,20

2 115 123	Pillenière, Simoneau, S.E.N.C.	1 411,20
2 113 961	9178-0932 Québec inc.	650,30
2 113 962	9178-0932 Québec inc.	650,30
2 114 268	9178-0932 Québec inc.	615,00
2 114 269	9178-0932 Québec inc.	616,90
2 113 973	9178-0932 Québec inc.	832,50
2 113 963	9178-0932 Québec inc.	1 262,70
2 113 966	9178-0932 Québec inc.	694,80
2 113 967	9178-0932 Québec inc.	694,40
2 113 968	9178-0932 Québec inc.	1 244,30
2 113 980	9178-0932 Québec inc.	691,00
2 113 981	9178-0932 Québec inc.	737,40
2 113 983	9178-0932 Québec inc.	728,40
<b>Total en m<sup>2</sup></b>		<b>187 216,30</b>

11.1 Une partie du lot numéro 2 114 326 du Cadastre du Québec d'une superficie totale de 21 440,00 mètres carrés est affectée d'une servitude réelle et perpétuelle de non-construction et de conservation, tel qu'il appert de l'acte de servitude inscrit au *Registre foncier du Québec* sous le numéro 21 215 392 et produit comme pièce **P-36**;

12. Les Lots sont situés sur le territoire de Saint-Bruno, au sud de la route 116, le long de la Montée Sabourin et du Grand Boulevard Ouest, tel qu'il appert des plans « Infolot » produits *en liasse* comme pièce **P-5**;

13. Les Lots sont en quasi-totalité constitués d'un boisé, le tout tel qu'il appert des photographies aériennes produites comme pièces **P-6a** et **P-6b** et tel qu'il sera démontré lors de l'audition;

### **c) Le projet de développement**

14. Les demanderesses, qui possèdent les Lots à des fins de développement immobilier, ont entrepris depuis plus de quinze ans la mise en œuvre d'un projet de développement résidentiel et commercial sur les Lots;

15. Dans cette optique, les représentants des demanderesses ont accompli de nombreuses démarches auprès des représentants de Saint-Bruno et ont assisté à de nombreuses rencontres avec ces dernières pour tenter de faire avancer leur projet;

16. En 2004, les représentants des demanderesses ont mandaté la firme Géocom pour réaliser une étude de marché relative à la réalisation d'un projet de développement au sud de la route 116, au nord du Grand Boulevard, de part et d'autre du boulevard de Boucherville (ci-après le « Secteur-Est ») et le long de la

Montée Sabourin (ci-après le « Secteur-Ouest ») dans lesquels se situent intégralement les Lots, tel qu'il appert de l'étude de Géocom datée de mai 2004 produite comme pièces P-7;

17. Le développement du Secteur-Est s'est déroulé de 2004 à 2007. et ce. sans que les demanderesses ne rencontrent de difficultés ou d'opposition de la part de Saint-Bruno et de ses représentants;
18. En ce qui concerne la partie du Secteur-Ouest dans laquelle se situent les Lots. Saint-Bruno, qui était alors un arrondissement de la Ville de Longueuil, a approuvé le 25 mai 2004 un plan d'ensemble pour le développement résidentiel du secteur qui concernait l'ensemble des Lots, tel qu'il appert de la résolution numéro SB-040525-20 de Saint-Bruno datée du 25 mai 2004 et produite comme pièce P-8;
19. Suite à l'approbation de ce plan d'ensemble, plusieurs propriétaires du secteur, dont monsieur Roland Pillenière (représentant de Pillenière-Simoneau et 9178-0932), monsieur Ernest Kuhnert (représentant de la Corporation) et un autre promoteur, monsieur Bruno Bénard (qui est propriétaire des Lots du Secteur-Ouest qui n'appartiennent pas aux demanderesses) mandatent, avec un autre propriétaire du secteur, la firme BPR afin qu'elle prépare un plan directeur. lequel est produit au soutien des présentes comme pièce P-9;
20. À la même époque, le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (« MDDELCC ») demande à la Ville de Longueuil de réaliser un inventaire des milieux humides et des espaces protégés sur l'ensemble de son territoire préalablement à l'émission de tout certificat d'autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2) (ci-après la « LQE »);
21. En janvier 2006, les travaux d'inventaire que la Ville de Longueuil s'était engagée à réaliser un an plus tôt n'étaient toujours pas complétés;
22. Le processus des défusions municipales ayant suivi son cours dans l'intervalle, il revenait désormais à Saint-Bruno, à titre de municipalité défusionnée, de réaliser l'inventaire des milieux humides et des espèces protégées sur son territoire;
23. Ce n'est qu'à la fin 2007 que ces travaux d'inventaires sont complétés;
24. En vertu de ces travaux, les Lots sont classés comme étant des « milieux à documenter »;
25. Par ailleurs, les demanderesses Pillenière-Simoneau et 9178-0932 ont, à partir de 2007, pour permettre la réalisation du projet, acquis d'autres terrains le long de la Montée Sabourin (pièces P-4b et P-4c);

26. Parallèlement, les demanderesse poursuivent leurs démarches pour requérir du MDDELCC l'émission d'un certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de la LQE;
27. À cette fin, le 25 juillet 2008, la demanderesse 9178-0932 présente une demande de certificat de conformité à la réglementation municipale à Saint-Bruno, (...) lequel est requis pour présenter une demande de certificat d'autorisation au MDDELCC;
28. Le certificat de conformité à la réglementation municipale est émis par le greffier de Saint-Bruno le 30 juillet 2008, tel qu'il appert du certificat de conformité daté du 30 juillet 2008, produit comme pièce **P-10**;
29. De 2009 à 2010, la partie du Secteur-Ouest appartenant à monsieur Bénard est développée; dans ce cadre les réseaux municipaux d'égout pluvial, d'aqueduc et d'égout sanitaire sont amenés à la limite des Lots, tel qu'il sera démontré lors de l'audition;
30. En 2010, les demanderesse qui poursuivent leurs échanges avec Saint-Bruno présentent un nouveau concept de développement résidentiel, commercial et institutionnel sur les Lots, lequel comprend, notamment, une zone de conservation des milieux humides de 37 161 mètres carrés et une autre de 62 245 mètres carrés, le don d'un terrain de 11 612 mètres carrés pour permettre le déménagement des locaux administratifs de la Commission scolaire des Patriotes, tel qu'il appert de la lettre adressée par monsieur André Simoneau à madame Hélène Hamelin, directrice générale de Saint-Bruno datée du 12 septembre 2010 et des croquis préparés par la firme Apur, produits *en liasse* comme pièce **P-11**;
31. En juin 2011, les demanderesse mandatent la firme Biome pour réaliser une étude du milieu naturel sur une partie des Lots, soit les lots 3 415 873 et 2 114 326 du cadastre du Québec (pièces P-4a et P-4b), laquelle étude a été mise à jour en 2013, tel qu'il appert de l'étude préparée par la firme Biome environnement datée de juin 2011 et mise à jour en juin 2013, produite comme pièce **P-12**;
32. Le 15 mai 2012, la demanderesse Corporation adresse à Saint-Bruno une demande de certificat de conformité attestant que son projet de lotissement ne contrevenait à aucun de ses règlements en vue de l'obtention d'un certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de la LQE, tel qu'il appert du courriel de monsieur Bruno Bergeron daté du 15 mai 2012 et de la réponse de Saint-Bruno datée du 16 mai 2012 produits *en liasse* comme pièce **P-13**;
33. Le 13 juin 2012, le directeur du service de l'urbanisme de Saint-Bruno écrit à monsieur Bruno Bergeron, qui agit comme urbaniste pour la Corporation, pour l'informer qu'il ne recommandera pas l'émission d'un certificat de conformité par la greffière de Saint-Bruno puisqu'il est nécessaire que le projet soit au préalable soumis au Comité consultatif d'urbanisme (« CCU »), tel qu'il appert de la lettre du 13 juin 2012 produite comme pièce **P-14**;

34. Le 22 juin 2012, les avocats de Corporation écrivent à nouveau à Saint-Bruno, notamment pour obtenir la confirmation que le projet serait soumis au CCU, et réitèrent la nécessité pour Corporation d'obtenir le certificat de conformité à la réglementation municipale afin de permettre la réalisation de son projet de développement résidentiel, tel qu'il appert de la lettre datée du 22 juin 2012 produite comme pièce **P-15**;
35. Le 12 juillet 2012, la demanderesse Corporation met Saint-Bruno en demeure de lui émettre le certificat de conformité à la réglementation municipale pour son projet de lotissement, tel qu'il appert de la mise en demeure datée du 12 juillet 2012 produite comme pièce **P-16**;
36. Le 17 juillet 2012, Saint-Bruno écrit aux avocats de Corporation pour leur faire part du fait que le projet ne pouvait être présenté à la prochaine séance du CCU, tel qu'il appert de la lettre du 17 juillet 2012 produite comme pièce **P-17**;
37. Toujours en 2012, Saint-Bruno a organisé plusieurs tables de concertation auxquelles ont participé les représentants des demanderessees et l'ensemble des parties intéressées au développement du secteur « Sud 116 » et à la protection du Boisé Sabourin;
38. En raison de la tenue de ces tables de concertations, les demanderessees ont mis leur projet de développement en attente;
39. À l'issue de ces rencontres qui se sont étalées sur une période de plus de huit mois, l'ensemble des parties semblaient en être arrivées à une entente qui permettait à la fois le développement des terrains des demanderessees et la conservation d'une superficie d'environ entre 37 000 et 47 000 mètres carrés de milieux naturels;
40. Dans le cadre de la campagne électorale des élections municipales de 2013, la protection du Boisé Sabourin est au centre des débats et certains candidats de l'équipe du maire Martin Murray, qui seront plus tard élus, ont inclus dans leur programme électoral la protection du Boisé Sabourin, tel qu'il sera démontré à l'audience;
41. Suite à son élection, l'équipe municipale du maire Murray a mis un terme aux tables de consultation, (...) a interrompu le dialogue avec les demanderessees en ce qui concerne le développement des Lots et n'a eu de cesse depuis d'empêcher toute progression du projet des demanderessees, pour arriver aujourd'hui à l'adoption de dispositions réglementaires qui en empêchent purement et simplement la réalisation;

## II) RÉGLEMENTATION APPLICABLE

### a) Les outils de planification

42. Le régime d'aménagement du territoire prévu par la LAU prévoit dans la région métropolitaine de Montréal dans laquelle se situe le territoire de la municipalité défenderesse Saint-Bruno :
- une planification à l'échelle de la région métropolitaine par le biais d'un plan métropolitain d'aménagement et de développement (ci-après « PMAD ») adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal (ci-après la « CMM ») et visant l'ensemble du territoire de la communauté, lequel porte notamment sur les seuils minimaux de densité, l'identification des contraintes majeures en matière de sécurité publique, la santé publique, etc.;
  - une planification régionale par les MRC par le biais d'un Schéma d'aménagement et de développement applicable à l'ensemble du territoire de l'Agglomération (ci-après « SAD »), lequel doit respecter les orientations, les objectifs et les critères du PMAD et qui porte, notamment, sur la détermination des grandes orientations en matière d'aménagement du territoire et sur les grandes affectations du territoire de l'Agglomération; De plus, le SAD doit contenir un document complémentaire, qui fait partie du SAD, mais qui doit en être distingué en ce que les municipalités locales doivent minimalement en intégrer le contenu dans leur réglementation lorsqu'elles réalisent leur concordance au SAD; alors que les règlements d'urbanisme doivent simplement concorder avec le SAD;
  - une mise en application locale du SAD par les municipalités locales, par le biais de leur réglementation d'urbanisme, notamment leur plan d'urbanisme et leur règlement de zonage, qui doivent être modifiés après l'entrée en vigueur du SAD pour concorder avec celui-ci;
43. En ce qui concerne les municipalités locales, la LAU prévoit qu'elles doivent adopter un plan d'urbanisme qui est, au même titre que le PMAD et le SAD, un document de planification; le plan d'urbanisme a pour objet de préciser à l'égard du territoire de la municipalité locale les grandes orientations d'aménagement et les grandes affectations du sol ainsi que les densités de son occupation prévue par le SAD;
44. En l'espèce, le SAD et sa mise en application par les municipalités locales, parmi lesquelles figurent Saint-Bruno, relève de la compétence de l'Agglomération (...);
45. (...);
46. Rappelons enfin que le PMAD, le SAD et le plan d'urbanisme sont des documents de planification ou d'intention. À ce titre, ils n'ont pas d'effet juridique direct sur les



administrés et leur contenu ne lie donc pas ces derniers, contrairement aux (...) règlements d'urbanisme:

**b) Les usages autorisés sous l'ancien Règlement de zonage URB-Z2009**

47. L'ancien règlement de zonage de Saint-Bruno, soit le Règlement de zonage URB-Z2009, est entré en vigueur le 23 mars 2010, le tout tel qu'il appert des extraits pertinents de la codification administrative du Règlement de zonage URB-Z2009, du plan de zonage et des tableaux de spécifications relatifs aux zones HA-121, HB-122, HA-123 et HA-120 et CA-158 produits comme pièces **P-18 a**, **P-18b** et **P-18c**, en liasse;
48. Les Lots (...) étaient alors situés dans les zones HA-121, HB-122, HA-123, HA-120 et CA-158 du plan de zonage joint en annexe A au Règlement de zonage URB-Z2009, tel qu'il appert de l'extrait du plan de zonage montrant les zones HA-121, HB-122, HA-123, HA-120 et CA-158 produit comme pièce **P-19**;
49. Le Règlement de zonage URB-Z2009 permettait l'exercice de la classe d'usage « Habitation 1 » dans les zones HA-121, HB-122, HA-123 et HA-120 et celui des classes d'usage « Commerce 1 », « Commerce 2 » et « Commerce 3 » dans la zone CA-158;
50. La classe « Habitation 1 » autorisait l'usage de résidence unifamiliale, tel qu'il appert de la classification des usages du Règlement de zonage URB-Z2009 (pièce P-18a);
51. Les classes « Commerce 1 », « Commerce 2 » et « Commerce 3 » autorisait l'exercice d'usages de commerce de proximité (dépanneur, épicerie, pharmacie, etc.), de services professionnels et personnels (clinique médicale, cabinet d'avocats, etc.) et de commerce de restauration (restaurant, bar laitier, etc.), tel qu'il appert de la classification des usages du Règlement de zonage URB-Z2009 (pièce P-18a);
52. Le Règlement de zonage URB-Z2009 prévoyait par ailleurs que les usages « Utilité publique » (parc, espaces verts, lieu de conservation, halte routière, réseau de télécommunication, etc.) étaient autorisés dans toutes les zones;
53. Ainsi, les usages autorisés sur les Lots par le Règlement de zonage URB-Z2009 y permettaient la réalisation d'un développement immobilier résidentiel (unifamilial) et commercial;
54. Toutefois, l'adoption de dispositions réglementaires relatives au contrôle de l'abattage d'arbres dans certaines parties du territoire par Saint-Bruno (...) a désormais pour effet d'empêcher la réalisation d'un tel développement sur les Lots;

c) **La limitation de l'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés**

i) *Le règlement de contrôle intérimaire de l'Agglomération*

55. Le contrôle intérimaire est une technique de contrôle du développement de nature temporaire, qui permet au conseil de la MRC, en l'espèce au conseil de l'Agglomération, qui veut modifier ou réviser le SAD d'adopter un règlement qui va s'appliquer jusqu'à ce que les règlements d'urbanisme locaux découlant de la modification du SAD entrent en vigueur;
56. Un règlement de contrôle intérimaire (« RCI ») peut, entre autres, interdire les nouvelles utilisations du sol, les nouvelles constructions, ainsi qu'instaurer des règles particulières en matière de zonage, de lotissement ou de construction et de délivrance de permis ou de certificats;
57. Un RCI ne rend pas caducs les règlements d'urbanisme des municipalités locales qui y sont assujetties, il s'agit plutôt d'une réglementation qui s'y ajoute;
58. En l'espèce, suite à l'entrée en vigueur du PMAD de la CMM en mars 2012, l'Agglomération a entamé le processus de révision de son SAD en 2012 et a, dans cette optique, adopté un RCI relatif, notamment, au contrôle de l'abattage d'arbres dans certaines parties du territoire;
59. Le 10 juillet 2014, l'Agglomération adopte le *Règlement de contrôle intérimaire CA-2014-11 concernant les seuils de densité résidentielle minimaux applicables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que le contrôle de la coupe d'arbres dans les écosystèmes d'intérêt du territoire* (ci-après le « RCI CA-2014-11 »), tel qu'il appert du RCI CA-2014-11 produit comme pièce **P-20**;
60. Ce règlement est applicable à l'ensemble du territoire des municipalités de l'Agglomération et donc au territoire de Saint-Bruno;
61. Ce Règlement a fait l'objet de deux modifications :
- Le 24 mars 2016 par l'entrée en vigueur du *Règlement CA-2015-234 modifiant le Règlement de contrôle intérimaire CA-2014-11 concernant les seuils de densité résidentielle minimaux applicables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que le contrôle de la coupe d'arbres dans les écosystèmes d'intérêt du territoire* (ci-après le « Règlement CA-2015-234 ») et;
  - Le 15 septembre 2016 par le *Règlement CA-2016-250 modifiant le Règlement de contrôle intérimaire CA-2014-11 concernant les seuils de densité résidentielle minimaux applicables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que le contrôle de la coupe d'arbres dans les écosystèmes d'intérêt du territoire* (ci-après le « Règlement CA-2016-250 »);

le tout tel qu'il appert du Règlement CA-2015-234 et du Règlement CA-2016-250 produits comme pièce **P-21**, *en liasse*;

62. Aux termes du RCI CA-2014-11, tel que modifié par le Règlement CA-2015-234 et le Règlement CA-2016-250, les Lots sont (...) qualifiés de « milieux à documenter », tel qu'il appert du plan numéro P16-007 intitulé « Territoire où la coupe d'arbres est contrôlée » joint en annexe au Règlement CA-2016-250 (pièce P-21);

63. Par ailleurs, le RCI CA-2014-11 modifié prévoit (...) notamment que :

- la coupe d'arbres est prohibée dans les superficies boisées d'un milieu à documenter;
- une coupe permanente dans un milieu à documenter ne peut dépasser la plus petite des superficies entre 10 % de l'aire boisée d'origine et 1,5 hectare;
- toute coupe permanente doit être répartie uniformément à l'intérieur du peuplement sur une période (...) d'au moins 15 ans;

64. Le RCI CA-2014-11 et ses amendements ont pour effet d'empêcher temporairement tout développement des Lots, en ce qu'ils limitent de manière drastique la superficie de coupe d'arbres (...) pouvant être autorisée et que même lorsqu'elle l'est (...), la coupe d'arbres doit être échelonnée sur une période (...) d'au moins 15 ans;

ii) *Le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération*

65. Le 27 avril 2016, le conseil de l'Agglomération adopte, dans le cadre de son processus de révision du SAD de l'Agglomération, le *Règlement CA-2016-255 révisant le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil et assurant notamment sa conformité aux dispositions du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la communauté métropolitaine de Montréal* (ci-après le « SAD de Longueuil »), tel qu'il appert du procès-verbal de la séance du conseil de l'Agglomération du 27 avril 2016 produit comme pièce **P-22**;

66. Le 20 octobre 2016, le conseil de l'Agglomération adopte le projet final du *Règlement CA-2016-255 révisant le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil et assurant notamment sa conformité aux dispositions du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la communauté métropolitaine de Montréal*, tel qu'il appert du procès-verbal de la séance du conseil de l'Agglomération du 20 octobre 2016 et du Règlement CA-2016-255 produits comme pièces **P-23a et P-23b**;

67. Le SAD de Longueuil est (...) entré en vigueur le 19 décembre 2016;
68. Conformément à la LAU, le SAD de Longueuil prévoit dans son document complémentaire les dispositions qui doivent minimalement figurer sur les règlements de concordance adoptés par les municipalités de l'Agglomération, tel qu'il appert des extraits pertinents du SAD de Longueuil produits comme pièce **P-24**;
69. Le document complémentaire prévoit que les municipalités de l'Agglomération doivent, entre autres, intégrer dans leur réglementation d'urbanisme :
- une identification et une caractérisation des milieux humides de 0,3 hectare et plus, basées sur les données illustrées à la carte numéro 27 du SAD ou une caractérisation plus récente;
  - une prohibition de la coupe d'arbres dans les superficies boisées d'un milieu à documenter, sauf exception;
  - des dispositions limitant dans un écosystème d'intérêt confirmé, de même que dans un milieu de conservation prioritaire et dans un milieu à documenter (tels qu'identifiés à la carte numéro 29 du SAD de Longueuil), la superficie des coupes permanentes d'arbres, lorsque de telles coupes sont autorisées;
  - que lorsqu'autorisée, une coupe permanente ne peut excéder 10 % de la superficie d'origine du boisé, sans dépasser un maximum de 1,5 hectare;
70. Les Lots sont identifiés comme des « milieux à documenter » par le SAD;
- iii) *Le Plan de conservation des milieux humides et autres milieux naturels* et les modifications au règlement d'urbanisme de Saint-Bruno
71. Le 16 mai 2016, le conseil municipal de Saint-Bruno adopte le *Plan de conservation des milieux humides et autres milieux naturels* (ci-après le « Plan de conservation »), tel qu'il appert du procès-verbal de la séance du conseil de Saint-Bruno du 16 mai 2016 et du Plan de conservation produits au soutien des présentes comme pièce **P-25**, *en liasse*;
72. Le Boisé Sabourin dans lequel se situent entièrement les Lots est visé par le Plan de conservation qui les identifie comme « milieux humides » et « milieux boisés terrestres », tel qu'il appert de la carte numéro 2 intitulée « Description des milieux naturels » du Plan de conservation (pièce P-25);
73. Les termes de « milieux humides » et de « milieux boisés terrestres » semblent trouver leur équivalent dans le vocabulaire employé dans le SAD de Longueuil, dans les termes d'« écosystème d'intérêt confirmé »;

74. Le Plan de conservation prévoit un statut « conservation » pour le secteur du Boisé Sabourin, tant pour les milieux humides que pour les boisés et les friches adjacentes, tel qu'il appert plus particulièrement des pages 38 et 39 du Plan de conservation et de la carte numéro 11 intitulée « Conciliations des priorités de conservation et de développement – *Secteur du Boisé Sabourin* » (pièce P-25);
75. Plus précisément, concernant le statut de conservation, le plan qui précise par ailleurs que Boisé Sabourin est de tenure privée prévoit :

En considérant ces éléments, quatre secteurs apparaissent prioritaires pour la conservation et, en conséquence, **les milieux humides y seront conservés de façon intégrale** :

- le secteur des tourbières;
- **le secteur du boisé Sabourin;**
- le secteur du golf;
- le secteur agricole.

(Notre emphase)

### 5.1.2 Secteur du boisé Sabourin

(...)

#### Conservation des milieux naturels

**Le plan prévoit la conservation de tous les boisés et friches du secteur** afin de préserver l'intégrité des milieux humides et des fonctions qu'ils remplissent. (...)

(Notre emphase)

76. En d'autres termes, Saint-Bruno ne cache pas son intention de préserver intégralement et à perpétuité les Lots dans leur état naturel, voire si l'on en croit certains passages d'en permettre l'accès au public, ce qui est pour le moins surprenant quand dans le même document Saint-Bruno précise que ces Lots ne lui appartiennent pas (pièce P-25);
77. (...) En témoignent notamment les propos tenus par l'équipe du maire Murray lors de différentes séances du conseil municipal au cours desquelles il a été question de l'adoption du plan de conservation, tel qu'il appert de la captation vidéo de la séance publique du conseil de Saint-Bruno du 16 mai 2016 (à 1h57 de l'enregistrement) produite comme pièce **P-26**;
78. Il est non équivoque, notamment en raison des propos du maire Murray lors de cette séance (pièce P-26 à 2h00 de l'enregistrement) que la volonté de Saint-Bruno est qu'aucun développement ne se fasse jamais sur les Lots;

79. En outre, certains conseillers municipaux ont proposé, au moment de l'adoption du Plan de conservation, l'amendement suivant (lequel a été rejeté) qui démontre sans ambiguïté que le conseil municipal de Saint-Bruno est pleinement conscient de l'atteinte qu'il porte aux droits des demanderesse :

Il est PROPOSÉ par Thérèse Hudon, APPUYÉ par André Besner, et RÉSOLU de retirer le présent projet de résolution afin que l'administration du maire **Martin Murray** pose les actions requises par son engagement de protéger les milieux naturels d'intérêt identifiés dans le plan de conservation des milieux humides et des milieux naturels d'intérêt dont les boisés des Hirondelles et **Sabourin**, puisqu'il est fait mention dans la présentation que « la Ville accompagnera et soutiendra les propriétaires dans leurs efforts de conservation » et que nous sommes dans un état de droit, à savoir :

(...)

Faire en toute transparence, **les consultations publiques nécessaires au respect des droits des propriétaires concernés des « autres milieux naturels »** présentement situés en milieu résidentiel, puisqu'outre les milieux humides, le plan fait maintenant mention « d'autres milieux naturels »;

(Notre emphase)

80. Toujours le 16 mai 2016, le conseil municipal de Saint-Bruno adopte :

- le *Règlement URB-Z2009-054 modifiant le Règlement de zonage URB-Z2009 afin de remplacer les normes d'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés* (ci-après le « Règlement modifiant le Règlement de zonage URB-Z2009 »), lequel est produit comme pièce **P-27**;
- le *Règlement URB-PIIA2009-005 modifiant le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale URB-PIIA2009 afin d'ajouter des dispositions relatives à l'abattage d'arbres dans un milieu naturel protégé* (ci-après le « Règlement modifiant le Règlement URB-PIIA2009 »), lequel est produit comme pièce **P-28**;
- le *Règlement URB-ADM2009-04 modifiant le Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme URB-ADM2009 concernant les renseignements et documents additionnels requis pour une demande de certificat d'autorisation pour l'abattage d'arbres dans un milieu naturel protégé* (ci-après le « Règlement modifiant le Règlement d'administration URB-ADM2009 »), lequel est produit comme pièce **P-29**;

- 81 Lors de la mise au vote de l'adoption de ces règlements, le conseiller Besner et la conseillère Hudon proposent des amendements (lesquels ont été rejetés) qui démontrent sans ambiguïté que le conseil municipal de Saint-Bruno a été mis en garde qu'il portait atteinte aux droits des demandresses, les extraits pertinents de ces propositions étant reproduits ci-après :

PROPOSITION D'AMENDEMENT

( )

**La résolution impose aux dits propriétaires des conditions abusives visant à nier de facto leurs droits sur des terrains situés en zone résidentielle alors que la ville n'a encore aucunement statué sur un changement de zonage;**

Afin de protéger la communauté montarvilloise d'importantes dépenses juridiques qui pourraient être encourues suite à l'adoption du règlement.

(...)

PROPOSITION D'AMENDEMENT

La résolution fait référence à un à un (*sic*) Plan d'identification des milieux naturels protégés qui a été défini sans avis préalable aux propriétaires des nouvelles dispositions reliées au règlement.

(...)

PROPOSITION D'AMENDEMENT

Pour mettre les Montarvillois à l'abri d'éventuelles poursuites juridiques qui pourraient être déposées suite à l'Adoption du règlement.

(Notre emphase)

82. Le Règlement modifiant le Règlement URB-PIIA2009, le Règlement modifiant le Règlement de zonage URB-Z2009 et le Règlement modifiant le Règlement d'administration URB-ADM2009 sont entrés en vigueur le 15 juin 2016;
- 82.1 Parmi ces règlements, seul le Règlement URB-PIIA2009 est toujours en vigueur, le Règlement de zonage URB-Z2009 et le Règlement d'administration URB-ADM2009 ayant été remplacés;

83. Le Règlement modifiant le Règlement d'administration URB-ADM2009 prévoyait essentiellement l'obligation d'obtenir un certificat d'autorisation préalablement à l'exécution de travaux d'abattage d'arbres dans un milieu naturel protégé, tel qu'il appert de la codification administrative du Règlement d'administration URB-ADM2009 produite comme pièce **P-30** et du Règlement modifiant le Règlement d'administration URB-ADM2009 (pièce P-29);
84. Le Règlement modifiant le Règlement URB-PIIA2009 assujettit l'émission d'un certificat d'autorisation pour l'abattage d'arbres dans un milieu naturel protégé à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (ci-après « PIIA ») par le conseil municipal, tel qu'il appert de la codification administrative du Règlement URB-PIIA2009 (...) produite comme pièce **P-31** telle que modifiée par le Règlement modifiant le Règlement URB-PIIA2009;
85. En particulier, le Règlement URB-PIIA2009 modifié prévoit à ses articles 237 et 238 qu'une demande d'approbation de PIIA doit être analysée selon une série d'objectifs et de critères qu'il énonce, tel qu'il appert des pièces P-28 et P-31;
86. Les milieux naturels protégés sont identifiés au plan intitulé « Identification des milieux naturels protégés » joint en annexe au Règlement modifiant le Règlement URB-PIIA2009 (pièce P-28); Ce plan identifie les Lots comme milieux naturels protégés;
87. Ici aussi, les termes de « milieu naturel protégé » semblent trouver leur équivalent dans le SAD de Longueuil sous le vocable « écosystème d'intérêt confirmé »;
88. Ces critères et objectifs prévus par le Règlement URB-PIIA2009 anéantissent à eux seuls toute possibilité d'obtenir un certificat d'autorisation pour abattre d'importantes superficies du boisé présent sur les Lots en prévision de la réalisation d'un projet de développement immobilier ou de tout autre usage raisonnable sur ces derniers;
89. Plus restrictif encore, le Règlement modifiant le Règlement de zonage URB-Z2009 prévoyait quant à lui des dispositions restreignant l'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés;
90. Les milieux naturels protégés concernés étaient identifiés au plan numéro 1 intitulé « Identification des milieux naturels protégés » joint en annexe C au Règlement de zonage (pièces P-18a et P-27);
91. Les Lots étaient identifiés au plan précité comme milieux naturels protégés;
92. Plus particulièrement le Règlement modifiant le Règlement de zonage URB-Z2009 prévoyait :
- que la coupe d'arbres était prohibée dans les superficies boisées d'un milieu naturel protégé, sauf exception;



qu'une coupe permanente dans un milieu naturel protégé, lorsqu'autorisée, ne pouvait être supérieure à 10 % de la superficie d'origine des aires boisées, sans dépasser un maximum de 1,5 hectare;

93. (...);

94. Rappelons à ce stade que le Règlement de zonage URB Z2009 n'autorisait que des usages résidentiels et commerciaux sur les Lots;

95. (...);

iv) (...)

**d) Les règlements d'urbanisme de concordance avec le SAD adoptés par Saint-Bruno**

96. (...) Les premiers projets de règlements visant notamment à effectuer la concordance de la réglementation d'urbanisme de Saint-Bruno avec le SAD de la Ville de Longueuil, ont été adoptés le 16 janvier 2017, tel qu'il appert du procès-verbal de la séance du conseil de Saint-Bruno du 16 janvier 2017 produit comme pièce **P-32**;

96.1 Le 4 décembre 2017, la Ville de Saint-Bruno a finalement procédé à l'adoption des quatre règlements d'urbanisme de concordance suivants :

- le Règlement relatif au plan d'urbanisme URB-PU2017;
- le Règlement de zonage URB-Z2017;
- le Règlement de lotissement URB-L2017; et
- le Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme URB-ADM2017 (ci-après le « Règlement URB-ADM2017 »);

96.2 Ces quatre règlements d'urbanisme sont entrés en vigueur le 23 mars 2018, tel qu'il appert de l'avis public donné à cet effet par Saint-Bruno en date du 18 avril 2018 produit comme pièce P-37;

96.3 Le ou vers le 4 mai 2018, Saint-Bruno a rendu publics ces règlements sur son site Internet;

96.4 Par ces quatre règlements de concordance au SAD, Saint-Bruno empêche définitivement toute utilisation des Lots par les demanderessees et confirme son intention de veiller à leur protection et d'y empêcher tout développement, et ce à perpétuité;

97. (...);

i) Le Règlement relatif au plan d'urbanisme URB-PU2017

97.1 Le Règlement relatif au plan d'urbanisme URB-PU2017 prévoit, au nombre de ses orientations :

- la protection des milieux naturels d'intérêt et plus précisément, le contrôle de l'abattage d'arbres dans les écosystèmes d'intérêt; et
- l'acquisition par Saint-Bruno des milieux naturels présents sur son territoire « selon les opportunités »;

tel qu'il appert du Règlement relatif au plan d'urbanisme URB-PU2017 produit comme pièce P-38;

97.2 Le Règlement relatif au plan d'urbanisme URB-PU2017 identifie à la fois les Lots comme écosystème d'intérêt et comme milieu naturel à protéger, tel qu'il appert entre autres des cartes contenues au Règlement relatif au plan d'urbanisme URB-PU2017 (pièce P-38) intitulées « 2. Milieu naturel », « 12. Le concept d'organisation spatiale et « 13. Les affectations du sol »;

ii) Le Règlement URB-ADM2017

97.3 À l'instar du Règlement d'administration URB-ADM2009 qu'il remplace, le Règlement URB-ADM2017 exige l'obtention d'un certificat d'autorisation préalablement à l'exécution de travaux d'abattage d'arbres dans un milieu naturel protégé, tel qu'il appert du Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme URB-ADM2017 de lotissement URB-L2017 produit comme pièce P-39;

97.4 Ce même règlement exige également l'obtention d'un certificat d'autorisation pour effectuer des travaux ou des ouvrages dans un milieu humide;

iii) Le Règlement de zonage URB-Z2017

97.5 En vertu du nouveau Règlement de zonage URB-Z2017, les Lots sont désormais situés dans les zones HA-121, HA-122 et PC-181 du plan de zonage de Saint-Bruno, tel qu'il appert des extraits pertinents de la codification administrative du Règlement de zonage URB-Z2017, du plan de zonage, des tableaux de spécifications relatifs aux zones HA-121, HA-122 et PC-181 et du plan des contraintes produits comme pièces P-40a, P-40b, P-40c et P-40d, en liasse;

97.6 Le Règlement de zonage URB-Z2017 permet l'exercice de la classe d'usage « Habitation 1 » dans les zones HA-121 et HA-122, classe autorisant l'usage de résidence unifamiliale, tel qu'il appert de la classification des usages du Règlement de zonage URB-Z2017 (pièce P-40a) et des tableaux de spécifications relatifs aux zones HA-121 et HA-122 (pièce P-40c);

97.7 Quant à la zone PC-181, dont la délimitation correspond à l'emprise de la servitude réelle et perpétuelle de non-construction et de conservation à laquelle il est fait référence au paragraphe 11.1 des présentes, le Règlement de zonage URB-Z2017 y autorise uniquement les usages « Parc, espace vert ou réserve naturelle » et « Lieu de conservation », tel qu'il appert de la classification des usages du Règlement de zonage URB-Z2017 (pièce P-40a) et du tableau de spécifications relatif à la zone PC-181 (pièce P-40c),

97.8 Le Règlement de zonage URB-Z2017 autorise également les usages « Utilité publique » (parc, espaces verts, lieu de conservation, halte routière, réseau de télécommunication, etc.) dans toutes les zones, à moins d'une indication à l'effet contraire pour une zone en particulier aux tableaux des spécifications (pièce P-40c);

97.9 Bien que l'usage de résidence unifamiliale soit toujours autorisé sur la quasi-totalité de la superficie des Lots en vertu du Règlement de zonage URB-Z2017, ce dernier a pour effet d'empêcher à lui seul toute utilisation des Lots par les demanderesse, notamment en ce que :

- les Lots sont entièrement identifiés en tant que « Milieu naturel protégé » au plan des contraintes qui y est annexé (pièce P-40d);
- la coupe d'arbres dans un tel « Milieu naturel protégé » n'est permise qu'en certains cas d'exception spécifiquement prévus au Règlement de zonage URB-Z2017, lesquels ne permettent pas aux demanderesse d'utiliser et de développer les Lots de quelque manière que ce soit;
- même dans les cas où elle est permise, la coupe permanente d'arbres dans un « Milieu naturel protégé » est limitée à une superficie maximale de 10% de la superficie d'origine du boisé, sans toutefois pouvoir excéder 1,5 hectare;
- les Lots sont également en grande partie identifiés comme étant des « Milieux humides » au plan des contraintes (pièce P-40d);
- en dehors de quelques exceptions non applicables à la réalisation d'un développement immobilier résidentiel, le Règlement de zonage URB-Z2017 interdit toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux dans de tels milieux humides;

le tout tel qu'il appert des extraits pertinents du Règlement de zonage URB-Z2017 (pièce P-40a);

97.10 En somme, il est désormais définitivement impossible de couper des arbres de manière permanente sur plus d'environ 8 % de la superficie boisée des Lots (à supposer qu'une telle coupe soit autorisée) et par conséquent, la quasi-totalité de la superficie de ces derniers est condamnée à demeurer un boisé sous cette

réglementation, excluant par le fait même toute possibilité de développement immobilier;

98. (...);

99. (...);

100. (...);

101. (...);

### III) EXPROPRIATION DÉGUISÉE

102. La réglementation de Saint-Bruno, qui découle du SAD de Longueuil, en particulier les dispositions (...) interdisant l'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés et empêchant toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux dans les milieux humides, a pour effet de condamner les Lots, qui sont en quasi-totalité recouverts d'arbres, à demeurer à l'état de boisé, rendant par le fait même impossible tout projet de développement immobilier de quelque nature que ce soit, tel qu'il sera démontré lors de l'audition;

103. La réglementation de Saint-Bruno produit donc, à toute fin pratique, les mêmes effets qu'un zonage permettant uniquement les usages de type « parc » ou « conservation » (...) sur les Lots;

104. Ainsi, par l'effet de sa réglementation en vigueur (...), Saint-Bruno :

- interdit toutes les utilisations raisonnables pouvant être faites des Lots;
- annihile purement et simplement le droit de propriété des demanderesses, la seule prérogative leur restant à titre de propriétaires étant celle de payer des taxes municipales et scolaires sur les Lots;
- confère aux Lots un usage public, retirant aux demanderesses l'usage exclusif des Lots;

105. Il résulte de ce qui précède que Saint-Bruno désire indubitablement empêcher la réalisation de tout projet de développement sur les Lots en les conservant à l'état naturel de boisé, ce que confirment d'ailleurs tant le Plan de conservation (pièce P-26) que le Règlement relatif au plan d'urbanisme URB-PU2017 (pièce P-38) et le Règlement de zonage URB-Z2017 (pièce P-40);

106. À ce propos, le directeur de l'aménagement et de l'urbanisme de Saint-Bruno, monsieur Jean Larose, a lui-même reconnu le 21 février 2017, à l'occasion de la séance de consultation publique relative aux (...) projets de Règlement relatif au plan d'urbanisme URB-PU2017 (pièce P-38) et de Règlement de zonage URB-Z2017 (pièce P-40), qu'il (...) est impossible de construire sur les Lots (...),

tel qu'il appert de la captation vidéo de la séance de consultation publique du 21 février 2017 (à 1 h 42 de l'enregistrement) produite comme pièce P-33.

107. Or, Saint-Bruno n'a pas procédé à l'expropriation formelle des Lots, pas plus qu'elle n'a offert une juste et préalable indemnité aux demanderesses;
108. Saint-Bruno a agi (...) et continue aujourd'hui d'agir (...) au mépris du droit de propriété des demanderesses, lequel est expressément consacré par l'article 952 du C.c.Q. et par la *Charte des droits et libertés de la personne* (RLRQ, c. C-12) (ci-après la « Charte »);
109. Il en résulte une expropriation déguisée (ou *de facto*) des Lots appartenant aux demanderesses par Saint-Bruno, expropriation déguisée en conséquence de laquelle les demanderesses ont droit à (...) une indemnisation;

#### IV) INDEMNISATION

110. Les demanderesses sont en droit d'obtenir l'indemnité à laquelle elles auraient eu droit dans le cadre d'une expropriation formelle, indemnité déterminée selon les principes communément applicables en matière d'expropriation « formelle », laquelle est estimée, sauf à parfaire, à 20 216 360 \$ (soit 20 \$/pied carré), le tout tel qu'il sera démontré lors de l'audition;
111. Les demanderesses sont également fondées à recevoir le remboursement des taxes perçues par la défenderesse Saint-Bruno et la mise en cause, Commission scolaire des Patriotes, depuis le 15 juin 2016;
112. De plus, en raison de l'atteinte illicite et intentionnelle à leur droit de propriété protégé par la Charte que constitue cette expropriation déguisée, les demanderesses sont aussi en droit de demander que cette Cour condamne la défenderesse à leur payer la somme de 500 000 \$ à titre de dommages exemplaires et punitifs;
113. Enfin, compte tenu de ce qui précède, les demanderesses sont justifiées de demander à cette Cour de condamner la défenderesse au remboursement de l'ensemble (...) des honoraires extrajudiciaires qu'elles auront (...) dû verser à leurs avocats dans le cadre du présent dossier;
114. Dans la mesure où elles seront entièrement indemnisées de leurs préjudices conformément à ce qui précède, les demanderesses offrent formellement de céder à la défenderesse Saint-Bruno la propriété des Lots et demandent à cette Cour de déclarer que cette dernière est propriétaire (...) de ceux-ci;

#### V) NULLITÉ OU INOPPOSABILITÉ DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

115. À titre subsidiaire, si cette Cour devait ne pas faire droit à la demande d'indemnisation des demanderesses, celles-ci demandent que les dispositions réglementaires des défenderesses relatives à l'abattage d'arbres dans les milieux

naturels protégés, de même que celles interdisant toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux dans les milieux humides, soient annulées ou leur soient déclarées inopposables;

116. En effet, les demanderesses soutiennent que les défenderesses ont manifestement l'intention de protéger la totalité du Boisé Sabourin dont font partie les Lots et ont intentionnellement, dans ce but, réduit à néant les utilisations pouvant en être faites, et ce sans procéder à une modification du zonage de ces Lots pour un zonage « conservation » ou équivalent;
117. Les défenderesses sont vraisemblablement conscientes qu'une telle modification de zonage entraînerait (...) automatiquement pour elles l'obligation d'indemniser les demanderesses en raison de l'expropriation déguisée de leurs Lots;
118. En d'autres termes, les défenderesses ont, par le biais de dispositions réglementaires interdisant l'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés et interdisant les constructions, ouvrages et travaux dans les milieux humides, imposé indirectement sur les Lots (...) un zonage « conservation », (...) contrainte qui ne peut être imposée aux demanderesses par les défenderesses dans le seul but d'éviter d'avoir à leur payer une juste indemnité;
119. Ces dispositions relatives à l'abattage d'arbres et à l'interdiction des constructions, ouvrages et travaux en milieux humides sont de ce seul fait *ultra vires*, illégales, injustes et ont de surcroît été adoptées de mauvaise foi, dans le but avoué d'empêcher tout développement immobilier ou (...) quelque autre utilisation des Lots;
120. Par conséquent, ces dispositions sont nulles de nullité absolue et constituent un abus de droit équivalent à une fraude, et ce à plus forte raison que la qualification des Lots comme site d'intérêt pour la conservation est plus que douteuse, tel qu'il sera démontré lors de l'audition;
121. Compte tenu de ce qui précède, les demanderesses demandent à cette Cour de déclarer nulles ou inopposables :
- les dispositions du (...) Règlement de zonage URB-Z2017, du Règlement sur les PIIA URB-PIIA2009 et du (...) Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme URB-ADM2017 de Saint-Bruno (pièces P-38, P-30 et P-40) relatives à l'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés, à l'interdiction des constructions, ouvrages et travaux en milieux humides et aux autorisations y afférentes;
  - le Règlement de contrôle intérimaire CA-2014-211 de l'Agglomération et ses amendements (pièces P-20 et P-21 (...));
  - les dispositions du SAD de Longueuil relatives à l'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés (pièce P-24);

122. La présente demande introductive d'instance est bien fondée en faits et en droits.

**POUR CES MOTIFS PLAISE À LA COUR :**

**CONDAMNER** la défenderesse Ville de Saint-Bruno-de-Montarville à payer aux demanderesses à titre d'indemnité d'expropriation la somme de 20 216 360 \$, sauf à parfaire, avec intérêt légal et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q., depuis le 15 juin 2016;

**DÉCLARER** la défenderesse Ville de Saint-Bruno-de-Montarville propriétaire des lots 2 114 326, 3 415 873, 2 113 965, 2 114 993, 2 115 123, 2 113 961, 2 113 962, 2 114 268, 2 114 269, 2 113 973, 2 113 963, 2 113 966, 2 113 967, 2 113 968, 2 113 980, 2 113 981 et 2 113 983 du cadastre du Québec, après acquittement par les demanderesses de l'indemnité d'expropriation de 20 216 360 \$, sauf à parfaire, avec intérêt légal et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q., depuis le 15 juin 2016;

**CONDAMNER** la défenderesse Ville de Saint-Bruno-de-Montarville à rembourser l'ensemble des taxes municipales payées, depuis le 15 juin 2016, par les demanderesses relativement aux lots 2 114 326, 3 415 873, 2 113 965, 2 114 993, 2 115 123, 2 113 961, 2 113 962, 2 114 268, 2 114 269, 2 113 973, 2 113 963, 2 113 966, 2 113 967, 2 113 968, 2 113 980, 2 113 981 et 2 113 983 du cadastre du Québec, avec intérêt légal;

**CONDAMNER** la mise en cause Commission scolaire des Patriotes à rembourser toutes les taxes scolaires payées, depuis le 15 juin 2016, par les demanderesses relativement aux lots 2 114 326, 3 415 873, 2 113 965, 2 114 993, 2 115 123, 2 113 961, 2 113 962, 2 114 268, 2 114 269, 2 113 973, 2 113 963, 2 113 966, 2 113 967, 2 113 968, 2 113 980, 2 113 981 et 2 113 983 du cadastre du Québec, avec intérêt légal;

**CONDAMNER** la défenderesse Ville de Saint-Bruno-de-Montarville à payer aux demanderesses la somme de 500 000 \$ à titre de dommages exemplaires et punitifs, avec intérêt légal et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q., depuis du 15 juin 2016;

**CONDAMNER** la défenderesse Ville de Saint-Bruno-de-Montarville à rembourser aux demanderesses les honoraires extrajudiciaires de leurs avocats encourus dans le présent dossier de Cour;

**ORDONNER** au mis en cause, l'Officier de la publicité foncière, chargé de la garde du bureau de la publicité des droits établis pour la circonscription foncière de Chambly, d'effectuer les entrées, inscriptions et annotations appropriées aux livres et registres dont il a la garde pour donner plein effet au jugement à intervenir, et ce, sur présentation dudit jugement et

d'une preuve de paiement du montant de 20 216 360 \$, sauf à parfaire, avec intérêt légal et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q., depuis le 15 juin 2016,

**À TITRE SUBSIDIAIRE :**

**DÉCLARER** nulles les dispositions du (...) Règlement de zonage numéro URB-Z2017 de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville relatives à l'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés, à l'interdiction des constructions, ouvrages et travaux en milieux humides et aux autorisations y afférentes;

**DÉCLARER** nulles les dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale URB-PIIA2009 de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville relatives à l'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés;

**DÉCLARER** nulles les dispositions du (...) Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme URB-ADM2017 de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville relatives aux certificats d'autorisation (...) pour l'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés et pour les travaux ou ouvrages dans un milieu humide;

**DÉCLARER** nul le Règlement de contrôle intérimaire CA-2014-11 concernant les seuils de densité résidentielle minimaux applicables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que le contrôle de la coupe d'arbres dans les écosystèmes d'intérêt du territoire ainsi que tous ses amendements;

(...)

**À TITRE SUBSIDIAIRE :**

**DÉCLARER** inopposables aux demanderesse les dispositions du (...) Règlement de zonage numéro URB-Z2017 de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville relatives à l'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés, à l'interdiction des constructions, ouvrages et travaux en milieux humides et aux autorisations y afférentes;

**DÉCLARER** inopposables aux demanderesse les dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale URB-PIIA2009 de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville relatives à l'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés;

**DÉCLARER** inopposables aux demanderesse les dispositions du (...) Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme URB-ADM2017 de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville relatives aux certificats d'autorisation (...) pour l'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés et pour les travaux ou ouvrages dans un milieu humide;



**DÉCLARER** inopposables aux demandresses le *Règlement de contrôle intérimaire CA-2014-11 concernant les seuils de densité résidentielle minimaux applicables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que le contrôle de la coupe d'arbres dans les écosystèmes d'intérêt du territoire* ainsi que tous ses amendements;

(...)

**LE TOUT** avec les frais judiciaires, incluant les frais d'expertises.

Montréal, le 22 mai 2018

*De Grandpré Chait*

---

**DE GRANDPRÉ CHAIT S.E.N.C.R.L./LLP**

Avocats des demandresses

N/Réf. : 102820-1

M<sup>e</sup> Eric David

T. 514.878.7626

F. 514.878.8579

edavid@dgclex.com

[dgcsignification@dgclex.com](mailto:dgcsignification@dgclex.com)

1000, rue De La Gauchetière O., bureau 2900  
Montréal (Québec) Canada H3B 4W5

NO : 505-17-009877-178

---

COUR SUPÉRIEURE (Chambre civile)  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL

---

**PILLENÈRE, SIMONEAU S.E.N.C.**  
-et- **9178-0932 QUÉBEC INC.**  
-et- **CORPORATION D'INVESTISSEMENT MONTARVILLE**

Demandereses

c.

**VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE**  
-et- **VILLE DE LONGUEUIL**

Défenderesses

et

**COMMISSION SCOLAIRE DES PATRIOTES**  
-et- **OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA**  
**CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE CHAMBLY**

Mis en cause

---

DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE  
MODIFIÉE EN DATE DU 22 MAI 2018  
(Art. 142 et 529 C.p.c., 952 C.c.Q), AVIS  
D'ASSIGNATION (Articles 145 et suivants C.p.c.)

---

ORIGINAL

---

**BD-0085**

**DE GRANDPRÉ CHAIT** S.E.N.C.R.L./LLP  
avocats • lawyers

1000, rue De La Gauchetière O., bureau 2900  
Montréal (Québec) H3B 4W5

**Me Eric David**

T. 514.878.7626

F. 514.878.8579

[edavid@dgcllex.com](mailto:edavid@dgcllex.com)

[dqcsignification@dgcllex.com](mailto:dqcsignification@dgcllex.com)

**N/📁 : 102820-1**

---