



Le projet de ligne à 735 kV Chamouchouane-Bout-de-l'Île :

Les multiples défis d'acquisition des divers droits fonciers requis pour un projet linéaire de plus de 400 km

Par : David Pepin, É.A.
Jean-François Mercure, Chef ASI

Association de professionnels en droit de passage et
immobilier du Québec

Session de formation annuelle – Mai 2023



PLAN DE LA PRÉSENTATION



PARTIE I - LE VOLET TECHNIQUE DU PROJET

- A) Les faits saillants du projet
- B) Les tracés initial et retenu
- C) Les composantes du projet retenu
- D) Les sections du tracé
- E) Les communications publiques et rencontres propriétaires
- F) Les grandes étapes de réalisation

PLAN DE LA PRÉSENTATION



PARTIE II – LES ASPECTS IMMOBILIERS DU PROJET

- A) Les principaux défis
- B) Les principaux droits à acquérir (postes + lignes)
- C) Les droits de servitude acquis
- D) Les secteurs traversés
- E) Divers défis d'acquisition de droits immobiliers
- F) Des embuches à traverser
- G) Les expropriations
- H) Les contestations judiciaires



Retombées économiques du projet.



Partie I - Le volet technique du projet

EN QUOI CONSISTE LE PROJET CHAMOUCOUANE- BDI ?

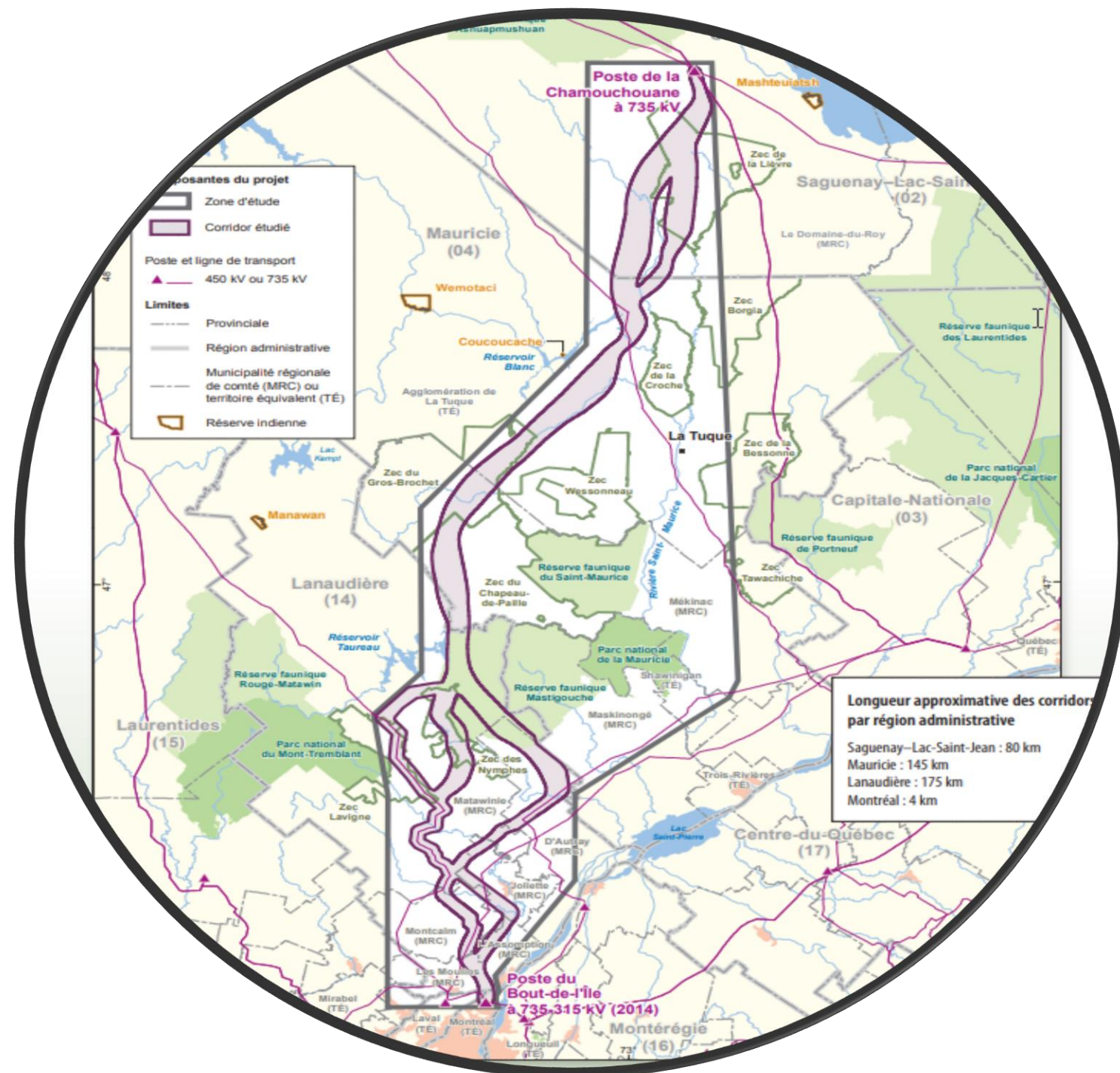
Les faits saillants du projet



- Ligne de transmission électrique d'une **tension à 735 kV**, d'une **longueur de 420 km**
- Coût : **1,3 milliards \$**
- Superficies **déboisées : 3 216 ha (33 000 000 m²)**
- **5 000 km de conducteurs** (câbles transportant l'énergie) installés
- **1 000 pylônes** érigés
- **33 000 tonnes d'acier** utilisées
- **2 500 000 heures travaillées** lors de la construction / 1500 emplois (pic en 2017-18)
- Durée : 2010 à août 2019 (MES)

QUEL ÉTAIT LE TRACÉ INITIAL PRÉSENTÉ (EN 2012) ?

Les faits saillants du projet



Les faits saillants du projet

Pourquoi des changements dans le tracé ? La bonification du projet initial.

- Demande du milieu de la région de Lanaudière de réutiliser les emprises existantes : **épargner la plaine agricole de Lanaudière et utiliser une emprise existante** permettant d'accueillir la nouvelle ligne (pas de nouveau corridor dans la plaine agricole)
- Nécessité de **construire un nouveau poste** dans le secteur de **Terrebonne** (poste Judith-Jasmin) afin de répondre à une augmentation de la charge régionale
- **Intégrer le nouveau poste au réseau principal** (par la nouvelle ligne à 735 kV)
- Nécessité de **réaliser tout de même la boucle métropolitaine de transport** (dérivation d'une ligne existante pour alimenter le poste BDI)

Les faits saillants du projet

En quoi consiste le
tracé retenu (2015) ?

La ligne
Chamouchouane-
Judith-Jasmin !



Les faits saillants du projet

Quelles sont les principales composantes de la solution retenue ?



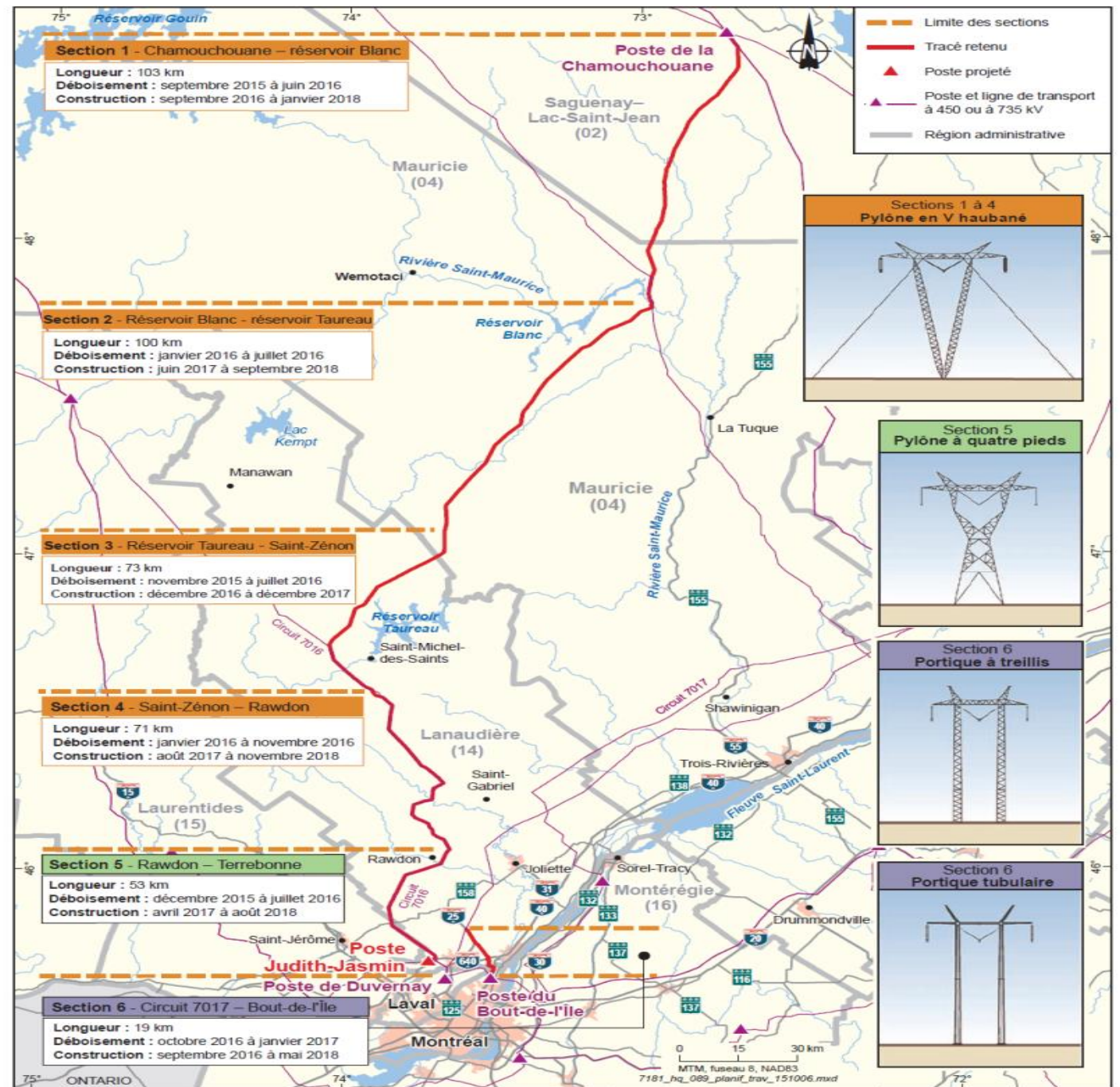
En résumé :

- **Agrandissement du poste** de transformation de la Chamouchouane à La Doré, au Lac St-Jean
- **Nouvelle ligne de 400 km** reliant le poste Chamouchouane au nouveau poste à 735 kV Judith-Jasmin, à Terrebonne
- **Dérivation d'un circuit** (ligne) existant à 735 kV (L-7017) : ligne de 19,4 km, pour alimenter le poste Bout-de-l'Île (BDI), dans l'Est de Montréal
- **Nouveau poste Judith-Jasmin** à 735-120-25 kV, à Terrebonne



Les faits saillants du projet

Carte du tracé retenu (2015) et ses six sections



Les faits saillants du projet

Les communications publiques et rencontres propriétaires



- De 2010 à 2015: Plus de 250 rencontres et échanges avec le milieu ont eu lieu pour identifier le projet de moindre impact
- Présentation du projet lors d'audiences publiques du BAPE
- Outils de communication spécifique au projet :
 - Ligne Info-Projet
 - Site web : <https://www.hydroquebec.com/projets/chamouchouane-bout-de-lile/>
 - Application Google Earth
- Grande opposition du milieu
 - Citoyens sous haute tension / certains propriétaires



Les faits saillants du projet

Quelle sont les grandes étapes?



Démarrage de l'étude d'avant-projet	Automne 2010
Études et consultation	Automne 2011 – automne 2014
Dépôt de l'étude d'impact sur l'environnement	Février 2014
Régie de l'Énergie et audiences publiques (BAPE) + autres autorisations	Hiver 2015
Obtention du décret gouvernemental environnemental autorisant le projet	Avril 2015
Déboisement	2016 - 2017
Construction (ligne et postes)	2016 – 2019
Mise en service	Juillet 2019



Partie II – Les aspects immobiliers du projet

Les faits saillants immobiliers

Quels sont les principaux défis rencontrés ?



- **Coût** pour les acquisitions : environ **30 millions \$**
- **400 propriétaires touchés**, dont :
 - ✓ 230 : nouvelles servitudes (12 ans après : 6 dossiers à finaliser, mais pas d'enjeux)
 - ✓ 170 : réutilisation d'emprises existantes
- **Plus de 1000 transactions** : CRCI, CRT, actes de servitude/d'achat, conventions d'indemnité additionnelle, etc.
- Divers **baux de location** : bureaux de chantier, des aires d'entreposage extérieur et des espaces de travail
- Diverses **permissions pour des croisements** : pipelines, voies ferrée, emprises du MTQ)
- En **terres publiques** : permis d'occupation temporaire (POT) ➡ Mises à la disposition (MAD) à venir

Les faits saillants immobiliers

Quels sont les principaux droits à acquérir ? (Postes)



- **Poste Chamouchouane** : Demande d'un POT pour agrandissement du poste + MAD à venir
- **Nouveau poste Judith-Jasmin** :
 - ✓ Achat de divers terrains à vocation agricole (superficie 54 ha)
 - ✓ 2 propriétaires
 - ✓ 1 locataire
 - ✓ Acquisition d'une servitude d'accès (car terrains enclavés)



Les faits saillants immobiliers

Quels sont les principaux droits à acquérir ? (Ligne)



- **Section 1 à la section 3:** 256 km de POT/MAD en terres publiques
- **Partie de la Section 3 et section 4 :** 91 km de nouveaux droits de servitude de passage, parallèle avec une emprise de ligne existante
- **Section 5 :** 53 km de ligne implantée dans une emprise existante (aucune acquisition), sauf pour un nouveau corridor (nouveaux droits de servitude) : 1,8 km dérivation au poste Judith-Jasmin
- **Section 6 :** 7 km nouvelle emprise de ligne de St- Roch-de l'Achigan à Mascouche + 8 km de ligne nécessitant l'acquisition d'une surlargeur de 26 m. + 4 km à Montréal intégrée dans une emprise existante

Les faits saillants immobiliers

Quels sont les droits de servitude acquis par HQ ?

Les droits réels et perpétuels de servitude acquis par HQ sont :

1. **Un droit de placer, exploiter, entretenir, réparer et remplacer une ligne d'énergie électrique** et des équipements de communication d'Hydro et de tiers et leurs équipements accessoires
2. **Un droit de couper, émonder, enlever et détruire, de quelque manière que ce soit** et en tout temps tous les arbres et autres arbustes et déplacer hors de l'Assiette de servitude tous les biens meubles, constructions, ouvrages ou structures qui y sont situés
3. **Un droit, en tout temps, de circuler sur l'Assiette de servitude à pied ou en véhicule de tout genre**, pour exercer tout droit accordé par la servitude



Les faits saillants immobiliers

Quels sont les droits de servitude acquis par HQ ? (suite)

3. **Un droit de couper, émonder et enlever tous les arbres situés sur l'Immeuble qui pourraient entraver ou nuire au fonctionnement, à la construction, au remplacement ou à l'entretien des Installations et, à ces fins, le droit de circuler sur l'Immeuble**
4. **Une interdiction d'ériger et placer quelque construction, ouvrage, structure ou bien meuble sur, au-dessus et en dessous de l'Assiette de servitude, de modifier l'élévation du sol, d'attacher, accrocher, lier ou fixer quoi que ce soit aux Installations, ainsi qu'une interdiction de tout usage sur l'Assiette de servitude susceptible de constituer une nuisance.**

Les faits saillants immobiliers

Quels sont les secteurs traversés par la ligne ?



- Terrains forestiers
- Terres agricoles
- Terrains de villégiature
- Terrains résidentiels
- Terrains industriels :
 - ✓ Sablière
 - ✓ Site d'enfouissement
 - ✓ Poste Canada
- Compagnies pipelinières
- 2 Terrains de Golf (Le Versant et Terrebonne)

Les défis immobiliers

Des achats de propriétés ?



Acquisitions de propriétés bâties :

- 8 résidences unifamiliales
- 2 propriétés institutionnelles (chalet + résidence des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie du Québec, à Terrebonne)



Les défis immobiliers

Où installer les employés ?

Location de 5 bureaux de chantier :

- Roberval
- La Tuque
- St-Michel-des-Saints
- Terrebonne
- Montréal



Les défis immobiliers

Où installer le matériel et équipements requis?



Location d'une aire d'entreposage extérieur de grande envergure :

- À Trois-Rivières
- Superficie de 86 864 m²
- Accessibilité au réseau autoroutier (#55 et #40)
- Site aménagé nécessitant peu d'investissement
- Accès sécurisé



Les défis immobiliers

Qu'en est-il des aires de travail ?



Location d'un aire de travail + accès à la rivière pour l'aménagement d'un débarcadère nécessaire à la construction des structures dans la rivière des Prairies :

- Superficie : 5 300 m²
- Situé à Montréal (RDP- PAT) – Traversée de la RDP



Les défis immobiliers

Que faire des croisements ?

En raison de la longueur du tracé et des divers secteurs traversés : obligation pour HQ de convenir de diverses permissions de croisements (cohabitation) avec :

- ✓ Ministère des transports et Mobilité durable du Québec (MTDQ) : 21 dossiers (dont autoroutes)
- ✓ Compagnies pipelinières (Enbridge, TQM)
- ✓ Compagnies ferroviaires (CN, Qc-Gatineau)



Les embuches

Que faire avec les propriétaires introuvables ?



Le Secteur du « **Petit Végas** » à St-Alphonse-Rodriguez :

- ✓ Développement bidon dans les années 60
- ✓ Majorité des terrains cédés lors d'une loterie
- ✓ Impossibilité de développer, car superficie minimale trop petite, Terrains laissés à l'abandon
- ✓ 58 propriétaires introuvables / 76

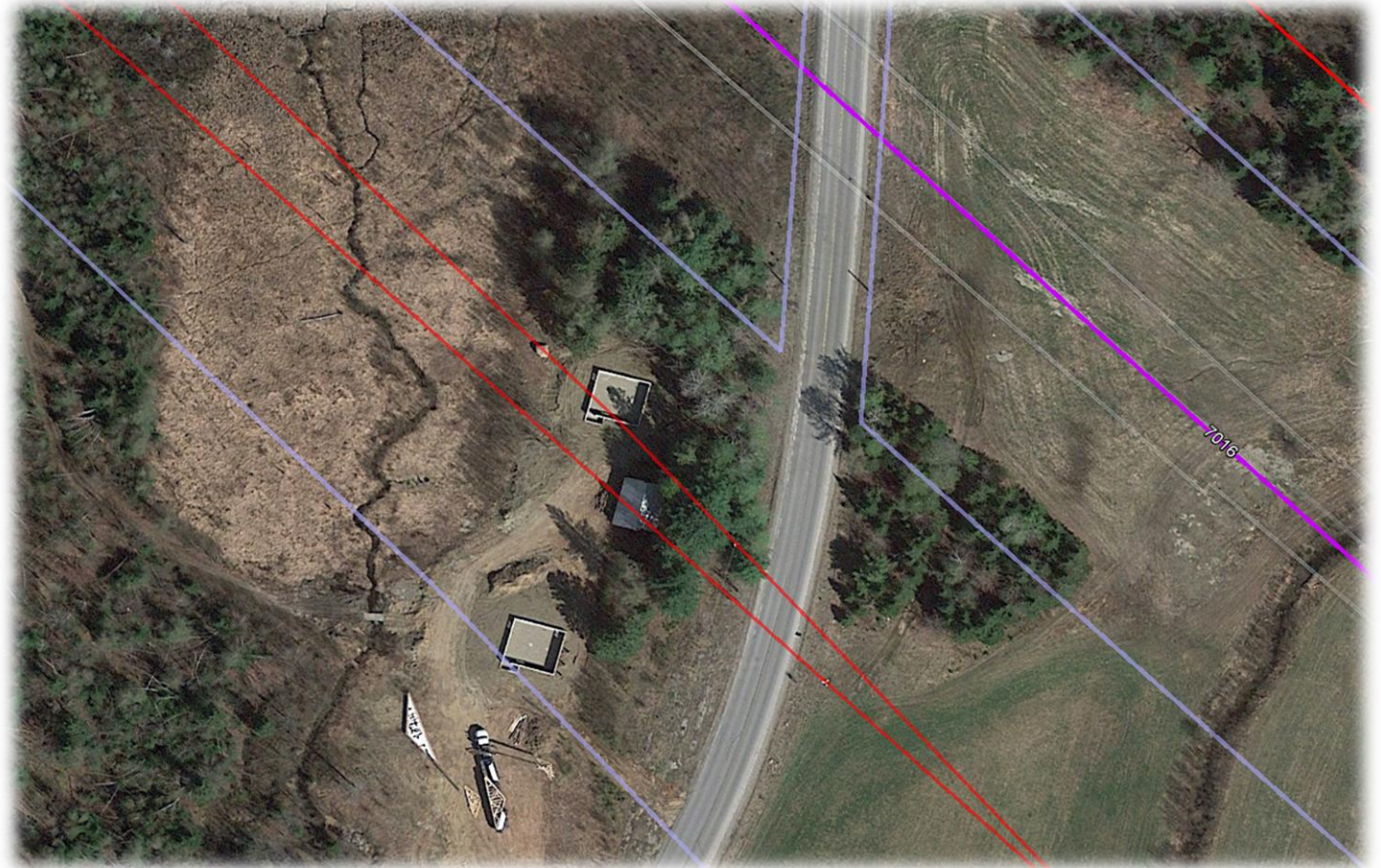


Les embuches

Que faire de propriétés en construction dans l'emprise ?

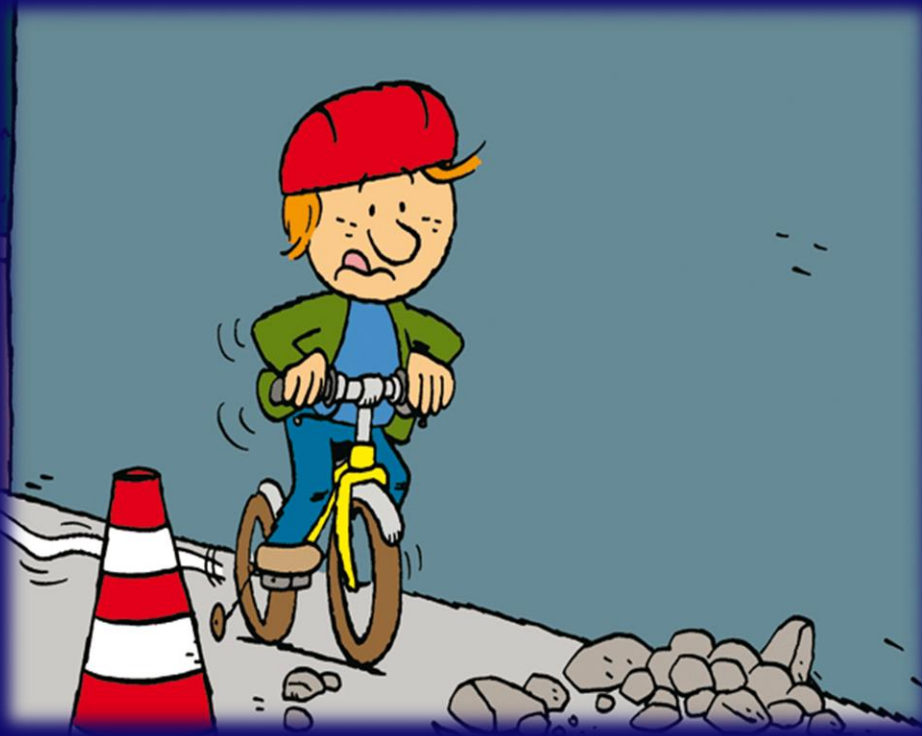


- Avant le début des travaux, émission de permis de construction par Rawdon pour 2 résidences sises dans l'emprise projetée de la ligne
- Achat des résidences, puis revente à perte sur le marché et déplacement hors emprise par l'acheteur



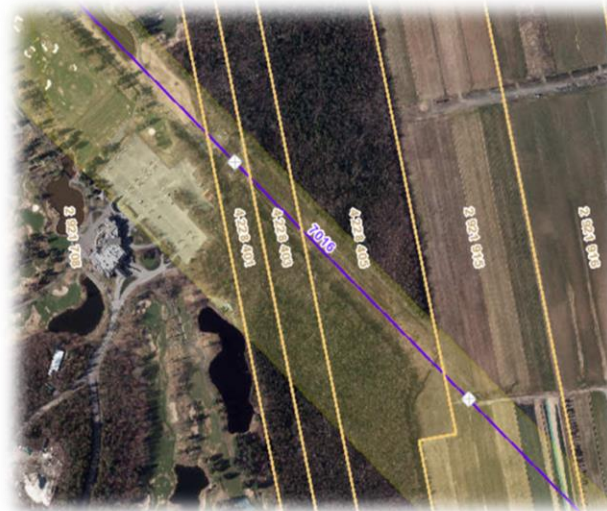
Les embuches

D'autres défis à surmonter ?



En vrac :

- Rénovation cadastrale
- Optimisation des structures (section 4)
- Modifications mineures de tracé (L-7017)
- Problématique de titres de propriété
- Empiètements à régulariser



Les expropriations

Des expropriations requises pour acquérir des servitude?



- Dossiers d'acquisition en expropriation : 60/400 (15 % [1,5 % excluant secteur du Petit Végas]) :
 - ✓ 54 Secteur du Petit Végas en raison de l'impossibilité de trouver les propriétaires
 - ✓ 6 dossiers (litige portant sur l'indemnité proposée)
- Sur les 6 dossiers : 1 seul devant le T.A.Q.
- Audience commune *ex parte* devant le T.A.Q. pour les 54 dossiers du Petit Végas (3 jours)

Les expropriations

Un cas spécifique ?



- **Dossier HQ c. Développements CPM (à Terrebonne) :**
 - ✓ Terrain en vrac, sis en zone verte protégée, acheté par un promoteur des Soeurs (avec résidence dessus)
 - ✓ Expropriation d'une servitude de passage
 - ✓ Superficie expropriée: 34 ha
 - ✓ Terrain en attente de développement et pas de démarche de dézonnage entreprise
 - ✓ **Requête en expropriation totale** : expropriée soutient qu'elle peut plus utiliser son terrain « convenablement », c'est-à-dire aux fins desquelles elle le destinait, soit le développement résidentiel
 - ✓ Rejet de la requête, car horizon de développement (dézonage) à très long terme
 - ✓ **Règlement à l'amiable** sur le fonds du dossier : achat total de la propriété

Les contestations judiciaires

D'une problématique d'accès au terrain jusqu'aux portes de la Cour suprême à Ottawa – dossier Matta et als.

- Secteur concerné : Section 5
- HQ détentrice d'une servitude de passage acquise dans les années 70 par expropriation (puis par convention ultérieurement)
- HQ prétend détenir les droits requis pour le passage de la ligne CHAM-BDI
- Point de départ : refus d'accès pour des travaux préliminaires – mise en demeure par HQ pour accès
- Contestation par des propriétaires de l'étendue des droits de servitude ➡ obligation d'acquiescer de nouveaux droits
- Question en litige : est-ce que les droits de servitude détenus par HQ lui permettent de construire la ligne ?
- Diverses injonctions par HQ / diverses instances judiciaires
- Finalité : décision favorable de la Cour suprême en 2020
- **Pour plus de détails : prochaine session de l'APDPIQ en 2024**

DES QUESTIONS ?

www.hydroquebec.com/chamouchouane





**MERCI DE
VOTRE
ATTENTION**

