

## **Mémoire d'Hydro-Québec présenté à la Commission de l'aménagement du territoire**

**Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi  
n° 85, Loi visant l'implantation de deux pôles logistiques et d'un corridor  
de développement économique aux abords de l'autoroute 30 ainsi que le  
développement des zones industrialo-portuaires de la région  
métropolitaine de Montréal**

**Monsieur Régis Tellier, directeur principal – Centre de services partagés**

**Monsieur Roger Gosselin, directeur – Gestion des actifs et conformité  
réglementaire**

**Le 16 août 2017**

**Seule la version lue fait foi.**

## **Commentaires généraux**

Hydro-Québec tient à remercier les membres de la Commission de l'aménagement du territoire de cette invitation à participer aux consultations particulières sur le projet de loi 85.

Hydro-Québec appuie l'initiative gouvernementale visant à favoriser l'implantation d'entreprises du secteur de la logistique dans la région de la Montérégie et à faciliter les projets d'investissement dans les zones industrialo-portuaires de la région métropolitaine de Montréal.

## **Portrait des actifs immobiliers d'Hydro-Québec**

Hydro-Québec possède un vaste patrimoine bâti composé de 86 centrales, de 536 postes électriques et plus de 500 bâtiments administratifs répartis dans l'ensemble du territoire du Québec. Englobant des actifs acquis lors des nationalisations de 1944 et de 1963, le patrimoine d'Hydro-Québec témoigne du rôle central que le développement de l'hydroélectricité a joué dans l'évolution technique, scientifique et socioéconomique du Québec.

Compte tenu de l'importance de ses droits immobiliers, soit une superficie de 137 000 hectares en terres privées, dont 30 000 hectares en propriété, et de l'étendue de ses droits en terres publiques, Hydro-Québec est l'un des plus grands propriétaires fonciers du Québec, après le gouvernement du Québec. Le paiement des taxes foncières a totalisé 40 millions de dollars en 2016.

Bien que certaines propriétés d'Hydro-Québec puissent paraître inutilisées, elles sont habituellement destinées à l'entretien et l'exploitation de ses équipements ou à un usage futur. Hydro-Québec analyse périodiquement son portefeuille immobilier afin de déterminer les propriétés dont elle n'a plus besoin ou qui peuvent être mise en valeur par une occupation temporaire ou une utilisation secondaire par des tiers. Cette valorisation fait appel à des principes de saine gestion qui tiennent compte des usages en cours et du développement des collectivités sans compromettre l'exploitation sécuritaire des installations et leur rentabilité.

En 2016, environ 625 baux commerciaux et 1 500 baux résidentiels étaient en vigueur. Au cours de cette même année, plus de 330 ententes de permission à des fins

d'utilisation publiques ou privées ont été conclues pour permettre, par exemple, la construction de rues, de conduites d'aqueduc et d'égout, de parcs publics et de stationnements incitatifs.

Selon les politiques de l'entreprise, les cessions d'actifs doivent être effectuées à la valeur marchande afin d'assurer le meilleur rendement possible pour l'entreprise, sa clientèle et son actionnaire, le gouvernement du Québec. En 2016, la cession permanente d'actifs immobiliers non requis pour la poursuite des opérations de l'entreprise a généré 5,8 millions de dollars.

## **Canal et aménagement hydroélectrique de Beauharnois**

Par ses installations de production d'électricité et ses nombreuses propriétés, Hydro-Québec assure une présence active dans les MRC concernées par le projet de loi 85.

Les terrains d'Hydro-Québec sont principalement situés le long du canal de Beauharnois où elle exploite la centrale du même nom, soit la cinquième en importance au Québec, avec une puissance installée de 1650 MW.

La centrale de Beauharnois est une centrale au fil de l'eau qui a été bâtie en trois phases entre 1932 et 1958. Sa construction a nécessité l'obtention, auprès des gouvernements provincial et fédéral, d'une multitude d'autorisations visant l'approbation des plans et devis des ouvrages, la dérivation des eaux du fleuve Saint-Laurent vers le canal de Beauharnois et l'utilisation des terrains et des forces hydrauliques. Ces autorisations contiennent de nombreuses conditions quant à l'entretien des ouvrages afin d'assurer la sécurité des barrages et la protection des intérêts supérieurs de la navigation, plus particulièrement ceux de la navigation commerciale de la voie maritime du Saint-Laurent.

Au sens de la *Loi sur la sécurité des barrages* du Québec, les terrains bordant le canal de Beauharnois constituent des barrages à forte contenance. Ces barrages sont de dimensions variables, leur largeur allant de 0,6 km à 2 km et leur hauteur de 1 mètre à 8 mètres. La Loi prévoit que tout changement d'utilisation d'un barrage à forte contenance susceptible d'avoir des conséquences sur la sécurité de l'ouvrage doit être soumis à l'autorisation du ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques.

Malgré ses obligations, Hydro-Québec favorise la mise en valeur et l'utilisation par le milieu de ses propriétés longeant le canal de Beauharnois. Depuis la fin des années 1970, de nombreuses ententes ont été conclues à cet effet. Par exemples :

- Des baux ont été accordés à Canards Illimité pour la création d'aménagements de conservation ;
- D'autres baux ont été accordés à des agriculteurs pour la mise en culture de parcelle dont la gestion a été confiée à la MRC de Beauharnois-Salaberry ;
- Le parc régional de Beauharnois-Salaberry a été créé sur les berges du canal en 1996.

Toutes ces ententes comportent des clauses permettant à Hydro-Québec d'intervenir au besoin pour réaliser des travaux de maintenance, d'inspection ou d'investigation afin d'assurer la conformité et la sécurité des ouvrages.

## **Projet de loi 85**

Le projet de loi 85 vise à favoriser l'implantation d'entreprises du secteur de la logistique, notamment :

1. dans un pôle logistique sur le territoire de la municipalité des Cèdres ;
2. dans un pôle logistique sur le territoire de la ville de Contrecoeur ;
3. aux abords de l'autoroute 30 dans la région de la Montérégie.

Selon le projet de loi, un décret pris en vertu de l'article 3 peut permettre l'utilisation d'un immeuble compris dans la zone agricole à des fins autres que l'agriculture et prévoir des règles relatives à son lotissement ou à son aliénation qui dérogent à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Pour ce faire, il faut que des immeubles d'une superficie équivalente à celle des immeubles pouvant être utilisés à des fins autres que l'agriculture servent de compensation. Les immeubles ainsi inclus doivent se situer à l'intérieur des MRC de Beauharnois-Salaberry, de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges.

Hydro-Québec possède des terrains totalisant environ 2 800 hectares le long du canal de Beauharnois. Il faut cependant noter que plus de 85 % de ces terrains constituent des barrages au sens de la *Loi sur la sécurité des barrages*. À titre d'exploitant de

l'aménagement de Beauharnois, Hydro-Québec doit veiller à l'intégrité de ses barrages afin de protéger les personnes et les biens et, par le fait même, d'assurer la navigabilité du canal.

Quant aux terrains d'Hydro-Québec situés le long du canal de Beauharnois qui ne constituent pas des barrages, la grande majorité d'entre eux font actuellement l'objet de baux pour l'exercice d'activités agricoles ou sont utilisés par le parc régional de Beauharnois-Salaberry. En vertu du projet de loi 137 concernant le Réseau électrique métropolitain, environ 45 hectares de ces terrains seront inclus dans la zone agricole en contrepartie de lots exclus dans la Ville de Brossard.

De plus, Hydro-Québec doit identifier 164 hectares de terrains actuellement en zone blanche aux fins d'inclusion dans la zone agricole pour mener à bien le projet d'agrandissement du parc industriel Alta à Coteau-du-lac, comme le stipule le décret 700-2017.

L'article 7 du projet de loi 85 prévoit « *qu'un immeuble ne peut être inclus dans la zone agricole que du consentement de son propriétaire, sauf dans le cas d'un immeuble appartenant à Hydro-Québec. Cette dernière doit toutefois être consultée au préalable* ».

Hydro-Québec estime que la notion de consultation est trop vague et expose la gestion de ses actifs à des risques et des contraintes supplémentaires. Le consentement d'Hydro-Québec doit être obtenu afin que ses experts puissent réaliser une analyse technique et déterminer si l'inclusion en zone agricole peut se faire conformément à ses obligations légales et si le changement de zonage est compatible avec ses besoins futurs.

Selon l'article 5 du projet de loi, un décret pris en vertu de l'article 3 peut permettre l'utilisation d'un immeuble compris dans la zone agricole à des fins autres que l'agriculture et prévoir des règles qui dérogent à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Si l'inclusion de ses terrains en zone agricole est requise, Hydro-Québec souhaite que cette disposition s'applique à la poursuite de ses activités, à l'implantation de nouveaux équipements en lien avec sa mission et à la réalisation d'activités de croissance contribuant au développement énergétique du Québec.

Enfin, soulignons que les propriétaires des terrains qui seront transférés en zone blanche tireront des avantages financiers contrairement aux propriétaires dont les terrains seront inclus dans la zone verte. Par mesure d'équité, un mode d'indemnisation

devrait être envisagé pour compenser les propriétaires et les locataires des terrains qui seront inclus dans la zone agricole en raison de la baisse de valeur, de la perte d'usage et de l'introduction de nouvelles contraintes liées à la protection du territoire agricole.

## **Conclusion**

En conclusion, Hydro-Québec appuie l'initiative gouvernementale visant à favoriser l'implantation d'entreprises du secteur de la logistique et à faciliter les projets d'investissement en Montérégie. Aussi, nous sommes ouverts à la possibilité de revoir le zonage de certains terrains situés dans les MRC visées par le projet de loi.

Cependant, nous croyons que le consentement d'Hydro-Québec doit être obtenu au même titre que celui de tous les autres propriétaires. Advenant que le gouvernement exige l'inclusion de certaines de ses propriétés en zone agricole, Hydro-Québec devra réaliser une analyse technique afin de s'assurer que cette inclusion n'ajoute pas de contraintes au titre de l'exploitation de l'aménagement de Beauharnois et ne nuisent pas à l'exécution de ses obligations, notamment sur le plan de l'entretien des ouvrages en vertu des autorisations provinciales et fédérales.

Enfin, le changement de zonage ne devrait pas restreindre les occasions de développement d'Hydro-Québec et devrait prévoir un mode d'indemnisation équitable.

Hydro-Québec poursuivra la collaboration de longue date établie avec la collectivité et les mesures d'accompagnement prises en faveur du développement économique de la région.

Nous vous remercions de votre attention.