

## MÉMOIRE

# PROJET DE LA LIGNE D'INTERCONNEXION DES APPALACHES-MAINE



## Ville de Thetford Mines

Présenté au  
Bureau d'audiences publiques sur l'environnement

4 août 2020

## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| MISE EN CONTEXTE.....                                                                                          | 1  |
| INTRODUCTION.....                                                                                              | 2  |
| Présentation de la ville et de la situation.....                                                               | 2  |
| LE PROJET APPALACHES-MAINE .....                                                                               | 2  |
| PRÉOCCUPATIONS DE LA VILLE CONCERNANT LE TRACÉ INITIAL .....                                                   | 5  |
| Les impacts du tracé initial sur le milieu de vie des citoyens .....                                           | 5  |
| Acceptabilité sociale.....                                                                                     | 6  |
| Les impacts du tracé initial sur le développement territorial et économique de la Ville de Thetford Mines..... | 7  |
| Déboisement .....                                                                                              | 9  |
| LA VARIANTE .....                                                                                              | 10 |
| AUTRES ASPECTS.....                                                                                            | 13 |
| CONCLUSION.....                                                                                                | 14 |
| ANNEXE 1 .....                                                                                                 | 17 |
| ANNEXE 2 .....                                                                                                 | 18 |
| ANNEXE 3 .....                                                                                                 | 19 |
| ANNEXE 4.....                                                                                                  | 23 |
| ANNEXE 5 .....                                                                                                 | 24 |
| ANNEXE 6 .....                                                                                                 | 25 |

## MISE EN CONTEXTE

Le projet consiste en la construction d'une ligne d'interconnexion entre le réseau d'électricité d'Hydro-Québec et celui du Maine afin d'accroître la capacité d'échange entre le Québec et la Nouvelle-Angleterre.

Il vise la construction d'une ligne de transport d'électricité d'environ 100 km entre le poste des Appalaches, situé à Saint-Adrien-d'Irlande près de Thetford Mines, dans la région de Chaudière-Appalaches, et un point de raccordement à la frontière entre le Québec et le Maine.

Cette nouvelle ligne d'interconnexion à courant continu, d'une tension de 320 kilovolts (kV), se raccordera à la ligne de transport [New England Clean Energy Connect](#) (NECEC) qui sera construite dans l'État du Maine.

L'ajout au poste des Appalaches d'un convertisseur qui transformera le courant alternatif en courant continu pour alimenter la nouvelle ligne est aussi prévu.

La mise en service des nouveaux équipements est prévue pour 2022.

Attendu que le 20 avril 2020, en vertu de la résolution 2020-142TM, la Ville de Thetford Mines officialise sa préférence pour le tracé alternatif (appelé Variante). Ce tracé est déposé par Hydro-Québec suite à différentes discussions avec la Ville puisque cette dernière s'oppose fermement au tracé initial proposé par Hydro-Québec. Par cette résolution, la Ville s'engage envers ses citoyens à faire les représentations nécessaires auprès des autorités concernées afin que la Variante soit reconnue comme étant le tracé à retenir, tout en cherchant à y apporter des améliorations.

## INTRODUCTION

### Présentation de la ville et de la situation

Située dans la MRC des Appalaches, la Ville de Thetford Mines couvre un territoire de 22 600 hectares. Son périmètre urbain représente 19% du territoire, soit 4295 hectares. En 2020 la population de Thetford Mines s'élève à 25 670 personnes, ce qui représente une densité de plus de 114 habitants par kilomètres carrés. Elle est la troisième ville d'importance dans la région de Chaudière-Appalaches.

Thetford Mines est la ville-centre de la MRC des Appalaches. Cette MRC couvre 19 municipalités et offre plusieurs services à la région, dont en santé (hôpital, CLSC, CHSLD, etc.), en éducation (Cégep de Thetford, écoles secondaires et primaires, écoles anglophones et centres de formation professionnelle) tout en étant reconnue comme pôle commercial et industriel en plein développement. Deux centres de transfert technologique sont également liés au Cégep de Thetford soit : le Centre de technologie minérale et de plasturgie (CTMP) maintenant connu sous le nom de Coalia et Kemitek, lieux d'expertise et d'innovation.

Initialement basée sur une économie mono-industrielle, Thetford Mines a su diversifier ses activités au cours des dernières années et est, aujourd'hui, un centre d'affaires dans lequel l'humain, l'industriel et l'environnement se côtoient harmonieusement. Les cicatrices de son passé minier sont encore bien visibles puisque la Ville est cernée en grande partie par des montagnes de résidus miniers dont la quantité est évaluée à 800 millions de tonnes.

### LE PROJET APPALACHES-MAINE

Au printemps 2018, Hydro-Québec a amorcé des études visant l'ajout d'une nouvelle ligne d'interconnexion entre son réseau électrique et celui du Maine afin d'accroître la capacité d'échange entre le Québec et la Nouvelle-Angleterre. Le projet consiste à construire une ligne à 320 kV à courant continu entre le poste des Appalaches, situé dans la municipalité de Saint-Adrien-d'Irlande, et un point de traversée de la frontière canado-américaine situé dans la municipalité de Frontenac.

Pour Hydro-Québec, le choix du poste des Appalaches comme point de départ de la ligne projetée est motivé par sa proximité avec le point de traversée de la frontière avec le Maine. Des équipements de conversion du courant alternatif au courant continu seront installés au poste des Appalaches, ce qui nécessitera

l'agrandissement du poste du côté est. Au terme d'une étude d'impact échelonnée entre l'hiver 2018 et l'automne 2019, le tracé retenu pour la ligne projetée a une longueur de 103,4 km et traverse le territoire de la MRC des Appalaches (40 km) et de la MRC du Granit (63,4 km). Pour le territoire de la Ville de Thetford Mines, ce tracé à lui seul a une longueur de 11 km dont 4.7 km se trouvant directement à l'intérieur du périmètre urbain de la ville et 1.8 km qui longe de près le quartier résidentiel du secteur de Black Lake. Ce tracé a fait l'objet de nombreuses discussions avec les gestionnaires de la Ville de Thetford.

À la section 6.4 de l'étude d'impact, Hydro-Québec fait une analyse comparative de deux tracés alternatifs (tracé A et B) proposés par un citoyen du secteur de Black Lake et ancien employé d'Hydro-Québec. Également, Hydro-Québec réalise la même étude comparative pour un autre tracé alternatif, soit la possibilité de déplacer la ligne 120 kV existante et joindre la nouvelle ligne de 320 kV en bordure du périmètre urbain et non à l'intérieur comme le tracé proposé par Hydro-Québec.

Le point commun de ces trois tracés alternatifs est d'éviter la construction d'une nouvelle ligne de transport d'énergie à proximité d'un secteur résidentiel et d'un futur développement du secteur de Black Lake. L'autre point qui unit malheureusement ces trois propositions est le rejet systématique d'Hydro-Québec. L'argument principal du côté d'Hydro-Québec est que le tracé initial proposé s'insère dans une emprise existante et qu'il s'agit du principal critère de localisation. Pourtant d'autres critères doivent être pris en compte lors de l'implantation d'une infrastructure aussi importante qu'une nouvelle ligne électrique. De plus, les représentants d'Hydro affirment que ces variantes ne seraient pas acceptables pour les analystes du BAPE. Pourtant, le BAPE a un pouvoir de recommandation sur le projet qui lui est présenté par Hydro-Québec afin d'éclairer la prise de décision gouvernementale. Ainsi, proposer une alternative sérieuse pour répondre aux contraintes du milieu est le choix à privilégier. C'est pourquoi nous avons tant de difficulté à comprendre toute la résistance à l'égard des variantes proposées et pourquoi si peu de démarches ont été faites pour approfondir ces alternatives. Pour bien soutenir le processus de prise de décision, le travail aurait dû être fait il y a longtemps du côté de la Variante, mais pourtant non, tous les efforts ont été investis du côté du tracé initial et le sont encore. Et maintenant, l'enjeu soulevé par Hydro-Québec est les délais que pourraient causer ces analyses. Si Hydro-Québec a fait fausse route au départ, notre communauté n'a pas à en payer le prix. La volonté de la Ville est qu'Hydro-Québec fasse ses devoirs sérieusement et par la suite la conclusion devrait rejoindre celle que la Ville prône.

Malgré ces revers les représentants de la Ville ont poursuivi leurs démarches avec Hydro-Québec en ayant toujours le même objectif, soit de trouver une alternative au passage si près d'une zone résidentielle existante. Comme les représentants de la Ville ne sont pas des experts dans la conception de nouvelle ligne électrique, mais plutôt des experts dans l'aménagement de son territoire actuel et futur, ce ne fut pas simple de contraindre Hydro-Québec à elle-même proposer une alternative qui rejoint l'objectif de la Ville tout en correspondant aux exigences d'Hydro-Québec. C'est finalement après de multiples rencontres avec l'équipe de projet d'Hydro-Québec et discussions en haut lieu entre le président-directeur général d'Hydro-Québec de l'époque et le maire de Thetford Mines qu'Hydro-Québec a daigné se pencher sur la conception d'un tracé rejoignant en bonne partie l'objectif d'éviter le secteur résidentiel aujourd'hui appelé la Variante.

Étant donné que l'étude d'impact en environnement avait été déposée en août 2019, la Variante a fait l'objet de complément d'étude en mai 2020 (document PR5.8) et d'une nouvelle consultation publique. Hydro-Québec a présenté la Variante le 7 octobre 2019 aux représentants de la Ville. À ce moment, les représentants de la Ville avaient considéré la proposition d'Hydro-Québec de passer au-dessus du puits minier comme surprenante et inattendue. Étonnante, car elle se rapproche des résidences et traverse le lac minier à son point le plus large, ce qui nécessite de gigantesques pylônes. Contrairement à l'affirmation dans le complément d'étude PR5.8, il importe de préciser que cette Variante a été conçue par Hydro-Québec et non pas par la Ville de Thetford Mines.

Cette Variante est jugée de moindre impact pour la Ville puisqu'elle s'éloigne du périmètre d'urbanisation du secteur résidentiel de Black Lake. En effet, ce tracé est en grande partie situé à l'intérieur du secteur minier désaffecté de l'ancienne mine British Canadian (voir annexe 1). Suivant la consultation publique, la Ville est d'avis que la Variante peut bénéficier d'améliorations afin de répondre en tout point aux préoccupations de tous les secteurs de la Ville. Pour y arriver, Hydro-Québec doit démontrer une plus grande ouverture et cesser de croire qu'utiliser une emprise existante est le critère ultime dans la sélection d'un tracé.

L'ensemble des 19 municipalités, par une résolution de la MRC datée du 8 avril 2020 (voir annexe 2) s'est commis en appuyant fermement cette Variante sur la base qu'elle évite le secteur résidentiel de Black Lake et les impacts escomptés de la présence d'une nouvelle ligne sur le potentiel de développement futur de ce secteur. Il est important de noter que cette résolution est unanime et que participait à cette discussion le maire de Saint-Joseph de Coleraine. Une consultation publique de cette Variante a d'ailleurs eu lieu entre le 25 mai et le 30

juin, où près de 650 citoyens se sont manifestés. La grande majorité de ces citoyens ont exprimé leur appui à la Variante et leurs inquiétudes face au tracé initial. Les quelques personnes ayant émis des préoccupations faisaient référence à leur proximité de la Variante, une réaction "pas-dans-ma-cour" qui les auraient incités à émettre le même genre de commentaires s'ils avaient habité près du tracé initial. Mentionnons aussi que les variantes proposées par le milieu auraient probablement répondu positivement à leurs appréhensions.

La Ville de Thetford Mines se questionne quant au changement de cap de la municipalité de Coleraine vers la fin juin. Nous cherchons à comprendre leur décision et surtout à savoir combien de personnes ont manifesté leur désaccord à la Municipalité. À Thetford, il s'agit réellement d'un appui massif, doublé d'une volonté que nous partageons de modifier quelque peu la Variante déposée par Hydro-Québec afin de répondre à toutes les inquiétudes du milieu. Nous sommes encore d'avis que si nous n'étions qu'une seule et unique municipalité et que nous comparions les avantages et inconvénients des deux tracés, la Variante serait de façon évidente et de loin, le seul tracé à retenir du point de vue de l'aménagement à long terme de notre territoire et l'acceptabilité sociale.

## PRÉOCCUPATIONS DE LA VILLE CONCERNANT LE TRACÉ INITIAL

### Les impacts du tracé initial sur le milieu de vie des citoyens

Pour débiter, il est bien de préciser que la Ville de Thetford Mines n'est pas contre le projet dans son ensemble, mais s'oppose fermement au tracé initial déposé par Hydro-Québec qui traverse le périmètre urbain et passe très près du secteur résidentiel de Black Lake. Cette section concerne les préoccupations de la Ville et vise à démontrer les impacts négatifs du tracé initial versus les raisons qui font en sorte que pour cette dernière, la Variante est le seul tracé acceptable. Bien que nous souhaitons que des améliorations y soient apportées, nous sommes d'avis qu'Hydro-Québec ne peut invoquer un échéancier serré, car les préoccupations du milieu ont été signifiées depuis longtemps, mais l'entêtement de conserver le tracé initial par Hydro-Québec a fait perdre du temps précieux pour la poursuite harmonieuse du projet dans le secteur de Thetford Mines.

Des 11 municipalités touchées par ce projet, Thetford Mines est la plus peuplée et la plus impactée par le tracé initial qui sillonne le périmètre urbain de la ville et passe à proximité du secteur résidentiel de Black Lake. À aucun autre endroit sur l'ensemble du projet déposé, le tracé d'Hydro-Québec ne traverse un développement domiciliaire ou une zone aussi densément peuplée. Pour une Ville,

l'aménagement de façon judicieuse de son périmètre urbain est essentiel et primordial. Un périmètre urbain c'est de l'or en barre pour un organisme municipal, car avec toutes les exigences environnementales, agricoles et règles d'aménagement du territoire provinciales et régionales, il est extrêmement difficile de faire du développement à l'extérieur de ce périmètre. L'appropriation de mètres carrés dans le périmètre urbain de la Ville pour le passage d'une nouvelle ligne électrique n'est pas une plus-value d'un point de vue d'aménagement et vient diminuer d'autant la superficie qui était prévue à être utilisée pour d'autres usages.

### Acceptabilité sociale.

Ce tracé viendra assurément perturber la qualité de vie des citoyens de l'ensemble du secteur à Black Lake et encore plus pour ce secteur en plein développement où 40 résidences construites dans les 10 dernières années se retrouvent directement au cœur de ce projet avec le tracé avancé par Hydro-Québec. Et c'est sans compter le potentiel de développement du secteur en périmètre urbain, le seul endroit du secteur de Black Lake exempt de montagnes de résidus miniers. Qui voudrait de cette ligne à proximité de sa résidence principale? Hydro-Québec croit vraiment que la présence de cette ligne n'aura pas d'incidence sur les décisions des familles pour l'achat de leur terrain? Les municipalités sont toutes en concurrence les unes avec les autres pour attirer des résidents et se développer, nous n'avons pas besoin d'une telle jambette de notre société d'État. Se développer n'est plus une tâche simple avec la présence de milieux humides et de terres agricoles auxquels nous ajoutons à Thetford l'omniprésence des matériaux contenant de l'amiante enfouis ou en montagne. Le terrain disponible dans le périmètre urbain est d'une valeur inestimable pour Thetford, s'il y a une alternative, elle doit être utilisée. De plus, il n'est pas possible de comparer la situation du développement domiciliaire de Thetford Mines à de grands centres urbains. Effectivement, Hydro-Québec à maintes occasions a affirmé qu'il existait plusieurs exemples d'emprises de lignes ayant des pylônes à proximité de résidence. Souvent ces exemples étaient situés dans de grands centres urbains où la disponibilité de développement domiciliaire est réduite, ou bien il s'agissait d'un endroit où la ligne était existante avant le développement urbain. À Thetford Mines lorsqu'un nouvel acquéreur a la possibilité d'avoir ou non une ligne électrique dans sa cour arrière, le choix est évident.



De plus, la proposition d'Hydro-Québec de remplacer les pylônes près du secteur urbain par un modèle tubulaire au lieu du modèle standard d'Hydro-Québec en treillis métallique ne vient pas diminuer la problématique d'aménagement du territoire. De même que la proposition d'aménagement de parc ou de piste cyclable dans l'emprise de la future ligne n'est pas attirante pour la Ville, car elle ne cadre pas avec le plan directeur d'aménagement de parcs et espaces verts récemment adopté.

### Les impacts du tracé initial sur le développement territorial et économique de la Ville de Thetford Mines

Les recherches démontrent qu'en plus de l'impact visuel et auditif, ce tracé aura un impact financier important autant du côté du citoyen qui verra sa propriété déprécier, que du côté de la Ville qui sera privée d'une source de revenus de taxation.

En effet, le guide d'évaluation résidentielle, version 2020 (Publication CCR Québec inc.) démontre clairement une désuétude économique de 5% sur le bâti et de 10% sur le terrain lorsqu'un bâtiment se retrouve avec une ligne hydroélectrique à haute tension à l'arrière (voir annexe 3). En ce qui concerne le construit actuel du développement domiciliaire (rue Hamel), on parle d'une perte d'évaluation foncière de près de 500 000\$.

Au sujet de ce même développement, le plan de lotissement concernant 38 nouveaux terrains à vendre est mis en péril avec le tracé initial (voir annexe 4). Il s'agit ici du plan de développement des dix prochaines années. Considérant une moyenne de 167 100\$ par habitation pour ce secteur de Black Lake, sans calculer le terrain, une perte de richesse foncière pour la ville avoisinant les 6 346 000\$ est évaluée dans l'optique où cette partie de développement ne voit pas le jour en raison du passage de cette ligne à haute tension. Sans compter la perte de revenus potentiels pour le promoteur immobilier qui ne vendra pas ses terrains. Et si jamais le développement devait quand même avoir lieu, outre le délai de vente des terrains qui s'étirerait, car les terrains seraient moins attrayants, la perte de valeur mentionnée précédemment s'appliquerait encore affectant négativement le revenu des promoteurs immobiliers et de la Ville.

Le précédent paragraphe fait l'état de données précises déposées à la Ville, mais il est bien de préciser également qu'incluant la partie à développer pour les dix prochaines années, la Société du Parc Provence possède un secteur très grand à développer, d'une superficie de 45 hectares (incluant le plan de lotissement des 38 terrains) (voir annexe 5). Le développement de ce secteur dans son entièreté est

menacé par la construction de cette ligne à haute tension à proximité. L'ensemble de ce lot de 45 hectares est exempt en bonne partie de milieux humides, secteurs très rares de nos jours, donc avec un potentiel immense. De plus il s'agit du seul secteur de développement résidentiel possible pour Black Lake puisque le reste de ce territoire se retrouve en zone minière, industrielle, agricole et/ou en milieux humides et hydriques. En prenant pour acquis que le minimum requis pour un terrain résidentiel dans ce secteur est de 760 m<sup>2</sup>, un potentiel pouvant atteindre 395 résidences à construire est estimé. En prenant le calcul équivalent à l'évaluation municipale de 167 100\$ en moyenne par habitation pour ce secteur, c'est d'un montant de 66 004 500\$ de richesse foncière que la Ville se verra privée. En revenus pour la Ville au niveau de la taxation, cette richesse foncière représente 1 016 825 \$ de revenus de taxes **annuellement** en tenant compte du taux de taxation 2020. Sans compter la perte de revenus du promoteur immobilier.

On parle beaucoup de pertes économiques, mais au-delà de cet aspect, il faut savoir que développer une ville se fait pas à pas. Le travail de la Ville est d'aménager le territoire pour ainsi permettre son développement et voir à la cohabitation de tous les secteurs selon les différentes contraintes ou réglementations applicables, toujours en conformité avec les OGAT (orientations gouvernementales en aménagement du territoire). Le développement par quartier est l'échelle de croissance appropriée pour accélérer la durabilité des municipalités. Chaque ville cherche à densifier sa population, ici la densification du secteur Black Lake était assurée par ce développement, d'où la raison première de la Variante acceptée par la Ville. De plus, avec les nouvelles exigences concernant l'amiante recommandées par le gouvernement, les nouveaux développements doivent se faire à plus d'un kilomètre des haldes minières. Pour le secteur Black Lake, seul le secteur où est projetée la nouvelle ligne se retrouve à l'extérieur de ce rayon d'un kilomètre. Raison de plus de conserver jalousement ce secteur pour le développement.

Le développement d'une ville part d'une vision. Les transformations associées à la densification urbaine ne concernent pas uniquement l'ajout de résidences. Il existe un lien clair et évident entre la venue de nouveaux résidents dans un quartier et l'augmentation d'offre de services du secteur (nouvelle pharmacie, boulangerie, poste à essence, garderie, etc.). Même la survie de la Polyvalente de Black Lake pourrait être en jeu, car le nombre d'étudiants peine à justifier son maintien. Heureusement, les quartiers Hamel et Provence faisaient partie des secteurs les plus recherchés par les familles pour la construction de nouvelles habitations, ce qui pouvait laisser entrevoir une pérennité pour l'institution. Toutefois, un ralentissement du développement résidentiel jumelé à la fin de la Commission

scolaire telle que nous la connaissions fait maintenant planer de nouvelles menaces sur cette polyvalente. C'est donc dire que si le tracé initial se concrétise c'est tout le développement du secteur Black Lake qui est compromis, développement actuel et futur.

Par un simple retour en arrière, il est important de préciser que Thetford Mines a eu son lot d'embûches dans les dernières années. Ville prospère par ses opérations minières, cette dernière a vu sa réalité économique s'effondrer avec la fermeture des mines d'amiante, la dernière remontant à 2012. Depuis, plusieurs contraintes se sont ajoutées concernant les résidus de fibres d'amiante et plusieurs projets ont avorté en raison des différentes exigences. Pour la quiétude de ce secteur, pour stabiliser les commerces en place et réussir à en approcher de nouveaux, pour la survie de la polyvalente de Black Lake, le développement de ce quartier repose majoritairement sur ce développement domiciliaire qu'Hydro-Québec souhaite traverser avec son tracé initial.

C'est pour toutes ces raisons que le tracé initial proposé par Hydro-Québec, à moins d'enfouir le tronçon dans notre périmètre urbain, va entièrement à l'encontre du développement futur de la Ville et n'aura jamais l'acceptabilité sociale des citoyens.

## Déboisement

Dans le complément de l'étude d'impact sur l'environnement de mai 2020, Hydro-Québec mentionne que la Variante n'apparaît pas préférable au tracé initial puisque celle-ci entraîne l'ouverture d'un nouveau couloir de lignes sur quelque 10 km de longueur, dont un peu plus de 7,5 km en milieu boisé laissant présager que celle-ci portera Hydro-Québec à déboiser une superficie supérieure à celle prévue au tracé initial. Il semble s'agir d'un argument principal pour Hydro-Québec, car il est toujours mis de l'avant y compris par leur porte-parole dans les médias nationaux. En fait, à première vue ça peut sembler logique qu'un nouveau corridor implique plus de déboisement que l'utilisation d'une emprise existante.

Or voilà qu'en refaisant les calculs il apparaît que pour la Variante, bien qu'il faille ouvrir un nouveau corridor, c'est 31,02 ha de déboisement qu'on devra effectuer contre 31,27 ha pour le tracé initial. Ce qui était vrai en théorie ne l'est plus en pratique en raison de la nature du terrain traversé par la Variante. Les propriétés minières ont déjà servi de sites de tournage pour des paysages lunaires, certains endroits ciblés pour la Variante sont exempts de végétation, ce qui n'impliquerait

alors qu'un déboisement dans une section reculée, pratiquement inaccessible et absolument pas propice à un quelconque développement.

En contrepartie, le déboisement imposé par le tracé initial se fera tout le long de l'emprise à proximité du milieu de vie des gens.

## LA VARIANTE

D'où vient la Variante? Cette Variante fait suite à l'opposition de la Ville de Thetford et de certains organismes et citoyens envers le tracé initial. Soucieuse de préserver la qualité de vie de ses citoyens et ayant comme objectif le développement futur de ce secteur, il apparaît évident pour la Ville, qu'il faut détourner le tracé initial afin de l'éloigner le plus possible du secteur résidentiel. Des intervenants du milieu avaient élaboré d'autres tracés qui passaient dans le secteur minier afin de ne pas affecter le secteur résidentiel. Ces tracés n'ont pas été retenus par Hydro-Québec. En fait, la Ville a dû insister et multiplier les démarches pour qu'ils soient analysés, car les représentants d'Hydro-Québec affirmaient ne pas vouloir les considérer. Après la visite de deux vice-présidents et une discussion avec le président-directeur général de l'époque, la Ville obtient que soient analysées les variantes déposées. Il en ressort un nouveau tracé, dessiné par Hydro-Québec, qu'on appellera Variante afin de ne pas confondre les 2 tracés en discussion.

D'entrée de jeu, cette Variante, bien qu'elle nécessite de légères modifications, impacte beaucoup moins la Ville puisqu'elle contourne le secteur de Black Lake et est, en grande partie, située à l'intérieur du secteur minier désaffecté de l'ancienne mine British Canadian. Cette Variante de tracé qui, rappelons-le, a une longueur totale de 11,73 km, et traverserait le territoire de Thetford Mines (7,18 km) et de Saint-Joseph de Coleraine (4,55 km).

Le tracé de cette Variante est pour le moins étonnant, ce qui explique pourquoi la Ville et les citoyens unissent leurs voix pour demander des modifications. Elle est inspirée des tracés proposés par la Ville et ses intervenants en cette différence qu'elle bifurque vers le secteur résidentiel du quartier de la Côte. Cette déviation l'amène à traverser le lac créé par le puits minier à son endroit le plus large impliquant du même coup l'implantation d'immenses pylônes dont un qui serait localisé très près des résidences à proximité de l'entrée principale de la mine. Il faut savoir que le bâtiment minier situé à cet endroit est occupé par une entreprise qui est en développement actuellement. Dans ce secteur, tout le monde est habitué à côtoyer des infrastructures minières plus grandes que nature, il n'en demeure

pas moins que l'implantation d'aussi grands pylônes à proximité des résidences ne devrait se faire qu'en dernier recours. La justification de cette déviation vers le quartier résidentiel reste à faire, mais de toute évidence, si Hydro-Québec avait voulu rendre la Variante la moins attrayante possible elle n'aurait pas fait différemment.

L'entreprise Dundee Technologies demande à ce que le tracé de la Variante soit déplacé au bout de l'entrepôt, ce qui l'éloignerait du même coup des résidences (annexe 6). La Ville appuie cette demande et est convaincue qu'elle répondrait aux préoccupations soulevées par les quelques citoyens qui se sont manifestés lors de la consultation menée par Hydro-Québec.

Cette Variante, quoique perfectible, a été analysée dans son ensemble en tenant compte de ses avantages et de ses inconvénients. Il est important de rappeler que cette Variante a également reçu l'appui unanime de la MRC des Appalaches. Cette MRC qui regroupe 19 municipalités incluant Saint-Joseph-de-Coleraine.

Saint-Joseph-de-Coleraine a modifié sa position sur le tracé, il n'en demeure pas moins que la résolution unanime de la MRC est toujours en vigueur et le demeurera. Les motifs principaux exposés étant l'impact sur un développement résidentiel situé sur leur territoire et le déboisement supplémentaire. La Ville invite la Commission à prendre plus d'informations sur ledit développement afin de qualifier l'impact réel que causera le tracé de la Variante. Si impact il y a, la Ville considère qu'il doit être mis en perspective avec celui que le tracé initial aurait sur le territoire de Thetford. Selon les calculs, autant du côté d'Hydro-Québec que de la Ville, la Variante impliquera une superficie de déboisement moindre que le tracé initial.

Lors de la première audition publique pour ce projet, Hydro-Québec a été questionnée au sujet du tracé dans le secteur Thetford Mines. Cette dernière a affirmé que la situation est complexe et que la situation n'est pas claire. Également, Hydro-Québec affirme que plusieurs améliorations sur plusieurs aspects seraient nécessaires pour changer d'idée sur son tracé. Quels sont ces aspects? Comment la Ville pourrait définir de façon objective le tracé du moindre impact lorsque les critères d'évaluation ne sont pas pondérés? Est-ce que le déboisement a plus d'importance que le nombre de servitudes à acquérir ou l'impact visuel du projet? Comment concilier le besoin de développement d'une ville versus une municipalité voisine? C'est la source de différends dans ce dossier, car pour Hydro-Québec, les gens de Thetford Mines ou de Saint-Joseph de Coleraine ont chacun leur définition du tracé du moindre impact. Ainsi Hydro-Québec peut faire pencher la balance du

côté qu'il juge à son appréciation ayant le moindre impact, nonobstant les particularités du milieu. De plus, le critère de suivre le corridor d'une ligne existante semble d'une grande importance pour Hydro-Québec, ce qui laisse présager que les autres aspects sont secondaires. Pourtant, en approfondissant les éléments qui militent pour l'utilisation de l'emprise existante, on se rend compte que la Variante vient doubler le tracé initial à la ligne d'arrivée, surtout si les modifications souhaitées sont apportées. Et si le concept d'emprise existante est si important, il fera plaisir à la Ville de collaborer avec Hydro-Québec pour relocaliser la ligne actuelle dans la nouvelle emprise lorsqu'une rénovation des installations s'imposera, car les pylônes en bois sont vieillissants et ont certainement une durée de vie limitée.

À la lumière de ces premiers échanges entre Hydro-Québec et la Commission au sujet du tracé dans le secteur de Thetford Mines, cette dernière a émis le commentaire qu'une lumière rouge était allumée. La Ville partage cet avis, et dirait même que la lumière clignote depuis un bon bout de temps. Hydro-Québec, la Ville de Thetford Mines et la municipalité de Saint-Joseph de Coleraine sont présentement à un carrefour, avec chacun ses préoccupations. Pour passer au feu vert, la Variante avec modifications pour répondre aux inquiétudes est la solution.

Une démarche de consultation publique s'est déroulée du 25 mai au 30 juin par Hydro-Québec envers le milieu. La ville apprend par le complément de l'étude sur l'environnement de juillet 2020 que près de 650 citoyens, entreprises et organismes ont participé à la consultation menée par Hydro-Québec. Les principaux constats qui se dégagent de cette consultation sont les suivants :

- Les répondants se sont prononcés très majoritairement en faveur de la Variante de tracé
- Plusieurs répondants ont demandé que la Variante soit améliorée et éloignée du quartier du Vieux Black Lake,
- Des préoccupations relatives à des projets de développement dans le secteur minier désaffecté de l'ancienne mine British Canadian ont été exprimées.

L'acceptabilité sociale est un enjeu très préoccupant autant pour Hydro-Québec que pour la Ville. La ville est d'avis que l'humain doit être au cœur de cette décision et c'est dans cette optique que la consultation publique a été faite dans le milieu. De quelle façon serait-ce possible à présent mettre de côté l'opinion des 650 citoyens, entreprises, organismes qui se sont manifestés très majoritairement en faveur de la Variante lors de cette consultation? Tel que mentionné précédemment, les préoccupations exprimées sur la Variante font référence à la proximité et auraient

été les mêmes si ces gens avaient résidé à proximité du tracé initial, alors il faut faire attention avant de les utiliser pour dénoncer la Variante.

Lors de la récente consultation du milieu faite par Hydro-Québec à l'été 2020, le manque de consultation et d'information de celle-ci auprès des citoyens lors de la consultation de l'automne 2018 est grandement ressorti. En effet, après avoir reçu bon nombre d'appels à ce sujet, la majorité des citoyens du secteur touché mentionnent que la consultation concernant le tracé initial de 2018 est passée complètement inaperçue et sous le radar. Les citoyens ont pris connaissance lors de la consultation de 2020 de l'ampleur de ce projet et de l'impact du tracé initial pour eux. Pour ces motifs, il est faux de croire que le milieu a été suffisamment informé sur le tracé initial et que la consultation menée par Hydro-Québec en 2018 sur ce tracé est acceptable comme ils se plaisent à le mentionner.

## AUTRES ASPECTS

Un autre aspect qui mérite d'être porté à votre attention est la possibilité qu'offre la Variante de redonner une utilité à des terrains voués à l'abandon. Avec les règles d'aujourd'hui concernant la présence d'amiante, le terrain visé par la Variante n'aurait pu être utilisé pour quoi que ce soit d'autre. La superficie à déboiser est quant à elle située principalement dans des endroits très peu accessibles, ce qui limite d'autant ses possibilités de développement. Au lieu de brimer des terrains d'une importance capitale pour le développement de la Ville et particulièrement du secteur Black Lake, la Ville considère qu'il est préférable de passer là où rien d'autre ne se passerait. Encore mieux, en modifiant légèrement le tracé de la Variante, celui-ci obtiendrait un consensus encore plus grand.

Un dernier aspect qui mérite d'être abordé est les paysages. Cela semble être une préoccupation importante pour Hydro-Québec, car c'est un sujet qui a été abordé à maintes reprises. La Ville comprend que la société d'État construit habituellement ses lignes électriques à l'extérieur des périmètres urbains, ce qui fait des paysages une préoccupation légitime. Néanmoins, lorsque la ligne passe en ville dans un milieu densément peuplé, en traversant le périmètre urbain sur 70% de sa longueur, la vraie préoccupation des gens n'est pas les paysages. L'enjeu n'est pas de savoir si les résidents du secteur de Black Lake seront minimalement dérangés par les pylônes qu'ils verront au loin, l'enjeu est de savoir s'ils seront grandement dérangés par ces mastodontes dans leur arrière-cour. Et à cet effet, la consultation sur la Variante est sans équivoque. Il est plus qu'évident qu'un pylône à quelques mètres des résidences est largement plus dérangeant que des pylônes que nous apercevons au loin.

La Ville comprend que pour Hydro-Québec, le respect du cadastre est un des critères de localisation importants dans l'élaboration d'un tracé de ligne, mais nous ne croyons pas que ce critère devrait passer avant l'acceptabilité sociale d'un milieu concerné. D'autant plus que les terrains visés entre la mine et le lac caribou sont sans service et visés par aucun développement contrairement aux terrains de SEPP qui sont à un emplacement privilégié et stratégique pour la Ville. La Ville croit qu'Hydro-Québec devrait avoir les mêmes préoccupations que celle d'une ville quand il est question de construire un tel projet au cœur d'une population.

## CONCLUSION

La Ville de Thetford Mine s'oppose fermement au tracé initial proposé par Hydro-Québec et demande à ce que la Variante soit reconnue comme tracé à retenir. La Ville souhaite que des modifications puissent être apportées à cette Variante pour satisfaire le plus de gens, en autant que le sens même de cette Variante, soit celui d'éloigner cette ligne à haute tension du secteur résidentiel de Black Lake, soit respecté.

Traverser un milieu de vie, un périmètre urbain d'un secteur résidentiel est complètement inacceptable pour la Ville. Il faut que ce soit fait en dernier recours et ce n'est pas le cas dans le dossier qui nous concerne actuellement. Le citoyen et son milieu de vie doivent être au cœur de la décision. Lorsqu'Hydro-Québec est dans l'obligation de traverser un milieu densément peuplé, il doit tout faire pour diminuer son impact sur la population, ce qui n'est définitivement pas ce qui se produit ici.

En acceptant le tracé initial, Hydro-Québec mettrait en péril le développement du secteur de Black Lake. Les contraintes au développement des villes sont déjà nombreuses et à celles-ci s'ajoute à Thetford la présence de résidus miniers qui limite grandement son pouvoir d'action, n'ajoutons pas la nuisance d'une ligne électrique dans l'ultime développement possible de Black Lake.

En conclusion, la Ville est au fait des 3 principaux critères qui doivent être analysés lorsqu'il est question d'un tel projet d'envergure;

- Le volet économique
- Le volet environnemental
- L'acceptabilité sociale



Voici donc le résumé de l'analyse de ces trois critères du point de vue de la Ville :

- D'un point de vue économique, la Ville perdra davantage de revenus avec le tracé initial étant donné l'impact démontrable sur les valeurs des propriétés. Sachant qu'environ 85% des revenus de la Ville proviennent des taxes ou en-lieu de taxes, chaque manque à gagner à ce niveau affecte ultimement le niveau de services donné aux citoyens. La Ville craint également un impact négatif sur la construction domiciliaire, ce qui viendrait réduire les effets positifs des nombreuses constructions dans le secteur au cours des dernières années. Le secteur commercial et la Polyvalente de Black Lake ne sont pas dans une situation enviable et l'apport de nouvelles familles est essentiel à leur pérennité. Il est utopique de penser que les terrains du secteur se vendront au même rythme advenant l'implantation de la ligne électrique sur le tracé initial. Pour Hydro-Québec, les investissements pour la construction et l'entretien à long terme du tracé initial ou de la Variante sont équivalents donc indifférents pour ce dernier.
- D'un point de vue environnemental, la Variante permet la réutilisation d'un terrain minier sans autre potentiel de reconversion. Le tracé initial quant à lui passe dans l'arrière-cour des citoyens et implique une expropriation ainsi que la traverse de terres agricoles. Le terrain minier qui accueillerait la Variante est tellement isolé que le chantier sur ce tronçon passerait probablement inaperçu. Pour Hydro-Québec, les études comparatives n'ont pas démontré d'impact plus significatif sur l'environnement entre le tracé initial et la Variante donc indifférent pour ce dernier.
- Du côté de l'acceptabilité sociale, le tracé initial soulève une forte opposition. Les gens du secteur ne veulent pas la ligne électrique à cet endroit, d'autant plus qu'il existe une alternative qu'Hydro-Québec a confirmée comme étant techniquement et financièrement réalisable. La population du secteur s'est mobilisée et n'accepte pas du tout le tracé initial.

La Ville est d'avis que dans l'analyse d'un projet d'implantation d'une nouvelle ligne électrique comme celle-ci, et particulièrement en milieu habité, l'aspect social et humain ainsi que les contraintes à l'aménagement du territoire doivent prédominer.

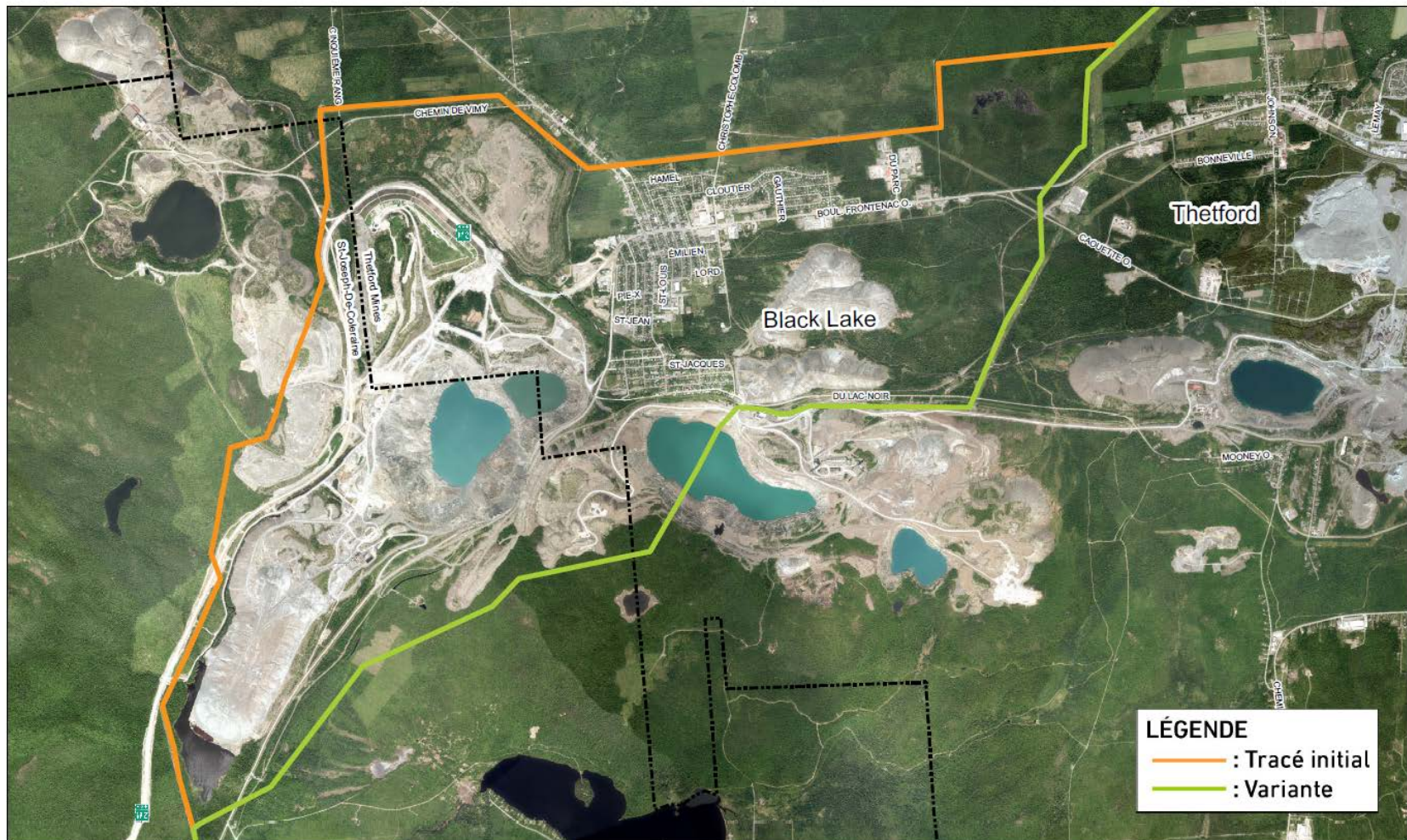
En concluant, dans une perspective de développement durable, la Ville croit fermement que les aspects humains et sociaux doivent être considérés avec une importance plus grande dans le présent projet.

Avec les nombreuses démarches effectuées pour le tracé initial, la forte résistance affichée pour l'analyse des variantes et le peu d'efforts investis sur le terrain du côté de la Variante, Hydro-Québec a affiché clairement ses couleurs envers son tracé initial.

Par ce mémoire, la Ville démontre que l'impact sur la communauté sera assez grand et durable pour qu'Hydro-Québec refasse ses devoirs et se rende à l'évidence qu'une Variante modifiée est la solution gagnante. La Ville démontre également que les arguments mis de l'avant pour justifier le tracé initial sont rencontrés avec la Variante. Outre le fait qu'Hydro-Québec s'est avancé trop vite avec son tracé initial, tout milite vers un changement de tracé.

Hydro-Québec parle régulièrement de bonne collaboration avec le milieu, c'est maintenant le temps de passer de la parole aux actes.

## ANNEXE 1



## ANNEXE 2



CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DES APPALACHES

EXTRAIT du livre des délibérations de l'assemblée du Conseil des maires tenue le 8 avril 2020 à 19 heures.

RÉSOLUTION NUMÉRO 2020-04-8728

Hydro-Québec: Ligne Appalaches-Maine

**Attendu** qu'Hydro-Québec projette de construire une nouvelle ligne de transport d'électricité, à courant continu, d'une tension de 320 kV et d'une longueur d'environ 103,4 km entre le poste des Appalaches à Saint-Adrien-d'Irlande et un point de traversée située à la frontière canado-américaine, dans la municipalité de Frontenac dans la MRC du Granit;

**Attendu** que la ligne de transport d'électricité traversera le territoire de la MRC des Appalaches dans les municipalités de Saint-Adrien-d'Irlande, de Saint-Joseph-de-Coleraine, de la Paroisse de Disraeli, de Sainte-Praxède et dans la ville de Thetford Mines et ce, sur une longueur d'environ 40 kilomètres;

**Attendu** que la ville de Thetford Mines a demandé à Hydro-Québec de proposer un tracé de moindre impact qui éviterait le secteur de Black Lake;

**Attendu** qu'Hydro-Québec a présenté un tracé alternatif à la ville de Thetford Mines, à la municipalité de Saint-Joseph-de-Coleraine et à la MRC des Appalaches;

**Attendu** que la ville de Thetford Mines a signifié son appui au tracé de moindre impact proposé par Hydro-Québec;

**Attendu** que la municipalité de Saint-Joseph-de-Coleraine a signifié qu'elle ne s'opposerait pas à la proposition du tracé alternatif;

**En conséquence**, il est proposé par M. Ghislain Hamel et résolu unanimement:

**Que** la MRC des Appalaches supporte la démarche de la ville de Thetford Mines et de la municipalité de Saint-Joseph-de-Coleraine auprès d'Hydro-Québec.

**Que** la MRC des Appalaches appuie le projet de tracé alternatif proposé par Hydro-Québec.

**Que** la MRC des Appalaches considère le tracé alternatif présenté comme étant celui de moindre impact pour la population.

Adoptée

EXTRAIT certifié conforme à Thetford Mines ce 14 avril 2020.

LOUIS LAFERRIÈRE,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

# Publication CCR Québec Inc.



**Version**

**2020**

**Coûts de construction résidentielle**

**Région métropolitaine de Montréal  
Rive-Nord et Rive-Sud  
Facteur d'ajustement pour autres secteurs au Québec.**

**(27<sup>e</sup> Année)**

## GUIDE D'ÉVALUATION RÉSIDENTIELLE

**Adresse Internet: <http://pccrquebec.com/fr>**

Toute reproduction de ce volume ou d'une section quelconque de ce volume, par quelque procédé que ce soit, est strictement interdite sans l'autorisation écrite des auteurs.



## AVANT-PROPOS

Le guide d'évaluation résidentielle Publication CCR Québec 2020, est la génération de CCR Québec qui existe depuis 1993. (27) ans à confectionner, à partir de données en provenance de la province de Québec, ce guide est un excellent outil pour ceux et celles qui œuvrent dans les différentes sphères du secteur immobilier résidentiel. Il privilégie l'utilisation de deux méthodes afin d'estimer la valeur marchande d'une propriété résidentielle : la méthode du coût et la méthode par comparaison.

En ce qui a trait à l'application de la méthode du coût, notre répertoire de taux soumet une panoplie de coûts de construction. Il est à noter que, les prix enquêtés des constructions unifamiliales, sont de moins de 500 000 \$ (taxes incluses).

Quant à la méthode par comparaison, elle est traitée de façon à vulgariser au maximum l'application des ajustements à effectuer sur les ventes comparables retenues.

Il ne faut surtout pas oublier que ces deux méthodes sont valables dans la mesure où l'utilisateur de ce guide fait preuve de jugement. C'est en se plaçant dans la position des acheteurs potentiels que son évaluation sera ultérieurement confirmée par le prix de la vente.

*Publication CCR Québec Inc.*

No. ISBN : 978-0-9948620-5-1

### **MISE EN GARDE :**

*Ce manuel de coût ne s'adresse qu'à ceux et celles qui ont une connaissance suffisante dans le domaine de l'immobilier et leur permettant de reconnaître les limites professionnelles de ce guide. Publication CCR Québec se dégage de toute responsabilité à l'égard des résultats obtenus par quelconque utilisateur.*

### CAS SPÉCIAUX DE DÉPRÉCIATION

#### EXEMPLE D'APPLICATION DES DÉPRÉCIATIONS :

|                                 |   |                    |
|---------------------------------|---|--------------------|
| Coût de remplacement à neuf     | : | 200 000 \$         |
| Détérioration physique de 5 %   | : | <u>- 10 000 \$</u> |
| Sous-total                      | : | 190 000 \$         |
| Désuétude fonctionnelle de 10 % | : | <u>- 19 000 \$</u> |
| Sous-total                      | : | 171 000 \$         |
| Désuétude économique de 5 %     | : | <u>- 8 550 \$</u>  |
| Coût de remplacement déprécié   | : | 162 450 \$         |

#### Rappel

Certains bâtiments posent des problèmes particuliers dans l'établissement de la dépréciation globale. Dans le cas de l'établissement de la déterioration physique, la notion de l'âge apparent plutôt que de l'âge réel du bâtiment permet d'estimer cette dépréciation.

Par contre, dans les cas où s'appliqueraient des désuétudes fonctionnelles et économiques, l'absence de ventes similaires en quantité suffisante et de littérature quantitative sur ce sujet pose de sérieux problèmes aux intervenants immobiliers. Après enquête auprès de certains d'entre eux, les cas les plus fréquemment rencontrés sont présentés ci-dessous. **Il est à noter que les résultats doivent être utilisés à titre d'information générale. Il ne faut pas oublier qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une étude exhaustive sur un marché immobilier quelconque.**

#### Désuétude fonctionnelle suggérée<sup>1</sup>

##### FONDATEMENTS

- Sous-sol de moins de six pieds de hauteur : ..... - 5 %
- Vide sanitaire (cave de service) : ..... - 5 %  
En plus d'un correctif au coût de remplacement à neuf :  
Voir « Options et Extra – Fondations ».
- Sur dalle de béton (slab) : ..... - 6 %  
En plus d'un correctif au coût de remplacement à neuf  
Voir « Options et Extra – Fondations ».

<sup>1</sup> À soustraire du coût de remplacement à neuf du bâtiment lors de l'application des différentes dépréciations.

## AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

- Plain-pied avec 1 chambre au rez-de-chaussée :..... - 10 %  
(Sans possibilité d'en aménager une deuxième au rez-de-chaussée)
- Salon situé au niveau du sous-sol :..... - 5 %  
(Les experts consultés sont d'avis que la demande demeure plus faible que pour un aménagement intérieur conventionnel sur le marché de la revente)
- Absence d'une salle à manger indépendante de la cuisine-dinette..... - 10 %  
(Pour une propriété haut de gamme)
- Absence d'un garage :..... - 10 %  
(Pour une propriété haut de gamme)
- Absence d'une salle familiale :..... - 5 %  
(Au rez-de-chaussée, pour une propriété haut de gamme)
- Murs et divisions du rez-de-chaussée recouverts de panneaux préfinis..... - 15 %
- Façade du bâtiment d'un style architectural démodé ou de mauvais goût :..... - 15 %

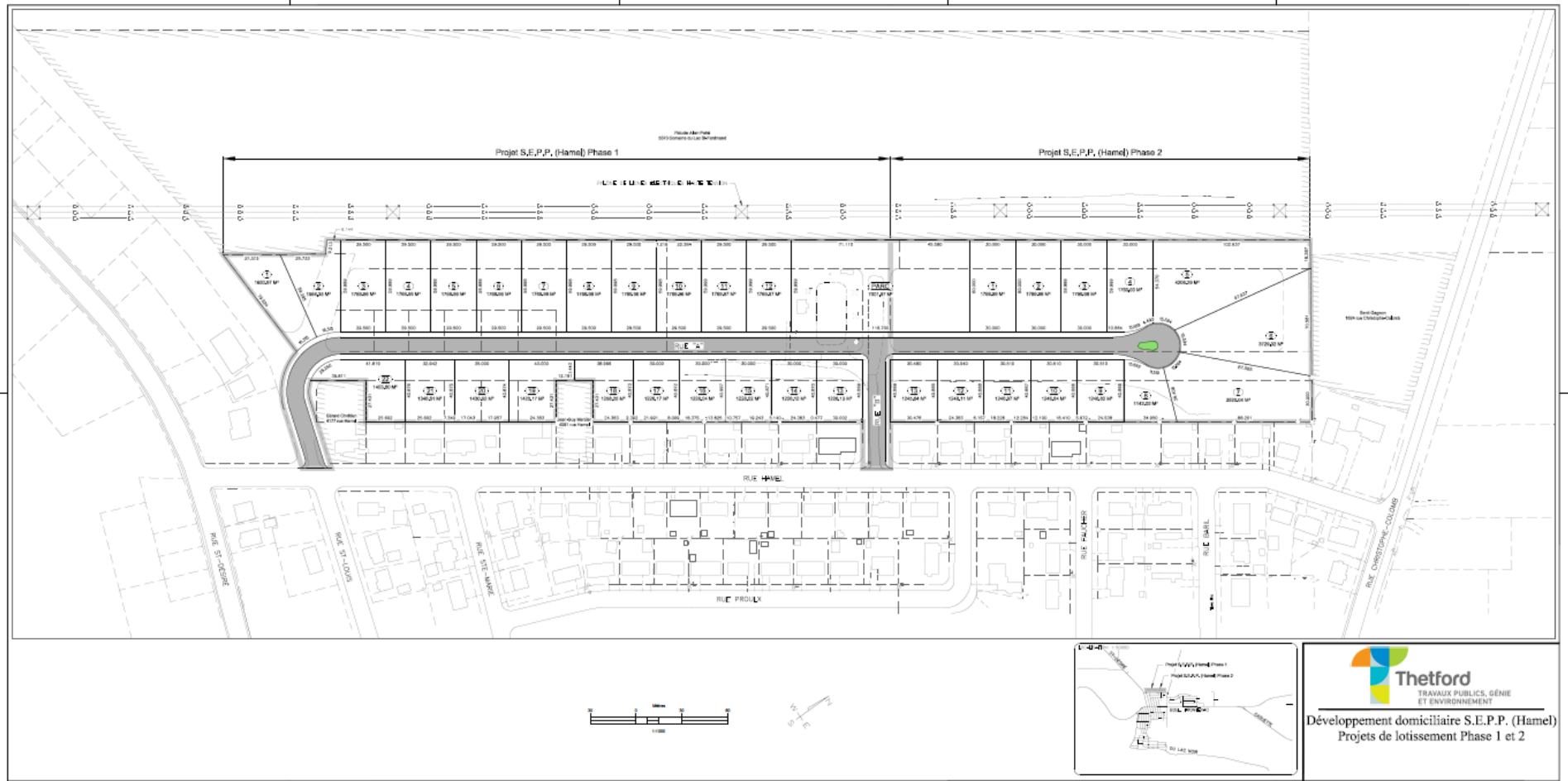
Désuétude économique suggérée<sup>1</sup>

- Bâtiment situé à proximité d'une autoroute avec vue directe sur celle-ci.... - 10 %  
**Note :** Après avoir évalué le terrain à 70 % de la valeur des terrains du secteur non affectés par l'autoroute.
- Bâtiment situé sur un boulevard fortement occupé (mais non commercial) ... - 5 %  
**Note :** Après avoir évalué le terrain à 90 % de la valeur des terrains du secteur non situés sur ce boulevard.
- Bâtiment avec une ligne hydroélectrique à haute tension à l'arrière..... - 5 %  
**Note :** Après avoir évalué le terrain à 90 % de la valeur des terrains du secteur non bornés par la ligne électrique.

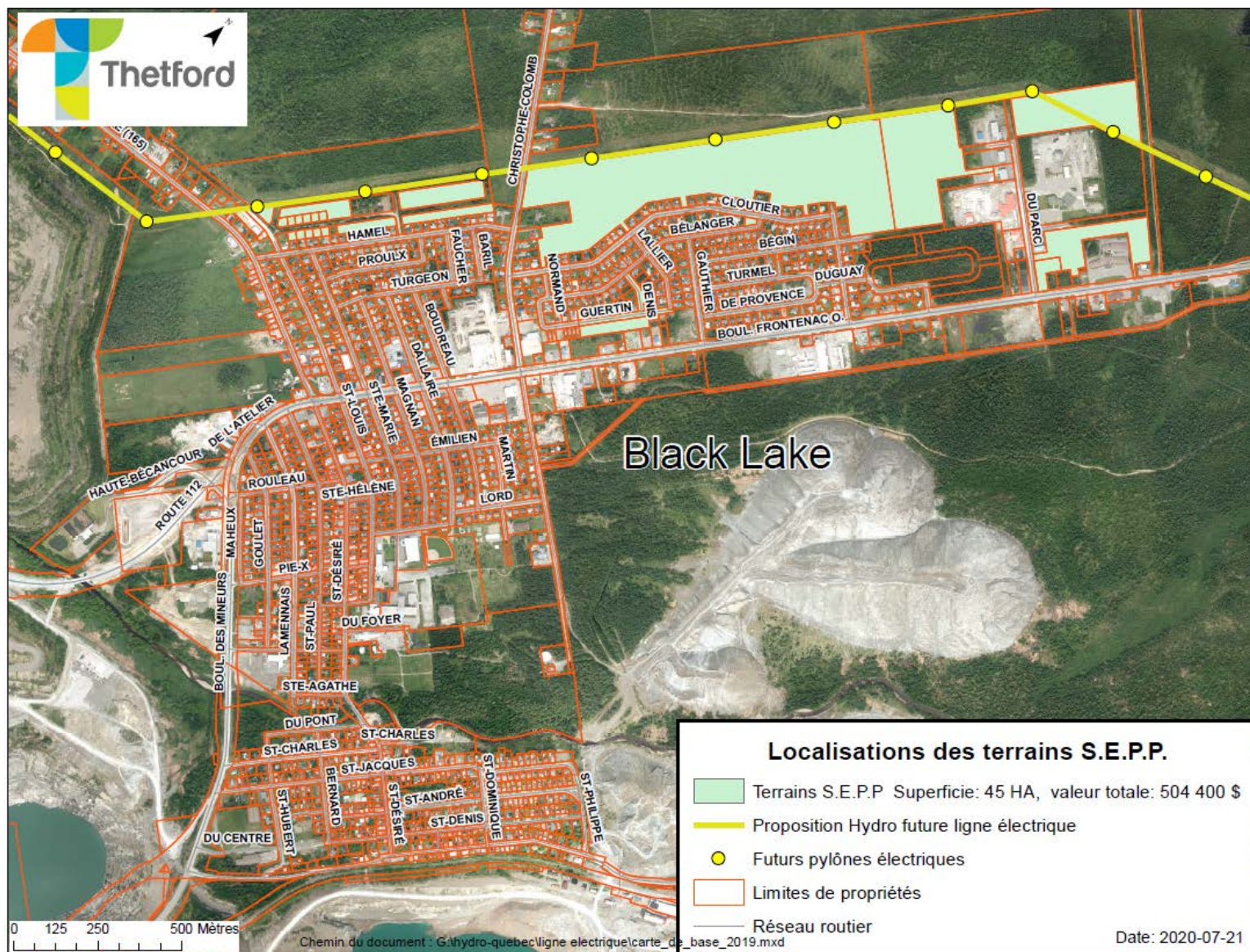
<sup>1</sup> À soustraire du coût de remplacement à neuf du bâtiment lors de l'application des différentes dépréciations.



## ANNEXE 4

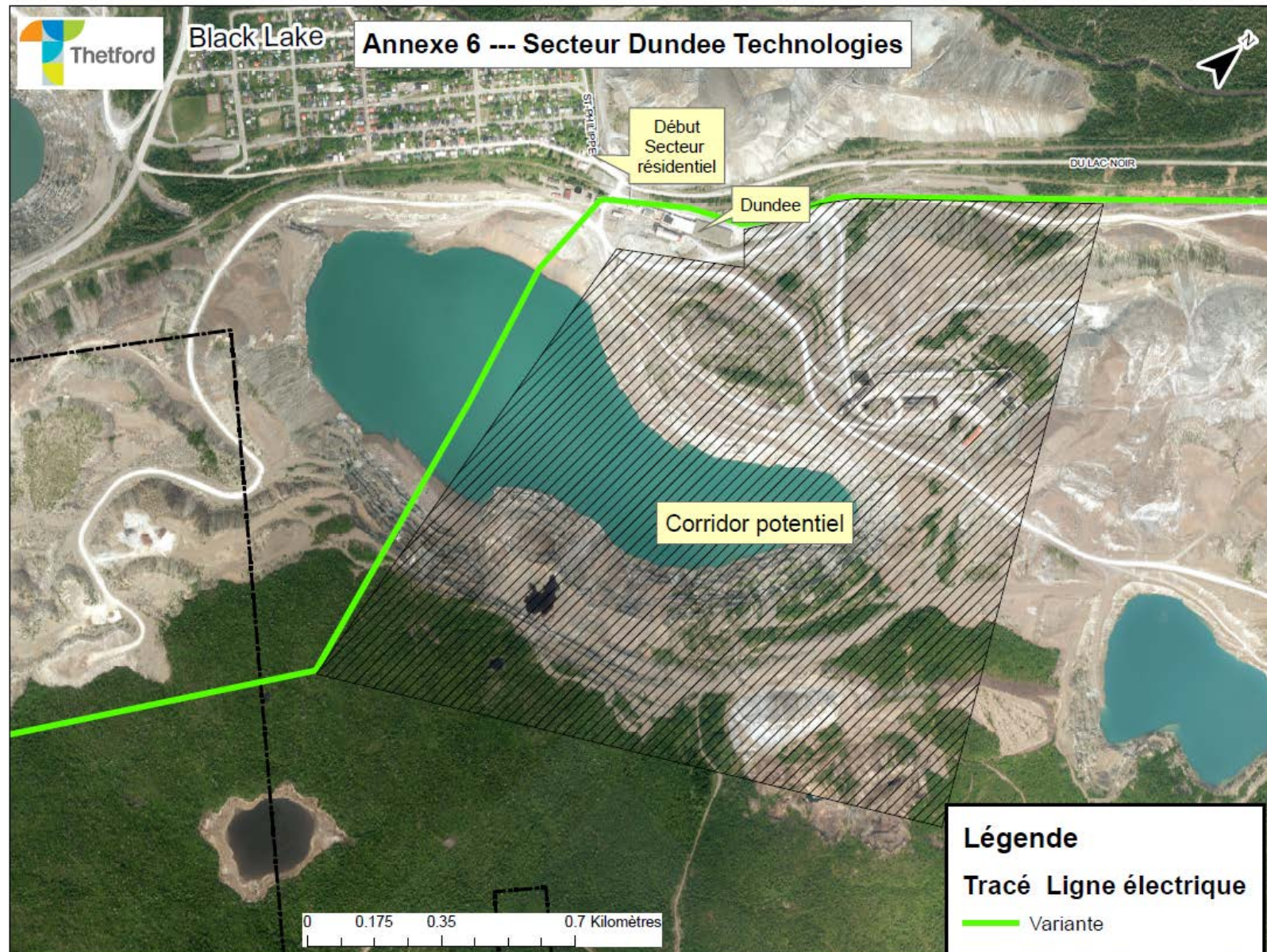


## ANNEXE 5





## ANNEXE 6





144, rue Notre-Dame Ouest, Thetford Mines (Qc) G6G 5T3  
[infos@villethetford.ca](mailto:infos@villethetford.ca) | 418 335-2981