

**Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE)**

**Projet d'amélioration de la route 389  
entre Baie-Comeau et Manic-V**

**Mémoire de la Société d'expansion de Baie-Comeau**



Présenté par

Paul Joncas  
Directeur au développement et aux relations avec le milieu

11 novembre 2015

La Société d'expansion de Baie-Comeau (SEBC) a comme principal mandat la gestion des terrains résidentiels, commerciaux et industriels sur le territoire de la Ville de Baie-Comeau. Elle agit, en quelque sorte, comme le bras immobilier de la Municipalité. Depuis l'an dernier, elle a élargi son mandat en affectant une ressource supplémentaire au développement économique.

L'économie de la Ville a changé avec la mondialisation des marchés et au fil des rationalisations dans les grandes entreprises qui caractérisent son tissu économique.

De très grandes entreprises qui fournissaient de l'emploi à des milliers de travailleurs, nous passons à des usines qui doivent conserver leurs places au sein même d'entreprises multinationales et sur des marchés mondiaux extrêmement compétitifs.

Depuis le début des années 2000, l'effet de ces changements se fait de plus en plus sentir.

Baie-Comeau et la Manicouagan doivent résolument s'engager dans la diversification de leur économie. La situation géographique est un atout majeur dans ce virage. L'accès au Nord québécois par la route 389, au réseau ferroviaire nord-américain par son traversier-rail et au monde par son port de mer en eau profonde ouvert à l'année, constituent ses outils pour s'engager dans le développement d'une nouvelle richesse collective. La présence de ressources forestières et minières du Nord, combinée à un réseau de distribution électrique de grande puissance, complètent l'éventail des avantages dont nous disposons.

En y ajoutant la disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée qui réside dans un milieu urbain bien organisé où les services sont disponibles, Baie-Comeau devient un choix plus qu'intéressant pour des investisseurs.

Encore faut-il qu'il y ait des terrains disponibles.

La Ville de Baie-Comeau compte quatre parcs industriels :

- à l'est, les secteurs du boulevard Comeau et de l'avenue William-Dobell. Actuellement, il ne reste que quelques terrains disponibles, difficilement aménageables et de petits gabarits.

- à l'ouest, le secteur du boulevard Industriel est également complet.
- le parc industriel régional Jean-Noël-Tessier où des terrains sont disponibles dans la phase I pour des entreprises qui ne requièrent pas de grandes surfaces.

Pour la phase II, la Ville et la Société d'expansion ont signé un memorandum d'entente avec Mason Graphite ciblant un terrain de 72 hectares. Il reste donc environ 20 hectares disponibles dans cette phase du parc.

Les démarches ont été entreprises pour l'acquisition de terrains supplémentaires auprès du Ministère des ressources naturelles. Les surfaces ainsi rendues disponibles nous permettront d'accueillir des entreprises exigeant un éventail beaucoup plus varié de superficie de terrain. Nous joignons à l'annexe 1 une fiche explicative de ce projet.

Par ailleurs, deux grandes entreprises baie-comoises possèdent des terrains s'avérant intéressants pour des projets de développement industriel, mais nous ne pouvons laisser à des tiers le contrôle sur un élément aussi important pour notre croissance économique

Le choix d'agrandir le parc industriel régional Jean-Noël-Tessier repose essentiellement sur le fait que la route 389 déboucherait à cet endroit. Ce carrefour donne accès aux ressources naturelles du Nord, permet l'accès au chemin de fer déjà présent dans la phase I, au port de Baie-Comeau via le tracé existant de la route 389 et, enfin, à la route 138.

Le choix de Mason Graphite se résume en quelques points, comme mentionné à son étude de faisabilité, soit :

1. transport du minerai sur la route 389 et accès direct à son concentrateur;
2. disponibilité de main-d'œuvre qualifiée dans un milieu urbain offrant tous les services aux travailleurs, éliminant ainsi l'obligation de construire un camp pour les abriter au lac Guéret;
3. facilité d'accès au réseau routier pour les produits finis par la route 138.

La décision du Groupe Canalta de construire un complexe hôtelier de 80 chambres et un restaurant repose également sur le fait que la route 389 doit relier la route 138 à ce carrefour. La construction de l'hôtel doit débuter au printemps 2016 sur l'avenue Clément-Lavoie, avenue située au sud du boulevard Pierre-Ouellet (route 138).

Certaines craintes ont été soulevées quant à la délocalisation de certains commerces ou entreprises vers le parc industriel Jean-Noël-Tessier. Il y a eu certes quelques transferts mais cette décision est motivée par un désir de croissance et de pouvoir bénéficier d'installations adéquates plutôt qu'en raison du nouveau tracé de la route 389.

Toutefois, le nouveau tracé de la route 389 nous aidera à attirer de nouvelles entreprises en mettant en valeur des terrains qui, autrement, offriraient peu d'intérêt aux investisseurs.

Les terrains des phases II et III devant être desservis, la Ville devra y construire les services d'aqueduc, d'égout et de protection incendie. À terme, il s'agit d'un projet de 23 000 000 \$ avec comme hypothèse que les travaux se fassent en même temps que la construction du nouveau tracé dans la zone du 0-4 kilomètres. Une fiche explicative est jointe à l'annexe 2 concernant ce projet. Agir autrement, même avec l'aide des gouvernements mettrait en péril tout projet de développement dans ce secteur. Avec des coûts de cet ordre, nous ne pourrions pas offrir ces terrains à des coûts abordables, à moins d'imposer un fardeau fiscal important aux contribuables de la Ville.

La menace de déplacement des consommateurs du secteur est vers le secteur ouest n'est pas, à notre avis, susceptible d'augmenter en raison du nouveau tracé de la route 389. Pour ceux qui résident à Baie-Comeau, il s'agit là d'un processus déjà entamé et conséquent des changements dans les habitudes de consommation.

Nous n'entrevoions pas non plus de délocalisation des commerces existants vers le secteur au sud du boulevard Pierre-Ouellet, mais plutôt l'arrivée de nouveaux joueurs dans le commerce de détail.

L'appui à la construction du nouveau tracé de la route 389 s'inscrit dans un effort concerté pour diversifier notre économie, attirer de nouveaux investisseurs et donc contribuer à l'enrichissement collectifs de notre région.

Nous devons profiter collectivement des ressources présentes sur notre territoire et nous inscrire résolument au projet du Plan Nord et de la Stratégie maritime du gouvernement du Québec.

Il s'agit maintenant de mettre en place nos outils de développement et l'agrandissement du parc industriel régional Jean-Noël-Tessier en est un primordial et le nouveau tracé de la 389 sa pierre angulaire.

Nous osons croire que le gouvernement du Québec sera en mesure de prendre une décision rapidement dans ce dossier étant donné l'échéancier du premier investisseur majeur qui voudrait débiter ses travaux en 2016 pour une entrée en production en 2017.

A cet égard, nous avons demandé d'avancer les travaux de construction prévus en 2018 en 2017. Cette démarche concrétise nos efforts pour agrandir et développer davantage notre parc industriel régional.

Fin de document

## **Annexe 1**

**Acquisition des terres pour réaliser la phase 3  
du parc industriel régional Jean-Noël-Tessier**

## **Acquisition des terres pour réaliser la phase 3 du Parc Industriel Régional Jean-Noël-Tessier**

### **Nature du projet:**

La Société d'expansion de Baie-Comeau (SEBC) projette acquérir 255 Ha du MERN afin de réaliser la phase finale du parc industriel Jean-Noël-Tessier. Nous proposons un concept du site pouvant être utilisé pour attirer d'éventuelles compagnies minières et stimuler l'intérêt de différents types d'industries.

### **Description des éléments clés du projet:**

La SEBC envisage la promotion du développement industriel métallurgique sur un site localisé entre les deux secteurs de la ville de Baie-Comeau. Le terrain sélectionné est inscrit au plan de zonage de la municipalité avec une indication « industriel lourd » et permet l'implantation de projets exigeant des volumes importants de matières premières à manutentionner et peut tolérer des impacts par le bruit et les poussières, étant donné son éloignement des zones résidentielles. Le terrain visé est localisé du côté nord du boulevard Pierre-Ouellet et est situé à une distance de plus ou moins 2,5 km des deux pôles urbanisés. Le secteur visé fait en sorte que les nouvelles activités industrielles n'entre pas en conflit avec d'autres usages existants avec lesquels elles seraient incompatibles.

Les hypothèses de l'aménagement du Parc industriel Jean-Noël-Tessier phase 3 concernent essentiellement les infrastructures pour la manutention de produits et de minerais non-ferreux dont nous ne connaissons pas encore la typologie et les volumes. Nous supposons tout de même que le site comprendrait une zone dédiée de stockage et d'entreposage, un tracé ferroviaire et une zone de production ou de transformation.

Une composante importante de la planification est imputée aux infrastructures de service. Les conduites à l'extrémité nord de l'avenue du Labrador en sont de format suffisant pour desservir la phase 3. Nous prévoyons étendre ce réseau à proximité de la route 389 actuelle, sous le nouveau tronçon de la route construite par le MTQ et boucler le réseau d'aqueduc par la voie de service prévue à l'est. La longueur estimée des conduites est de 2 980 m. Il n'est pas planifié d'installer des conduites de drainage pluviale.

Une grande superficie (852 578 m<sup>2</sup>) au pourtour du Lac Petit-Bras et de deux cours d'eau plus importants du côté est du futur corridor de la route 389 sont réservés à de la conservation.

### **Étapes réalisées:**

Modification au zonage, étude de cadrage environnemental, étude de caractérisation du sol, étude de lotissement, évaluation du coût des infrastructures, présentation du projet aux ministères MTQ, MAMROT et MERN.

### **Questions non réglées :**

Recommandation favorable de vente à la SEBC de la superficie visée pour la phase 3 du parc industriel régional. Arpentage

### **Questions financières :**

Coût d'acquisition proposé : 204 000 \$.

### **Précision sur les investissements**

Mason Graphite inc., la Ville de Baie-Comeau et la Société d'expansion ont ratifié un mémorandum d'entente concernant la vente d'un terrain, un programme de crédit de taxes et l'accès et les services de raccordement au terrain. Il n'y a donc plus de terrain disponible de type grand gabarit dans cette zone. La superficie doit être vendue dans son ensemble pour permettre à la SEBC et à la Ville de récupérer leur investissement.

## **Annexe 2**

### **Construction d'infrastructures pour desservir le parc industriel régional Jean-Noël-Tessier Phase 3**



## Construction d'infrastructures pour desservir le Parc Industriel Régional Jean-Noël-Tessier phase 3

### Nature du projet:

Construction de 2.8 kilomètres de route, de voie de desserte et services municipaux dont en particulier un tronçon d'une longueur de 1,22 km, dans l'extension de l'avenue du Labrador pour raccorder l'entreprise Mason Graphite inc. Une longueur additionnelle de 1.76 km pour boucler les services municipaux sous la nouvelle route du tronçon projeté de la route 389. Ce même corridor routier, budgété et à construire par le Ministère des Transports, devrait éventuellement relier le boulevard Pierre-Ouellet (route 138) à la route 389. La longueur pour joindre ces deux routes est d'approximativement 4 km.

### Description des éléments clés du projet:

Les projets industriels associés au Plan Nord exigent des superficies importantes. La nouvelle rue municipale, Leonard-E-Schlemm, plus au sud, est composée de terrains d'une superficie de 4 000 mètres carrés. Or, des projets de plusieurs dizaines d'hectares sont prévisibles en vertu de leur nature et l'offre municipale pour ces superficies est très réduite. La Ville se voit pressée de fournir des terrains de superficies suffisantes pour héberger de grandes industries à Baie-Comeau.

L'arrière-pays de la Côte-Nord a été et demeure un milieu qui regorge d'un fort potentiel minier et dont la diversité qui se révèle actuellement suscite l'intérêt d'investisseurs privés. Il faut par conséquent que notre région puisse disposer des conditions gagnantes pour assurer son développement et continuer de contribuer à l'enrichissement du Québec. Cela passe par l'agrandissement du parc industriel régional.

L'annonce d'une réfection majeure de la route 389 par le gouvernement a été accueillie avec enthousiasme par la Ville de Baie-Comeau. Cependant, les premiers travaux d'importance débiteront tard et s'échelonnent sur une période beaucoup trop longue. Il faut absolument que le gouvernement du Québec repositionne sa stratégie et accélère ces travaux, afin de permettre que les projets qui seront initiés en lien avec le Plan Nord puissent rapidement faire sentir leurs effets dans notre région.

Dans l'élan des investissements du Plan Nord, et l'offre municipale inexistante en matière de grands terrains, le projet permet de pénétrer au nord du boulevard Pierre-Ouellet et développer sur une seule phase les vastes superficies constructibles pour des entreprises industrielles de tout gabarit. Ce nouveau secteur industriel permettra entre autres de développer rapidement un terrain de 1 000 000 m<sup>2</sup> appartenant à la Société d'expansion de Baie-Comeau, entité para municipale et loger Mason Graphite qui prévoit construire dès le mois de juillet 2016.

### Étapes réalisées:

Modification au zonage, étude de cadrage environnemental, étude de caractérisation du sol, étude de lotissement, évaluation du coût des infrastructures, présentation du projet aux ministères MTQ, MAMROT et MERN.

### Questions non réglées :

Devancement des travaux de la route 389.  
Autorisations environnementales, appels d'offres, octroi du contrat.

### Questions financières :

Coûts de développement avant taxes : 23 209 700 \$  
Le projet est réalisable avec la participation du ministère des Transports, et l'octroi de subventions par le gouvernement du Québec et la Société du Plan Nord.

### Précision sur les investissements

Mason Graphite inc., la Ville de Baie-Comeau et la Société d'expansion ont ratifié un memorandum d'entente concernant la vente d'un terrain, un programme de crédit de taxes et l'accès et les services de raccordement au terrain. La région travaille sur d'autres projets d'industries à grand gabarit qui ne pourraient s'implanter qu'à l'intérieur de la phase 3 du Parc industriel régional Jean-Noël-Tessier.