



Projet minier Matawinie



Étude d'impact environnemental et social - Dossier 3211-16-019

Réponses à la question QCAE2-10 du 7 août 2020 et mise à jour des acquisitions dans la zone d'acquisition volontaire

4 septembre 2020

Table des matières

RÉPONSE À LA QUESTION QCAE2-10 DU 7 AOÛT 2020	1
4. PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES.....	1
4.1 <i>Impacts sur les milieux hydriques.....</i>	1
MISE À JOUR DES ACQUISITIONS DANS LA ZONE D'ACQUISITION VOLONTAIRE – NOTE D'INFORMATION	2

Préparé par

Nouveau Monde Graphite:

Martine Paradis, ing. M.Sc. PMP VP – Environnement et Ingénierie

Frédéric Gauthier, Géographe Directeur Environnement et développement durable

RÉPONSE À LA QUESTION QCAE2-10 DU 7 AOÛT 2020

4. Protection des milieux humides et hydriques

4.1 Impacts sur les milieux hydriques

QCAE2-10

L'équipe d'analyse a pris connaissance de la réponse à la QCAE-37. Elle comprend que les sous-bassins versants sur le site à l'étude ont une superficie généralement inférieure à 5 km², et qu'en raison des fortes probabilités d'intermittence des cours d'eau, les débits d'étiage peuvent être définis comme étant nuls. Cependant, l'initiateur devra vérifier les impacts des modifications hydrologiques de ces petits sous-bassins sur les conditions d'étiage plus en aval dans le bassin versant, à des endroits où la superficie est supérieure à 5 km² et où il est possible de faire des calculs de débits avec les méthodes standards. La zone d'influence pourrait donc être définie jusqu'à un point dans le bassin versant où les impacts sont jugés négligeables.

L'initiateur devra détailler les mesures qu'il prévoit mettre en place s'il advenait que les aménagements de la mine et leur influence sur le régime hydrologique des cours d'eau du secteur à l'étude entraînaient des problématiques de débordement ou d'érosion.

RQCAE2-10

L'augmentation ou la diminution des débits au niveau des sous-bassins versants directement touchés par l'empreinte du projet auront un effet faible sur le débit du ruisseau à l'eau Morte et un effet négligeable sur le débit de la rivière Matawin. À cet effet voir notamment la réponse de la question QC-38 (SNC-Lavalin, septembre 2019) et la réponse à l'engagement no 4 (SNC-Lavalin, février 2020).

En ce qui concerne les problématiques de débordement ou d'érosion, il est mentionné à la réponse QC-38 (septembre 2019) que :

« Les résultats obtenus indiquent que les modifications attendues n'auront pas d'effets supplémentaires sur l'érosion ou le débordement des cours d'eau de la zone d'étude. Il n'y aura donc pas de mesures spécifiques à cet égard. Tout de même, il pourrait être envisagé lorsque les bassins ne seront pas plein ou presque plein de moduler le rejet de l'effluent pour suivre le patron hydrologique naturel du cours d'eau, avec un certain étalement des crues printanières. Ceci contribuera à préserver la forme de l'hydrogramme naturel du cours d'eau. »

Comme complément de réponse, il est pertinent de mentionner qu'en période d'étiage sévère il est prévu d'arrêter l'effluent final lorsque le débit du ruisseau à l'eau Morte est inférieur à 182 l/s.



**MISE À JOUR DES ACQUISITIONS DANS LA ZONE D'ACQUISITION VOLONTAIRE – NOTE
D'INFORMATION**

Note d'information

Objet : Mise à jour des acquisitions volontaires

Date : 3 septembre 2020

Dès janvier 2018, Nouveau Monde Graphite (NMG) a mis en place et diffusé un protocole d'acquisition des propriétés ou de transfert de baux pour la période de pré-développement de son projet minier (ci-après « Protocole »). La mise à jour du Protocole en date de janvier 2020 tel que déposé lors des audiences publiques du BAPE (document DA6) est présenté à l'annexe A.

Rappelons que l'objectif de ce Protocole est de permettre aux propriétaires dont les propriétés sont situées dans le périmètre de 1 kilomètre autour des principales infrastructures du projet minier Matawinie de la zone ouest du bloc Tony (zone d'acquisition volontaire) de vendre leur propriété à Nouveau Monde s'ils le souhaitent. Ce protocole sert donc d'accise pour établir les modalités d'acquisition.

La zone d'acquisition inclut 43 propriétés (terres privées) ou baux (terres publiques), dont 11 baux situés au lac aux pierres, un bail juste au nord de celui-ci, 27 propriétés de tenure privée situées au Domaine Lagrange¹ et de 2 terres à bois de tenure privée. En réponse au commentaire QC-89 fait par le MELCC dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale, le périmètre de la zone d'acquisition volontaire a été ajustée à partir des limites des infrastructures suivantes : fosse, secteur du concentrateur, halde de mort terrain et halde de co-dispositions (voir document PR5.3, septembre 2019). Les baux de villégiature du petit lac aux Pierres et du ruisseau Innomé à proximité de la ligne 735 kV sont désormais inclus dans le rayon de 1 km et sont donc inclus dans le programme de rachat volontaire. La zone d'acquisition volontaire actuelle ainsi que l'état des démarches entreprises sont montrés sur le plan joint ci-dessous. Il est à noter que lorsqu'il est mentionné qu'aucune démarche n'est entreprise, cela signifie que le propriétaire ou le locataire n'a pas signifié à NMG son intérêt à vendre sa propriété ou à transférer son bail.

Le tableau 1 résume les propriétés acquises, les baux transférés ou les promesses d'achat signées (entente avec le propriétaire) ainsi que le nombre de propriétés ou baux vacants (sans bâtiments) en date du 3 septembre 2020.

¹ La délimitation est basée selon le plan réalisé par Sylvain Lebel, arpenteur-géomètre (14 février 2019) comme référence cadastrale et selon les inscriptions au rôle d'évaluation municipale.

Tableau 1. Sommaire des propriétés ou baux situés à l'intérieur de la zone d'acquisition volontaire en date du 3 septembre 2020

Secteur	Propriété/Bail	Chalet/résidence (bâtiment)	Terrain vacant	Acheté/transféré	Entente avec propriétaire/promesse d'achat
Lac aux Pierres	11 (tous des baux)	7	4	11	0
Domaine Lagrange	27 (tous des terrains privés)	6	21	4	3
Autres 1 km	5 (2 terrains privés et 3 baux)	3	2	1	2
Total	43	16	27	16	5

Baux du Lac aux pierres

Depuis septembre 2019, la totalité des 11 baux et chalets ont été transférés à NMG. Le secteur inclut 4 terrains/baux vacants.

Propriétés du Domaine Lagrange

En date du 3 septembre 2020, 4 propriétés (toutes avec des bâtiments) situées au domaine Lagrange ont été acquises. Trois propriétés sont actuellement en cours de processus d'acquisition (entente avec le propriétaire/promesse d'achat) et il s'agit dans les 3 cas de terrains vacants. Les 20 propriétés restantes (dont 3 avec un chalet ou une résidence) n'ont pas fait l'objet d'aucune démarche d'acquisition auprès des propriétaires puisque NMG n'a pas reçu d'intérêt de vendre de leur part.

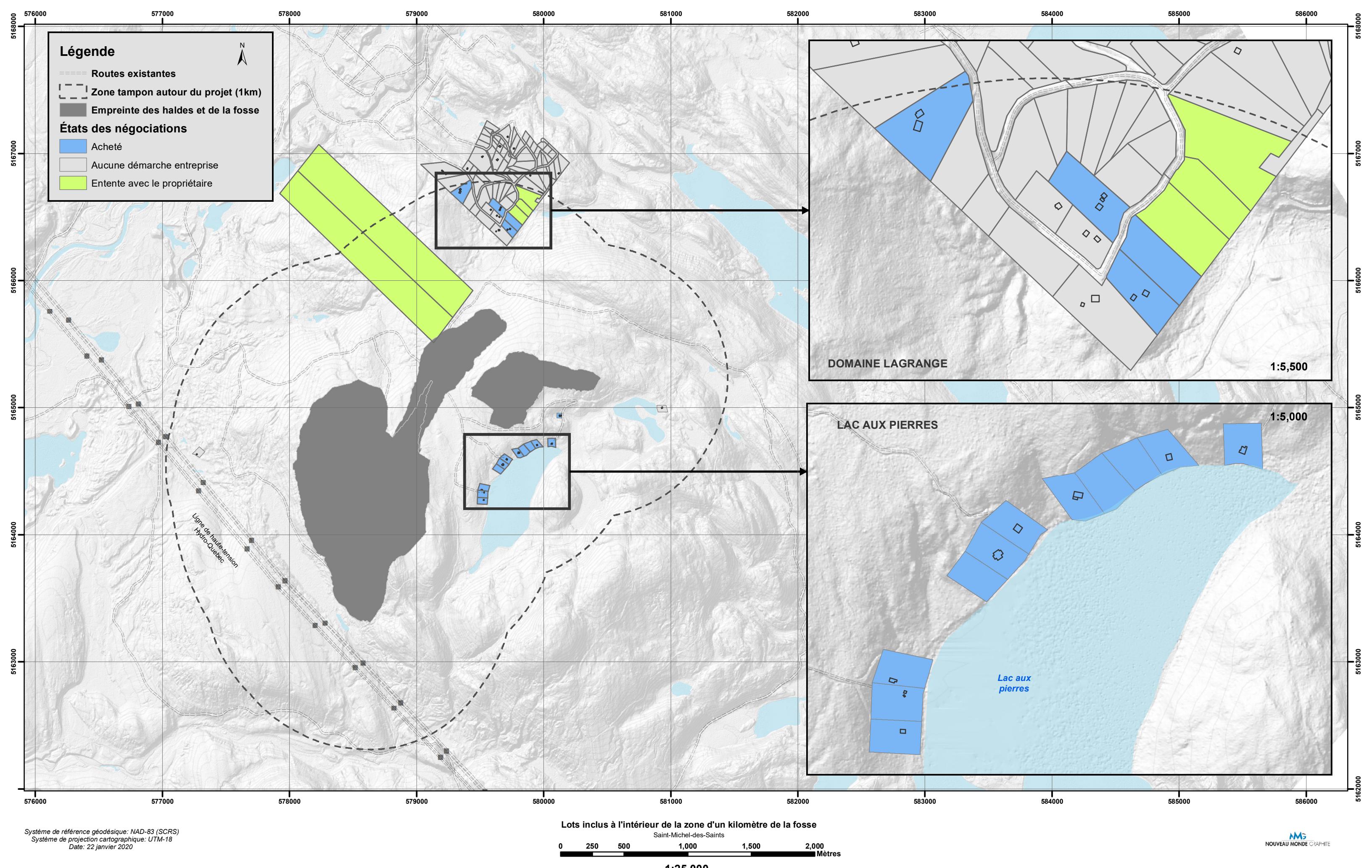
Autres propriétés ou baux dans la zone d'acquisition volontaire²

Le bail situé au nord du lac aux Pierres a été transféré à NMG.

Les lots 51 et 52 situés juste au nord-est de la fosse dans la Zone d'acquisition volontaire ne possèdent aucun bâtiment et sont considérés comme des « terres à bois ». Il est à noter que la fosse projetée empiète sur une partie du lot 52 pour une superficie d'environ 1 100 mètres carrés. En date du 3 septembre 2020, des promesses d'achat sont signées avec les propriétaires des lots 51 et 52.

Les 2 baux de villégiature, soit celui du petit lac aux Pierres et celui du ruisseau Innomé à proximité des lignes 735 kV, n'ont pas fait l'objet d'aucune démarche auprès des locataires puisque NMG n'a pas reçu d'intérêt de la part des locataires de transférer leurs baux et vendre leurs bâtiments.

² Il est à noter que les mêmes modalités du protocole d'acquisition que celles prévues au Domaine Lagrange s'applique pour les baux ou propriétés concernées pour ce secteur.





Annexe A - Protocole d'acquisition – Janvier 2020

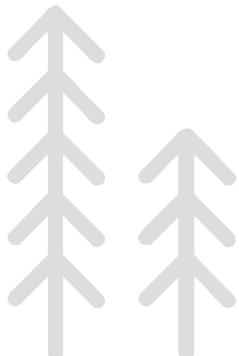
PROTOCOLE D'ACQUISITION



Période de pré-développement



Version amendée
Janvier 2020



NOUVEAU MONDE GRAPHITE
Choisir l'avenir, transporter l'innovation

www.nouveaumonde.ca

331, rue Brassard
Saint-Michel-des-Saints
Québec J0K 3B0

Propriété de Nouveau Monde Graphite
Révision janvier 2020

PROTOCOLE D'ACQUISITION en période de pré-développement

TABLE DES MATIÈRES

Objectifs	3
Phase de pré-développement.....	3
Délimitation de la zone d'acquisition	4
Définitions des valeurs marchandes et aux propriétaires	4
Modalités d'acquisitions	5
Autres modalités.....	8
Demande d'information et responsable de l'application du protocole	9
<hr/>	
Annexe	1
Annexe	2

OBJECTIFS



Encadrer, dans un souci d'équité et de transparence, les transactions liées à notre engagement d'offrir la possibilité aux propriétaires, situés dans « zone d'acquisition préventive », de vendre leur propriété à Nouveau Monde Graphite, dès la phase de pré-développement du projet.

Garantir aux propriétaires ne faisant pas partie de la zone d'acquisition préventive que, s'ils ont à subir des troubles de voisinage liés aux activités de Nouveau Monde Graphite, ils pourront se prévaloir des modalités prévues dans le prochain protocole d'acquisition, dont le contenu sera défini dans le cadre de l'étude d'impact.

PHASE DE PRÉ-DÉVELOPPEMENT



Nouveau Monde Graphite s'engage à permettre aux propriétaires situés dans la zone acquisition préventive de vendre leur propriété dès la phase de pré-développement du projet. Cette phase de pré-développement commence dès la mise en œuvre de ce présent protocole et s'échelonne jusqu'à l'obtention :

- ✖ du décret gouvernemental
- ✖ des principaux permis permettant la construction et l'opération de la mine
- ✖ du financement principal permettant la construction et la mise en opération de la mine.



DÉLIMITATION DE LA ZONE D'ACQUISITION

La zone d'acquisition préventive correspond à la distance de 1 km des infrastructures minières (fosse, secteur du concentrateur, halde de mort terrain et halde de co-dispositions) telle que définie dans la phase de pré-développement du projet (voir annexe 1).

Dans le cas où un terrain est en partie dans cette zone, celui-ci sera considéré faire partie de la zone d'acquisition préventive.

Bien que la zone d'acquisition préventive soit présentement définie, au cours du développement du projet minier, des études requises en phase de développement tel que l'étude d'impact environnemental et social seront réalisées afin d'identifier et mesurer les impacts indésirables des opérations (bruits, poussières et vibrations). Advenant la présence d'impacts indésirables au-delà de la zone d'acquisition préventive définie par la distance de 1 km des infrastructures minières, celle-ci pourrait être modifiée afin de mieux refléter les résultats obtenus par l'étude d'impacts. À cet effet, un troisième tracé de la zone d'acquisition préventive sera émis.

DÉFINITIONS DE VALEUR MARCHANDE ET DE VALEUR AU PROPRIÉTAIRE

Selon les normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, et dans le cadre de ce protocole.

On entend par la valeur marchande le prix sincère le plus probable de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

- ☒ Les parties sont bien informées ou bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble;
- ☒ L'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique;
- ☒ Le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant;
- ☒ Le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux.

La valeur au propriétaire est la valeur d'un bien ou d'un droit pour son propriétaire-utilisateur. Il s'agit d'une valeur qui dépasse généralement la valeur marchande, dans la mesure où elle contient cette dernière, plus une valeur particulière pour le propriétaire-utilisateur.

On parlera généralement de valeur au propriétaire lorsque cette valeur peut être un avantage économique particulier au propriétaire, tenant compte des conditions suivantes :

- ☒ Cet avantage découle d'une utilisation factuelle;
- ☒ Il est propre au propriétaire-utilisateur;
- ☒ Il ne se retrouve pas dans les éléments de valeur déjà calculés

MODALITÉS D'ACQUISITIONS

PROPRIÉTÉS DU LAC AUX PIERRES

Sont visés par le présent protocole les 11 terrains et bâtiments situés dans la zone délimitée autour du lac aux Pierres (voir annexe 1).

SÉQUENCE D'ACQUISITION DU LAC AUX PIERRES

La première étape est de procéder à l'évaluation des propriétés. Pour débuter le processus d'évaluation de leur propriété, les riverains doivent signifier auprès de Nouveau Monde Graphite leur intention de vendre leur propriété ou leur terrain par lettre ou courriel d'intention selon les principes exposés dans le présent protocole (Voir annexe 2).

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

Nouveau Monde Graphite retiendra les services d'une firme d'évaluateurs agréés afin de procéder aux évaluations des propriétés et des terrains situés dans la section du lac aux Pierres. Sauf selon avis ou indications contraires des propriétaires concernés, deux (2) évaluations sont prévues au processus afin de permettre aux propriétaires une base de comparaison:

- ☒ Valeur marchande
- ☒ Valeur au propriétaire

N.B. La valeur au propriétaire est offerte pour l'acquisition des propriétés situées autour du lac aux Pierres étant donné que ces propriétés sont plus rapprochées des activités projetées par Nouveau Monde Graphite. Les évaluations seront présentées au propriétaire concerné lors d'une rencontre individuelle. Parallèlement à ce processus, le propriétaire concerné peut, s'il le désire, procéder lui-même aux évaluations (valeur marchande et valeur au propriétaire) de sa propriété ou son terrain

en retenant les services d'un évaluateur agréé de son choix. Les frais de ces évaluations seront remboursés, jusqu'à concurrence des montants détaillés dans le présent protocole, ainsi que sur présentation de pièces justificatives et sur livraison d'une copie du rapport d'évaluation.

FRAIS REMBOURSÉS

Afin de permettre aux propriétaires de procéder à la réalisation d'une évaluation indépendante de leur propriété (valeur marchande et valeur de convenance et/ou au propriétaire), Nouveau Monde Graphite s'engage à rembourser les frais encourus par le propriétaire sur présentation de pièces justificatives et sur livraison d'une copie du rapport d'évaluation, jusqu'à concurrence des montants suivants :

- ✖ 560.00\$ + taxes; pour un terrain avec bâtiment résidentiel.
- ✖ 475.00\$ + taxes; pour un terrain sans bâtiment résidentiel.

VERS UNE ENTENTE CONSENSUELLE

Une fois les évaluations complétées par les deux parties, un processus de dialogue constructif est amorcé afin de converger vers une entente satisfaisante pour les parties.

PROPRIÉTÉS DU DOMAINE LAGRANGE

Sont visés par le présent protocole, les vingt-sept (27) propriétés du Domaine Lagrange, avec ou sans bâtiment, situées, en totalité ou en partie, dans la zone d'acquisition préventive. (Voir annexe 1).

SÉQUENCE D'ACQUISITION DOMAINE LAGRANGE

La première étape est de procéder à l'évaluation de la valeur marchande des propriétés.

Pour débuter le processus d'évaluation de leur propriété, les propriétaires du Domaine Lagrange concernés par le présent protocole doivent signifier auprès de Nouveau Monde Graphite leur intention de vendre leur propriété ou leur terrain par lettre ou courriel d'intention selon les principes exposés dans le présent protocole. (Voir annexe 2).

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

Nouveau Monde Graphite retiendra les services d'une firme d'évaluateurs agréés afin de procéder à l'évaluation à la valeur marchande des propriétés et des terrains situés dans la zone qu'acquisition préventive.

L'évaluation sera présentée au propriétaire concerné par Nouveau Monde Graphite lors d'une rencontre individuelle.

Parallèlement à ce processus, le propriétaire peut, s'il le désire, réaliser l'évaluation à valeur marchande de sa propriété ou de son terrain en retenant les services d'un évaluateur agréé de son choix. Les frais de cette évaluation seront remboursés, jusqu'à concurrence des montants détaillés dans ce présent protocole, ainsi que sur présentation de pièces justificatives et sur livraison d'une copie du rapport d'évaluation.

FRAIS REMBOURSÉS

Afin de permettre aux propriétaires de procéder à la réalisation d'une évaluation indépendante de la valeur marchande de leur propriété, Nouveau Monde Graphite s'engage à rembourser les frais encourus par le propriétaire sur présentation de pièces justificatives et sur livraison d'une copie du rapport d'évaluation, jusqu'à concurrence des montants suivants :

- ✖ 560.00\$ + taxes; pour un terrain avec bâtiment résidentiel.
- ✖ 475.00\$ + taxes; pour un terrain sans bâtiment résidentiel.

VERS UNE ENTENTE CONSENSUELLE

Une fois les évaluations complétées par les deux parties, un processus de dialogue constructif est amorcé afin de converger vers une entente satisfaisante pour toutes les parties.

AUTRES MODALITÉS

ENTENTE PARTICULIÈRE

En complément des modalités d'acquisitions citées dans le présent protocole, des ententes particulières peuvent être conclues entre les propriétaires concernés et Nouveau Monde Graphite. Par exemple, pour un propriétaire qui souhaiterait demeurer dans sa propriété jusqu'au moment de l'exploitation des activités minières, ce dernier pourrait convenir d'une entente particulière telle qu'une entente de droit d'usage, dont les modalités de durée, d'avantages et de responsabilités, reste à définir entre les parties et à être circonscrits dans une entente notariée.

TRANSFÉRABILITÉ DES DROITS ET OBLIGATIONS

Nouveau Monde Graphite se réserve le droit de prévoir dans un acte subséquent de vente d'une propriété visée par le présent protocole dont il serait devenu propriétaire que si le vendeur est Nouveau Monde Graphite et que l'achat est fait en toute connaissance de cause et signifié dans l'acte de vente, le présent protocole est non-applicable.

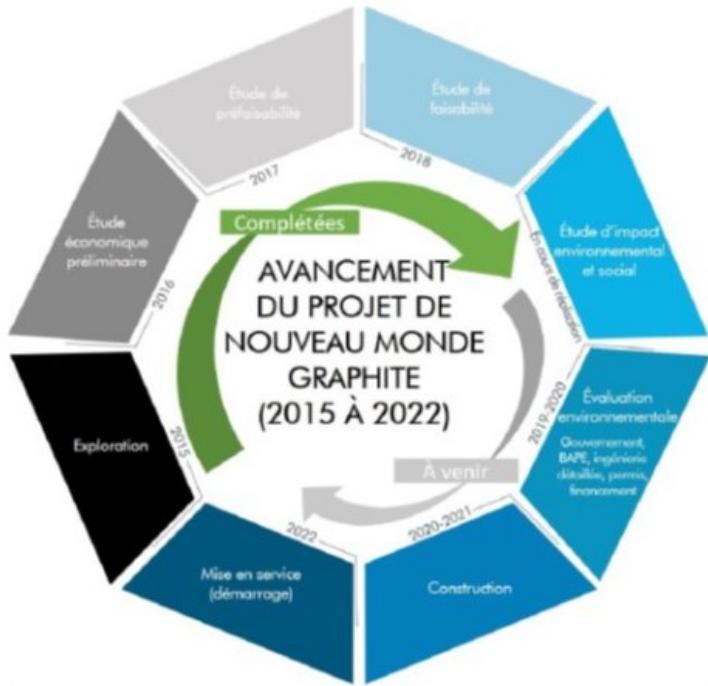
RÉSOLUTION DE DIFFÉREND

Nouveau Monde Graphite souhaite que l'acquisition des propriétés dans la zone d'acquisition préventive se déploie dans un contexte harmonieux et empreint de bonne foi de la part de tous les intervenants à toutes les étapes de la démarche. C'est-à-dire : lors des discussions entourant les conditions d'acquisition et/ou une fois l'entente signée concernant l'application des engagements pris par les parties dans l'entente contractuelle.

Dans l'éventualité d'un désaccord entre les parties à l'une étape ou l'autre, les parties conviennent de se soumettre à un processus de médiation et de conciliation pour faciliter la poursuite du dialogue et guider les parties vers des pistes de solution. La sélection du (des) médiateur(s) se fera d'un commun accord entre les parties parmi les médiateurs inscrits au registre de l'IMAQ (Institut de médiation et d'arbitrage du Québec).

PÉRIODE D'APPLICATION DU PROTOCOLE

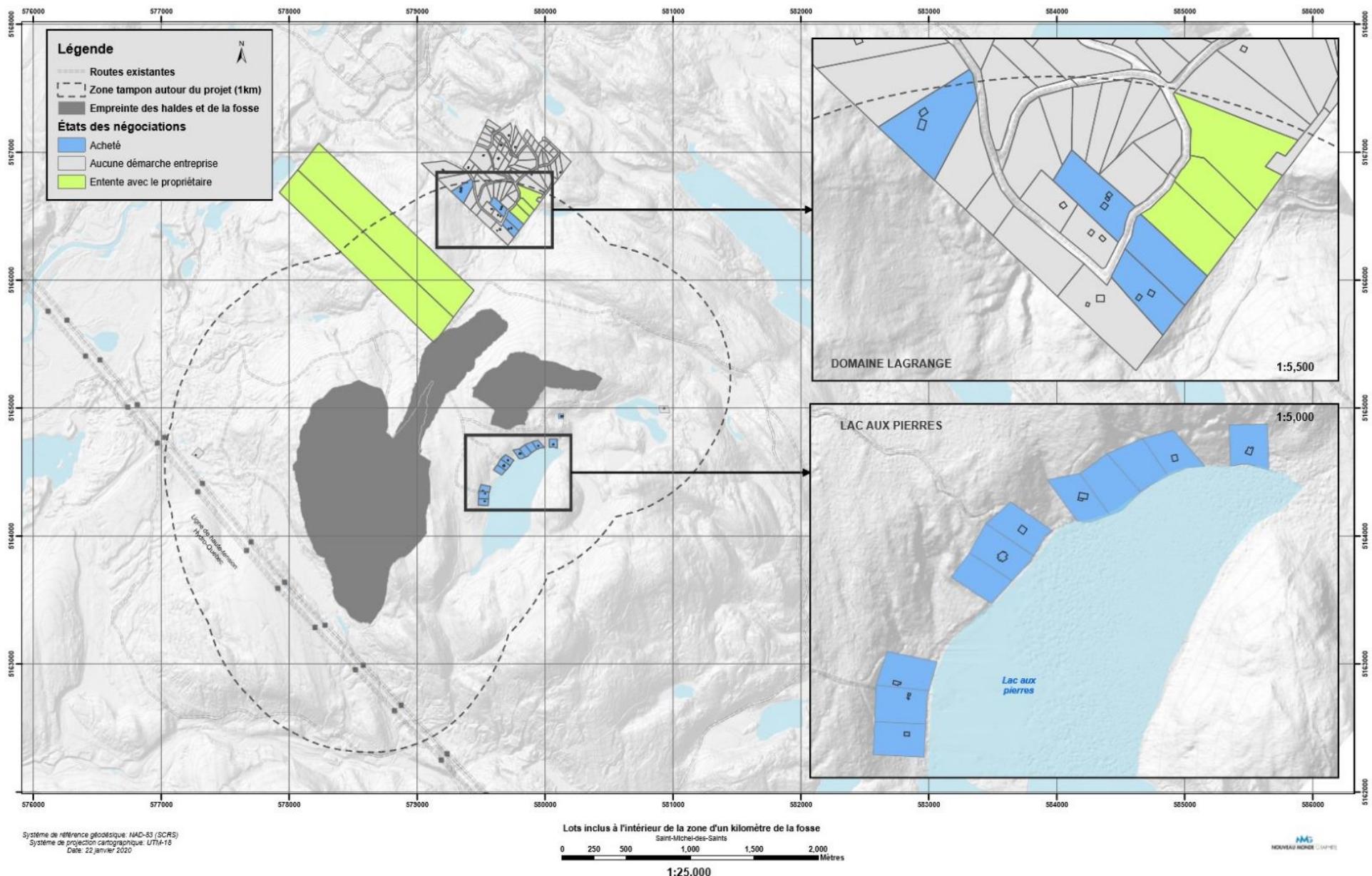
Le présent protocole prend effet dès maintenant et se poursuivra jusqu'à l'obtention du décret gouvernemental et des principaux permis, et du financement permettant la construction et la mise en service de la mine.



DEMANDE D'INFORMATION ET RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU PROTOCOLE

Isabelle Levasseur, responsable des relations à la communauté
Tél. : 450 757-8905 poste 220
ilevasseur@nouveaumonde.ca

331, rue Brassard
Saint-Michel-des-Saints
Québec J0K 3B0
www.nouveaumonde.ca



LETTER D'INTENTION DE VENTE

(plate-forme)

(Personne physique)

Je soussigné (e) M. / MME _____

Demeurant à (n°, rue) _____

Code postal _____ Ville _____

OU

(Personne morale) _____

Raison sociale _____

Adresse du siège (n° et rue) _____

Code postal _____ Ville _____

Représentée par M / MME _____

Confirme vouloir vendre ma propriété située au (n°, rue) _____

Code postal _____ Ville _____

Portant le numéro de lot _____

à Nouveau Monde Graphite inc.

IMPRESSION

NOUS SOUMETTRE

Signé à (lieu), _____ le (date) _____, à (heure) _____ h _____.

Signature du Vendeur _____

