

Mémoire présenté au B.A.P.E.

Parc des Moulins

Jean Bédard

Kinnear's Mills, QC G0N 1K0

Monsieur le Président,

Le projet de parc d'éoliennes des Moulins, visant les municipalités de Thetford Mines, St-Jean de Brébeuf et Kinnear's Mills, a pris naissance officiellement en février 2007. C'est alors qu'ont été tenues les séances publiques d'information dans les trois municipalités concernées.

Ma conjointe et moi avons déménagé dans la municipalité de Kinnear's Mills en juin 2007. Je connaissais la région pour l'avoir traversée et visitée à plusieurs reprises depuis les années '80. Tous les deux retraités depuis peu, nous cherchions une propriété dans un milieu calme et bucolique, dont l'environnement serait joli, harmonieux et propice aux activités de plein-air. Située, autant que possible près d'un cours d'eau ou sur un terrain avec vue sur les montagnes. C'est ce qui a motivé notre choix de nous installer à Kinnear's Mills.

Nous n'avions jamais été informés, alors, de l'existence du projet de parc éolien. Et jamais nous n'aurions acheté cette propriété si nous l'avions su. Très tôt, nous avons été approchés par certains résidents du village, pour faire partie du Comité d'embellissement de Kinnear's Mills. Puis, ultérieurement, du Pacte rural, et d'autres comités connexes, auxquels nous avons adhéré. Cette communauté captivait notre intérêt et nous étions prêts à faire quelques sacrifices pour participer à son développement.

Ce n'est qu'en avril 2008 que nous avons entendu parler du projet d'éoliennes, par une personne demeurant dans la région. À notre grande stupéfaction, les membres du comité d'embellissement, rencontrés quelques jours après, ne semblaient pas s'opposer au projet, et on sentait chez eux une certaine gêne, comme s'il était tabou d'en parler. Nous avons vite compris que ce n'était pas à la municipalité que nous obtiendrions de l'information sur le sujet. Il était difficile d'obtenir de l'information autre que celle fournie par le promoteur. Ce n'est, finalement, qu'en mars 2009

que le Comité de citoyens prendra naissance, après quelques réunions de gestation, composées de résidents inquiets de la tournure des événements. J'en acceptai la présidence peu de temps après.

Étant donné mon engagement dans le comité d'embellissement de Kinnear's Mills, j'ai choisi de soumettre mes préoccupations sur la détérioration possible du paysage et ses incidences économiques, advenant l'adoption de ce projet tel qu'il est proposé.

Le village de Kinnear's Mills est reconnu pour son attrait touristique suscité par ses caractéristiques patrimoniales et historiques, ainsi que la beauté de ses panoramas. L'harmonie de ses vallons et de ses pâturages en pente, et les nombreux points de vue qu'il offre de ses chemins de montagne, en fait un circuit de prédilection pour reprendre contact avec la nature et se gaver de paysages apaisants et bucoliques. C'est d'ailleurs ce qui attire le plus les nouveaux arrivants et ce qui incite sa population à y demeurer.

Dans ce contexte, l'aménagement d'un mégaparc d'éoliennes au cœur de ses montagnes et dans l'axe même de ses circuits touristiques, ne peut constituer qu'un lourd tribut à payer pour une dizaine d'emplois possibles à long terme, et des redevances incertaines et chèrement payées, à la municipalité. D'autant plus que les retombées locales concernent essentiellement la phase d'exploitation, et sont négligeables par rapport à l'ampleur du projet.

■ **Dépréciation de la valeur résidentielle**

Le promoteur prétend que le projet n'a pas ou peu d'impact sur la valeur résidentielle des propriétés. Il se base sur des données qui ne prennent pas en compte la valeur relative de la beauté du paysage sur celle de la propriété. Ainsi, des zones d'implantation où la valeur du paysage ne constitue pas une valeur ajoutée importante par rapport à d'autres paramètres d'évaluation (par ex. milieux industriels, miniers, villes-dortoirs,

zones à vocation commerciale, etc.), subiront peu d'effets négatifs quant la valeur des propriétés. En effet, même la ville-centre de Thetford Mines, qui doit déjà composer avec des restes de résidus miniers dans son environnement, et qui comprend plusieurs commerces qui justifient la fonction résidentielle de ses différents quartiers, ne subirait pas de dévaluation comparable de ses propriétés par rapport à la municipalité de Kinnear's Mills. Les gens qui habitent les villes ou les secteurs à vocation industrielle, attachent davantage d'importance à l'attrait de leur résidence ou de leur quartier, qu'à l'environnement global de leur municipalité.

Par contre, les gens qui choisissent d'habiter dans de petites municipalités de villégiature, dont l'essence même est de charmer et projeter une image d'harmonie, de nature, de rêve et d'histoire, seront beaucoup plus sensibles à l'intégrité de leur paysage qui constitue alors l'« écrin » de leur résidence, soit l'environnement dans lequel il s'inscrit.

Le représentant de SNC-Lavalin, concède à juste titre, d'ailleurs, que ce qui prime, dans la valeur résidentielle d'une propriété, c'est sa désirabilité. Or, si une même résidence, sertie dans un environnement paysager qualifiée de joyau par des promotions touristiques, se retrouve ultérieurement noyée dans un mégaparc industriel d'éoliennes, aura-t-elle la même désirabilité? Je crois qu'il faut être aveugle ou de mauvaise foi pour pouvoir l'affirmer. La Fédération des Chambres immobilières du Québec oblige notamment ses membres à informer un éventuel client de l'existence d'un projet éolien dans le secteur de vente convoité. L'omission de ce faire peut constituer un vice caché. Le mémoire présenté par le regroupement des lacs Malfait et aux Canards cite d'ailleurs plusieurs exemples de pertes de valeur résidentielles liées à des enjeux comparables :

« La section des affaires immobilières du tribunal administratif du Québec qui dispose des litiges entre les contribuables et les évaluateurs des municipalités, s'est prononcé à plusieurs reprises sur ce sujet. Le site Internet www.jugements.qc.ca, issu d'une collaboration entre le ministère

de la justice du Québec et la SOQUIJ, renferme plusieurs jugements à l'effet que si un immeuble est moins désirable qu'un autre semblable en raison d'un facteur externe à l'immeuble comme par exemple la présence d'une voie ferrée ou un autoroute, la valeur de cet immeuble en est affectée à la baisse puisqu'il devient moins désirable pour un acheteur éventuel. »

(231 DC6 Projet d'aménagement d'un parc éolien à Saint-Ulric, Saint-Léandre et Saint-Damase Bas Saint-Laurent 6211-09-007)

Imaginons, un seul instant, la région de Baie Saint-Paul et La Malbaie, entourée de montagnes barbelées d'éoliennes. On n'y pense même pas. La portion de route qui s'étend de St-Jacques de Leeds à Pontbriand, culminant avec le cap et le lac à Thom, constitue peut-être le plus bel axe panoramique de la région.

L'expérience européenne est fort éloquente, à ce titre. Le Groupe d'information sur les éoliennes de La Roche-en-Ardenne, en Belgique, parle, quant à lui, d'une dépréciation de 30% de la valeur résidentielle. Dans le Cantal, au cœur de la France, on commence à constater une baisse considérable de la valeur de l'immobilier. Le jugement du Tribunal de grande instance, d'Angers, en France, a rendu un jugement en ce sens le 9 avril 2009 :

« La dissimulation à des acquéreurs éventuels de l'existence d'un projet de parc éolien près d'un bien immobilier à vendre est un dol affectant les qualités substantielles du bien à vendre – Le vendeur a l'obligation d'informer loyalement de lui-même d'un projet éolien les acquéreurs éventuels – Une omission de cette information crée aux acheteurs un préjudice en raison de la perte de valeur du bien immobilier, ce qui justifie des dommages – intérêts correspondant à la dépréciation du bien, ici évaluée à 20% du prix de vente – Plus 5000 euros pour préjudice dû au retard de prise de possession du bien. »

Ce jugement confirme d'ailleurs l'arrêt de la cour d'appel de Rennes du 20 septembre 2007, ce, suite à l'omission d'informer les acheteurs de l'existence du projet de parc éolien. Les professionnels concernés (notaire, agent immobilier) avaient de plus estimé la dévaluation d'un bien riverain d'un parc éolien **entre 21 et 46%...**

« La région de Caen, en Normandie, est frappée par une dévaluation de 20 à 30% de son parc résidentiel, en raison de la présence des parcs d'éoliennes » (TF1, Bulletin de 13h. du 28 juillet 2009).

L'internet foisonne d'exemples tout aussi convaincants, partout en Europe. Pourtant, aucun des experts invités par le BAPE n'avait quoi que ce soit à dire à ce sujet sauf, trop souvent, qu'ils faisaient confiance au promoteur. Le comité de citoyens que je représente est d'ailleurs très préoccupé par cette situation et fort déçu de cet aspect des audiences.

■ **Attrait réduit de nouveaux arrivants**

Pour avoir fait partie du Comité d'embellissement de la municipalité de Kinnear's Mills et du Pacte rural, je sais pertinemment que la municipalité fait tout ce qu'elle peut pour attirer de nouveaux résidents. On a même étudié la possibilité de faire enfouir les fils électriques du secteur des églises, au centre de la municipalité, pour rendre le village plus attrayant et plus cohérent avec son patrimoine historique. Or, ce genre d'initiative est conçu pour renforcer la perception d'authenticité historique mais aussi pour améliorer l'attrait touristique et celui de nouveaux arrivants. L'implantation d'un parc d'éoliennes, en revanche, risque fort de faire fuir cette même clientèle qu'on voulait préalablement attirer. Et je doute fort qu'une supposée réduction de taxes de 25% soit un incitatif suffisant pour compenser la perte d'attrait du paysage. Y-a-t-il des acheteurs potentiels qui, pour s'installer dans un milieu bucolique, ont comme priorité d'avoir le compte de taxes le plus bas possible, même au

prix de grever la beauté du paysage et, au bout du compte, la valeur marchande de la propriété convoitée?

- **Intérêt touristique incertain**

Un des intérêts certains du village de Kinnear's Mills, est son rôle primordial dans le circuit des chemins Craig et Gosford. Il constitue une halte obligée, non seulement par sa beauté, mais par la richesse de son patrimoine historique. Héritage Kinnear's Mills est d'ailleurs la pierre angulaire de ce patrimoine et son faire-valoir touristique. C'est dans un environnement ponctué de balises historiques et de rappels du passé qu'une telle initiative prend tout son sens. Les gens qui sont attirés par ce genre de circuits aiment particulièrement revivre leur histoire. C'est pourquoi la présence d'éléments architecturaux signifiants comme les maisons anciennes, les vieilles églises et les murs de pierre, ainsi que les petites routes nous font cheminer peu à peu dans un parcours historique qui fascine et éveille notre intérêt pour le passé.

L'implantation d'un mégaparc d'éoliennes industriel au cœur d'un tel théâtre ne peut que susciter un décrochage par rapport à la réalité recherchée. À un monde de phantasmes provoqués en lien avec la tradition et l'histoire, on juxtapose une réalité technologique envahissante qui écrase l'observateur et provoque une rupture de son cheminement original. L'effet de départ est donc tronqué par un ensemble qui est tout à fait incompatible avec le cheminement historique. Non seulement par son caractère technologique, mais surtout par le nombre écrasant des éléments qu'il comporte.

Un parcours qui serait axé sur les différents points de vue que donne un parc éolien pourrait, à la rigueur, comporter des éléments historiques sans nuire à l'intérêt recherché. L'inverse, cependant, est impensable car rien ne pousse à revoir un tel paysage au fil des saisons, dans une recherche de beauté, d'harmonie et de détente. On vient voir un parc

éolien pour son côté spectaculaire, et non pour la sérénité qu'il induit. Un peu comme un accident qu'on va voir et qu'on n'a pas nécessairement envie de revoir. Il existe maintenant de nombreux parcs éoliens au Québec et le phénomène perd progressivement de son originalité. L'avantage de ceux qui sont situés en Gaspésie et dans le Bas-Saint-Laurent est qu'ils se trouvent sur la route de ceux qui vont en Gaspésie pour voir la mer et son littoral. Leur arrière-pays est grand et vaste. C'est un peu leur cour à eux et le fleuve constitue leur salon. Nous n'avons pas de cour. Ce sont nos montagnes et nos lacs qui sont notre salon. Elle est là notre richesse.

L'association Tourisme-Appalaches s'est d'ailleurs prononcée contre le projet de parc éolien dès 2007.

Tourisme Chaudière-Appalaches s'oppose aux projets de parcs éoliens dans l'axe des sommets des municipalités de Saint-Paul-de-Montminy, Saint-Philémon et Saint-Luc. L'industrie touristique régionale, représentée par le conseil d'administration de Tourisme Chaudière-Appalaches, est inquiète de l'impact de telles infrastructures sur l'avenir du tourisme dans le sud de la région.

« Nous respectons la volonté de nos membres et nous croyons fermement que l'implantation d'éoliennes dans les paysages montagneux de la Chaudière-Appalaches pourrait avoir un impact négatif sur le tourisme d'aventure et de plein-air de ce territoire », conclut M. Richard Moreau. (Actualités régionales – Édition Beauce.com du 25-4-2007).

Il est malaisé, pour Tourisme-Amiante de se prononcer contre, lorsque la municipalité de Thetford Mines, la SDE, la Chambre de commerce et l'UPA, ainsi que le député et ministre des Affaires municipales se prononcent en faveur du projet. Les intérêts de Kinnear's Mills peuvent-ils passer avant ceux de Thetford Mines? L'ATR du Bas-Saint-Laurent a, par ailleurs, bien exprimé ses réserves à cet égard lors des audiences du BAPE en juin 2006 :

« Par ailleurs, dans l'ensemble, l'aménagement de parcs éoliens dans une région touristique reconnue pour la beauté de ses paysages représente un facteur d'attraction négatif du point de vue des touristes. Il est possible de faire coexister le tourisme et les parcs éoliens, mais il faut établir

judicieusement leur localisation et les réaliser selon un cadre impliquant, entre autres, des éléments topographiques, architecturaux, paysagers et, éventuellement artistiques. » (232 P N P DM29Projet d'aménagement d'un parc éolien dans la MRC de Rivière-du-Loup, Rivière-du-Loup 621 1-09-01 1).

L'Europe doit composer avec les mêmes problèmes en matière de tourisme. La population dénonce actuellement le projet d'éoliennes du Mont Saint-Michel. Les régions de France sont préoccupées par l'incidence de la présence d'éoliennes sur le tourisme. Notamment dans le Jura :

« Le tourisme en Ariège est un atout important, mais si l'on installe des parcs d'éoliennes, qui voudra occuper les gîtes à proximité, les chambres d'hôtes ou encore les campings alentours ? » (Gazette Ardéchoise 14 septembre 2009).

Plusieurs médias retrouvés sur internet font aussi état des mêmes problèmes ailleurs en France, comme ici, dans le Pas-de-Calais, déjà bien pourvu en parcs éoliens (troisième département de France le mieux pourvu en éoliennes) :

...les éoliennes sont nombreuses dans le Pas-de-Calais, et les réactions se «font de plus en plus vives, non seulement des riverains mais aussi des professionnels du tourisme et de la pêche pour le offshore » rapporte le quotidien économique. Le président (socialiste) du conseil général, Dominique Dupilet, sans regretter « d'avoir fait les efforts jusqu'à présent », s'inquiète toutefois du mitage du territoire et de l'altération des paysages. Selon lui, entre tourisme et éolien, il faut faire un choix : « L'éolienne entraîne un phénomène de rejet touristique ».(Le Pas-de-Calais dit « stop » à l'éolien. Par Rédaction de Technicités Le 11/09/2009 -).

Un paysage prend mille ans, à se façonner. En quelques mois, on peut le défigurer pour satisfaire au seul besoin d'agir rapidement. L'enjeu des éoliennes dans le paysage, qu'il concerne l'esthétique de l'environnement, la dépréciation de la valeur immobilière ou l'industrie du tourisme,

interpelle toujours la place du citoyen au cœur de son milieu de vie. A-t-il le droit de protéger l'intégrité de son territoire? Marie-Josée Fortin, de la Chaire en paysage et environnement de l'Université de Montréal, soulève la question dans sa thèse « Pour des paysages durables : Lier matérialité, significations et pouvoirs » :

« Tous les citoyens ont-ils droit à une même qualité de territoire ou certains doivent-ils se sacrifier au nom d'intérêts collectifs supérieurs ? ».

« De tels paysages posent un enjeu majeur : celui de la justice environnementale. Les paysages de qualité, autant environnementale, qu'esthétique ou identitaire, sont-ils un droit civique garanti à tous ou, plutôt, un luxe pour les populations et régions du monde plus fortunées et politiquement plus puissantes? ».

En laissant de puissants promoteurs approcher des conseils municipaux et des propriétaires fonciers pour monter des projets qui décident de l'avenir de toute une communauté, sans qu'elle ne soit dûment consultée, et ce de façon éclairée, le gouvernement semble avoir déjà répondu à cette question. C'est la population, au bout du compte, qui jugera de l'éthique de cette démarche et de son incidence sur la démocratie.

Merci, monsieur le Président.