

AUDIENCE PUBLIQUE

**PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN PARC ÉOLIEN
À SAINT-ULRIC, SAINT-LÉANDRE ET SAINT-DAMASE**

PAR NORTHLAND POWER INC.

**COMMENTAIRES
SUR LES
RECTIFICATIONS AUX MÉMOIRES**

PRÉSENTÉS À

**LA COMMISSION DU BUREAU
D'AUDIENCES PUBLIQUES SUR L'ENVIRONNEMENT**

PAR

**LE REGROUPEMENT DES RÉSIDENTS
DU LAC MALFAIT**

20-06-2006

COMMENTAIRES
SUR LES
RECTIFICATIONS AUX MÉMOIRES

Le présent document regroupe des commentaires sur certaines rectifications figurant au document DA 35 émis par le promoteur sur le mémoire présenté par le Regroupement des résidents du lac Malfait.

DOCUMENT DM8 :

Page 1

1. DÉGRADATION D'UN MILIEU NATUREL REMARQUABLE

« Le secteur du lac Malfait présente aussi la particularité d'être remarquablement préservé et sauvage; ainsi de quelque point que ce soit des lacs, on ne voit aucune trace d'activités humaines, si ce n'est les chalets dispersés dans la nature dont plusieurs ont été soigneusement transmis de génération en génération ».

Rectification : En plus des chalets dispersés, on peut facilement apercevoir sur les photos du lac Malfait d'autres traces d'activités humaines, soit : une route qui contourne la partie ouest du lac, une ligne électrique qui longe cette route, des murs de soutènement situés sur le littoral du lac et des quais.

Commentaires des résidents :

Oui il existe un chemin d'accès qui longe une partie du lac et qui mène aux chalets, mais il n'est pas visible du lac, sauf très brièvement vis-à-vis un chalet, et il y a des fils électriques montés sur des poteaux de bois dont les têtes apparaissent de-ci de-là au travers des arbres sur la rive sud-ouest du lac car, bien sûr, une partie du lac est habitée. Quant aux murets et aux quais de bois qui bordent le lac à chacun des chalets, ils font partie intégrante de l'aménagement de chaque site. À part cela il n'y a rien d'autre que la forêt qui couvre les abords des lacs et toutes les collines environnantes. Oui nous redisons que le secteur du lac Maflait est remarquablement préservé et sauvage pour un site habité situé aussi près d'une zone urbaine et de rangs agricoles et forestiers.

Page 4

« Il y a les simulations photographiques, prises de points particuliers mais qui représentent pauvrement la réalité. Ainsi la première photo du document DA21 laisse voir deux (2) éoliennes, or il suffit d'être six (6) mètres plus loin (devant le quai) ou aux emplacements des autres chalets pour voir le groupe des quatre (4) éoliennes, d'autre part les points de localisation de prise de vue figurant aux plans de ce même document sont tellement grossiers qu'ils donnent l'impression que c'est la vue que l'on peut avoir dans une direction donnée pour une grande partie du lac, ce qui n'est absolument pas le cas. Ces représentations sont déficientes et largement insuffisantes ».

Rectification : Précisons que ces simulations visuelles ont été réalisées à partir de photos et emplacements fournis par M. Bouchard, un résident du lac Malfait. Ces simulations correspondent fidèlement à ce qui serait visible sur les mêmes photographies prises après la construction des éoliennes. Le choix des cadrages et angles de prise de vue, ainsi que l'emplacement à partir desquelles elles ont été prises n'ont donc pas été manipulés par le promoteur ou son consultant. Les simulations répondent en tous points aux préoccupations qui nous ont été soumises.

Commentaires des résidents :

Il n'a jamais été de notre intention de penser ou de laisser entendre que le promoteur ou le consultant ait pu manipuler les simulations visuelles. Ce que nous disons c'est que les simulations visuelles en général et en particulier, ne font que représenter pauvrement la réalité, d'autant plus quand il s'agit d'un site englobant comme celui du lac Malfait.

On parle ici de photographies et de représentations qui ne peuvent vraiment rendre compte de toute la richesse d'un milieu, ni de l'ampleur de l'impact de la présence d'éoliennes sur ce site.

Page 6

« Sans même tenir compte du caractère naturel exceptionnel du site, il est indiscutable que la présence d'éoliennes aux abords du lac Malfait va avoir un impact visuel majeur, impact dont les simulations visuelles donnent un pauvre aperçu. De plus en prenant en compte les caractéristiques naturelles du site, son état de préservation, son statut de lieu de villégiature et les attentes des résidents et utilisateurs, l'impact devient dévastateur. On vient détruire un élément important du patrimoine naturel de la région ».

Rectification : Précisons que la méthodologie utilisée pour l'analyse visuelle du projet repose sur celle qui est utilisée par Hydro-Québec et sur le « *Guide de référence pour la réalisation d'une étude d'intégration et d'harmonisation paysagère d'un projet de parc éolien* » découlant du Plan régional de développement du territoire public (PRDTP) volet éolien du Ministère des Ressources Naturelles et de la Faune (MRNF).

Commentaires des résidents :

Peu importe la méthodologie utilisée pour faire l'analyse visuelle du projet global, nous mettons en évidence le fait que l'impact de la présence d'éoliennes aux abords du lac Malfait serait majeur, sinon dévastateur.

Page 13

«Les résultats des calculs apparaissant au tableau 8.65 et à la figure 8.17 (isocontours) du rapport d'août 2005, ainsi qu'au tableau 8.2 et à la figure 8.4 (isocontours) de l'addenda de janvier 2006, représentent les niveaux de bruit anticipés du parc d'éoliennes. En d'autres termes, ce sont les niveaux sonores qui seraient perçus dans la zone d'étude s'il n'y avait aucune autre source de bruit que les éoliennes. Il n'y a pas d'ajustement qui a été appliqué aux niveaux présentés »

Rectification :

Les ajustements discutés à cette page sont pertinents uniquement dans le contexte de l'application de la méthode d'évaluation de l'impact sonore appréhendé du projet.

Lorsqu'il s'agit de comparer les niveaux sonores anticipés des éoliennes par rapport à une norme, celle de l'**OMS** en l'occurrence à la page 13, ce sont les niveaux sonores tels quels, sans ajustement, qui doivent être utilisés. C'est ce qui a été fait dans l'étude d'impact à la section **8.3.6.3**. Vérification de la conformité du projet.

Commentaires des résidents :

Il est important de distinguer ici les niveaux de bruit mesuré ou enregistré par des appareils et le niveau de bruit perçu par l'être humain. Si dans un environnement sonore de 45 dB, en milieu urbain par exemple, une machine produit un bruit de 45 dB, l'oreille humaine ne le percevra pas. Si par contre, dans un environnement sonore de 30 dB, la même machine produit un bruit de 45 dB, il sera perçu par un individu comme un bruit très fort et très perturbateur. Pourtant, les appareils de mesure auront enregistré dans les deux cas un niveau de bruit identique. Ce phénomène a d'ailleurs été fort bien expliqué par le docteur Bernard Pouliot en première partie des audiences publiques.

Les êtres humains n'étant pas des machines, si l'on veut bien comprendre l'effet produit sur une personne d'un bruit quelconque, en utilisant une échelle comme échelle de mesure celle des décibels, il est nécessaire d'y apporter des ajustements pour illustrer l'effet ressenti par une personne de ce bruit. C'est dans ce sens que nous croyons comme l'expert Dessureault que pour illustrer la sensation ressentie par un individu, il est nécessaire d'apporter tous les ajustements requis.

Nous demeurons donc convaincu que dans un contexte d'évaluation de l'impact sonore appréhendé, comme le promoteur nous la présente dans les figures en question, il y a lieu de montrer l'impact sonore ressenti par les êtres humains et non celui enregistré par un appareil quelconque et que pour se faire, il y a lieu de procéder aux ajustements appropriés.

Page 15

Cette étude démontre clairement aux pages 5 à 8 l'existence de ces nuisances sonores et l'utilité de mesurer l'impact des infrasons à l'aide du filtre G plutôt que le filtre A habituellement utilisée.

Rectification :

Cette affirmation est inexacte puisque l'auteur de cette étude ne fait pas de démonstration ou de recommandation dans le texte. Il s'agit plutôt d'une recherche plus ou moins exhaustive sur le bruit dans la littérature. À la page 8 de l'étude, page révélatrice selon l'affirmation du mémoire, il est indiqué : «The G scale is used for infrasound, i.e., sounds below 20 Hz. A few studies show that wind turbine do generate infrasound. However, the practicality and the importance of using G scale for measuring this noise is being debated »

Commentaires des résidents :

Même si le débat persiste relativement à l'utilisation de cette échelle, il n'en demeure pas moins que cet article démontre clairement (voir tableau 2 de la page 7) que l'échelle A sous estime largement l'effet des infrasons en dessous de 16 Hz. Comme il a été démontré que les éoliennes émettent de tels sons, l'utilisation de l'échelle A plutôt que l'échelle G ou même l'échelle C a pour conséquence de sous estimer l'impact des sons de basse fréquence sur les humains. Cette sous estimation a d'ailleurs été largement discutée dans l'article déjà cité du Journal of Sound and Vibration et ce, particulièrement la nuit en plus d'être corroboré par un témoin résident de Saint-Léandre, M. Raoul Jomphe.

Page 16

Les mises en gardes de L'OMS sont donc claires, les bruits de basse fréquence sont particulièrement nocifs et toute mesure doit en tenir compte à défaut de quoi les mesures standard doivent être ajustées en conséquence. Comme nous n'avons rien lu de probant dans l'étude d'impact ou entendu lors de la première partie des audiences publiques relativement à cet ajustement, nous croyons que le niveau sonore de basse fréquence émis dans l'environnement des lac Malfait et aux Canards peut produire des effets négatifs et dérangeants supérieurs à ceux que le promoteur veut bien nous laisser croire.

Nous aimerions aussi attirer l'attention du BAPE sur une étude d'une extrême rigueur scientifique réalisée par G.P. van den Berg et publié dans ((Journal of Sound and vibration)). On pourra consulter cet article en annexe 4.3 ou à l'adresse Internet suivante : <http://nowap.co.uk/docs/windnoise.pdf>

Un des intérêts de cette étude est qu'elle a été réalisée à partir de l'examen d'un parc similaire à celui proposé par le promoteur c'est à dire avec des turbines de 1.8 MW et qu'elle traite de l'effet le plus pervers du bruit soit celui émit la nuit. N'étant pas des spécialistes nous ne nous lancerons pas dans une analyse détaillée de cet article et laisserons aux experts du BAPE le soin de décortiquer le tout. Cependant la seule lecture du résumé «abstract» est très révélatrice :

« However, measurements show that the wind speed at hub height at night *is up to 2.6 times higher than expected*, causing a higher rotational speed of the wind turbines and consequentially up to 15 dB higher Sound levels, relative to the same reference wind speed in daytime. Moreover, especially at high rotational speeds the turbines produce a "thumping", impulsive Sound, increasing annoyance further. It is concluded that prediction of noise immission at night from (tall) wind turbines *is underestimated* when measurement data are used (implicitly) assuming a wind profile valid in daytime».

Si nous apportons l'ajustement proposé dans cet article à la valeur de plus ou moins 45 dB déterminé plus haut après l'ajustement ((Dessureault)), on obtient un niveau sonore équivalent de 60 dB la nuit ce qui est largement supérieur aux recommandations de l'OMS soit de 30 dB pour un son continu sans perturbation du sommeil. Or l'étude d'impact et les cartes de niveau sonore projetées basées sur des simulations ne tiennent pas compte de ce facteur.

Rectification :

Dans un premier temps, l'article du «Journal of Sound and Vibration» ne traite pas du tout des basses fréquences et infrasons. Il ne devrait donc pas être traité dans cette section comme étant un argument à l'appui des auteurs du mémoire à l'effet que les éoliennes sont une source problématique de bruits basses fréquences et d'infrasons.

Essentiellement, l'article cité indique que le profil de vent particulier présent la nuit peut entraîner une évaluation erronée du bruit d'une éolienne si l'on prend en référence la vitesse du vent à une hauteur typique (e.g. 10 m).

Cette conclusion ne vient pas invalider nos simulations puisqu'en aucun temps, nous avons tenté d'évaluer le bruit du parc d'éoliennes la nuit avec, par exemple, une vitesse de vent typique de

cette période de la journée. Tel que mentionné dans l'étude et lors des audiences du BAPE, nos évaluations tiennent compte du niveau de puissance sonore maximale que peut produire l'éolienne.

Finalement, on ne peut comparer, comme le fait le mémoire, les niveaux sonores «ajustés» (voir rectification de la page **13**) des éoliennes, qui sont des niveaux sonores à l'extérieur des habitations, avec la norme de l'OMS de **30 dB** qui est pour l'intérieur des chambres à coucher. À titre indicatif, la norme de l'OMS est de **45 dBA** à l'extérieur la nuit, tandis que le critère de bruit du MDDEP est de **40 dBA** pour la même période de la journée.

Commentaires des résidents :

Nous sommes d'accord avec la rectification du promoteur à l'effet de ne pas traiter dans la section 4.3 de notre mémoire (p.16 du DM8) de l'article du « Journal of Sound and Vibration » de GP Van den Berg. Il n'y est pas, en effet, directement question de basses fréquences ou d'infrasons. Les seuls bruits dont on parle dans cette étude sont : (1) « a low pitched thumping sound with a repetition rate of about once a second », (2) « a swishing sound-a regular variation in sound level caused by pressure variation when a blade passes a turbine mast » et de (3) « rumbling sound ». (p.3 de l'annexe 4.3 de notre mémoire). Ces bruits ne sont pas, à notre humble avis, du genre haute fréquence.

Il aurait fallu insérer un nouveau titre ou sous-titre entre les premier et deuxième paragraphes de la page 16 de notre mémoire pour annoncer notre intention d'aborder un nouveau sujet. Cette rubrique pourrait s'intituler : « L'intensité et les types de bruits émis par les éoliennes durant la nuit versus ceux entendus durant le jour ».

Même si Van den Berg cherche à répondre à une question dans son étude i.e. : quelle est l'influence d'un changement de profil du vent sur l'émission de bruit près des grandes éoliennes? (p.5, annexe 4.3 de notre mémoire) , sa recherche conduit à plusieurs résultats dont (1) que le bruit de nuit des éoliennes est différent de celui du jour car il contient des « pulses » répétitifs contrairement à celui du jour et (2) qu'à une vitesse du vent de 4m/s, l'intensité du bruit est à 2.6 fois supérieure à l'intensité anticipée. (p. 14 et 15 de l'annexe 4.3) Il faut lire toutes les conclusions de Van den Berg pour apprendre aussi que le nombre et la gravité des plaintes relatives au bruit émis par un parc industriel éolien, sont en partie expliqués par ces deux découvertes .

Cette étude vient donc démontrer que ce n'est pas parce que des évaluations ont été faites en tenant compte d'un niveau de puissance maximale que peut produire l'éolienne qu'on peut en tirer la conclusion que les bruits produits la nuit ne seront pas incommodants. Cette étude démontre justement le contraire.

Finalement, relativement aux normes de l'OMC, les 45 dB proposés la nuit peuvent être acceptables en milieu urbain ou le bruit de fond est permanent. Cependant, l'environnement des lacs Malfait et aux Canards devrait plutôt être associé aux parc naturels et zones protégées dont le rapport de l'OMC fait état à la fin de la section 4 et auxquelles faut référence la note suivant : « #3 : Des zones extérieures silencieuses doivent être préservées et le rapport du bruit au bruit de fond naturel doit être gardé le plus bas possible. »

«This frequency resonates with the human body - their effect being dependent on body shape. There are those on whom there is virtually no effect, but others for whom it is incredibly disturbing ».

3- A report by Dr Geoff Leventhall, a fellow of the Institute of Physics and Institute of Acoustics, has endorsed the findings. «Low-frequency noise from wind turbines, for example, causes extreme distress to a number of people, most of which being sensitive to its effects ».

Des études rigoureusement scientifiques (avec groupe de contrôle) démontrent clairement que des personnes assujetties à l'effet des infrasons ont beaucoup plus de symptômes de stress et de maladies importantes que les personnes qui se situaient dans un groupe de contrôle'. En voici un extrait :

«A control group of dwellings had comparable conditions to the test group, with similar A-weighted levels, except that there was no low frequency noise. There were 27 individuals in the test group and 22 in the control group. The test group suffered more from their noise than the control group did, particularly in terms of annoyance and sleep disturbance. They were also less happy, less confident and more inclined to depression. The comparison of the symptoms between the tested group and the control group show clear differences, as in Table 5 ».

Symptom	Test group %	Control group %
Chronic fatigue	59	38
Heart ailments anxiety, stitch, beating palpitation	81	54
Chronic insomnia	41	9
Repeated headaches	89	59
Repeated ear pulsation, pains in neck, backache	70	40
Frequent ear vibration, eye ball and other pressure	55	5
Shortness of breath, shallow breathing, chest trembling	58	10
Frequent irritation, nervousness, anxiety	93	59
Frustration, depression, indecision	85	19
Depression	30	5

Table 5. Health comparison of exposed and control group.

Rectification :

L'extrait du texte sur les basses fréquences de Leventhall citée a cette page, «**A control group of dwellings** ... « , est incomplet. La section précédant cet extrait du document de Leventhall est le suivant (pages 48-49) :

Percentages of exposed adults and the sources were as in Table 4.

Table 4. Noise exposures in survey

Noise source	L _A , dB	Percentage people exposed	Kind of exposure
Fans	26 – 31	33	Day, intermittent
Central heating pumps	23 – 33	18	Night, day intermittent
Transformers	20 – 23	30	Continuous
Refrigeration units	21 – 32	19	Night, day intermittent

Il n'est donc pas question d'éolienne comme source de bruit de basses fréquences dans ce document.

Par ailleurs, la première phrase du préambule du texte de Leventhall (page 4) se lit comme suit : «Low frequency noise causes extreme distress to a number of people Who are sensitive to ifs effects». Si on la compare avec la citation 3' du mémoire a la page 18, on constate une divergence puisqu'il n'est pas question d'éolienne dans le texte original.

*De plus, dans le document ((Notes on Low frequency Noise from Wind Turbines with special reference to the Genesis Power Ltd Proposal, near Waiuku NZ, June 2004», du même auteur Leventhall, il est indiqué : à la page 6 : «If **is** clear that, although low frequency noise **is** produced by wind turbines, the low frequency noise levels from modern machines, for which we ca take the Bonus 1.3 MW and the Vestas V52 850 kW turbines as typical, of are low and very unlikely to be a problem at a few hundred meters from the turbines. The locations of the houses closest to the proposed installation are al1 more than 500m from the turbine and well out of a cautionary range».*

a la page 10 de ce même document de Leventhall

*«The rational study of low frequency noise, ifs effects and criteria for control, has been bedevilled by exaggerations, half truths and misrepresentations, much of if fomented by media stories over the last 35 years. The result in the UK, and if **is** probably similar in other countries, **is** that an incorrect concept, low frequency **is** a hazard, has taken roof in the national psyche, where if lies dormant waiting for a trigger to arouse if. The current trigger **is** wind turbines».*

Commentaires des résidents :

Même si l'article cité ne fait pas mention spécifiquement des éoliennes, son intérêt vient du fait qu'il établit clairement le conséquences d'une exposition aux basses fréquences et infrasons. Quant à savoir si les éoliennes émettent de tels sons, M. Leventhall l'admet lui-même dans l'article cité par le promoteur quand il affirme : « *If **is** clear that, although low frequency noise **is** produced by wind turbines, the low frequency noise levels from modern machines... ».*

Soulignons aussi que le rapport cité plus haut par le promoteur est une note commanditée par le promoteur du projet Waiuku en Nouvelle-Zélande soit la société Genesis Power et non le fruit d'une recherche universitaire non commandité comme le premier document que nous citons.

«De ce qui précède nous pouvons conclure que pendant les périodes de vent calme et modéré, soit pour la majeure partie de l'année (57.8 %) nous subirons un niveau sonore supérieur à celui simulé à 7 m/s dans toutes les cartes produites à ce jour par le promoteur! ».

Rectification :

Il faut comprendre des articles cités dans cette section du mémoire, qu'avec des vents modérés, le bruit des éoliennes est plus susceptible d'être perçu puisque le bruit ambiant (e.g. vent dans les arbres) est plus faible. Être perçu ne signifie pas que le niveau de bruit des éoliennes est plus élevé, mais plutôt qu'il est plus susceptible dans ces conditions d'être du même ordre ou supérieur au bruit ambiant. En fait, le niveau sonore des éoliennes avec un vent moyen, sera moins élevé que les niveaux obtenus avec nos simulations, qui tiennent compte de la puissance sonore maximale que peut produire le modèle d'éoliennes prévues.

Commentaires des résidents :

Nous retournons ici le lecteur aux commentaires déjà faits plus haut relativement à la rectification de notre texte extrait de la page 13 de notre mémoire. Essentiellement, nous réaffirmons que ce qui importe pour l'être humain ce n'est pas le niveau de bruit mesuré par un appareil mais celui perçu et que ce dernier dépend de plusieurs facteurs dont le principal est le bruit ambiant existant.

Page 30

«En effet, une simple recherche sur Internet nous a permis de dénicher une compilation de 273 accidents survenus partout dans le monde y compris au Canada. Cette compilation est l'oeuvre du ((Caithness Windfarms Information Forum)). Ce volumineux document de 103 pages daté du 20 janvier 2006 peut être consulté sur Internet à l'adresse suivante : http://www.windcows.com/files/Accidents_20_Jan2006.pdf . Plusieurs incendies, soit environ 38 y sont même mentionnées. Il semble cependant que tous les cas ne soient pas répertoriés dans ce document puisque les incidents survenus au parc Le Nordais n'y sont pas indiqués ».

Rectification :

Il faudrait ajouter les données suivantes au texte précédent : 273 accidents survenus partout dans le monde de 1975 à 2006 soit sur une période de trente ans et ce sur plusieurs dizaines de milliers d'éoliennes».

Commentaires des résidents :

Nous sommes d'accord avec la rectification. Il faut préciser cependant que des 273 cas répertoriés, 24 seulement datent d'avant 1995. Il a aussi été démontré que cette liste n'était pas exhaustive et que par conséquent, tous les incidents survenus n'avaient pas nécessairement été répertoriés sur cette liste.

Nous voulions simplement relever que contrairement à ce que le promoteur a affirmé à la première partie des audiences publiques, des accidents et des incendies ne sont pas « quasiment inexistantes » mais plutôt relativement fréquents et surtout, bien documentés et donc à la connaissance du promoteur.

Page 33

«Nous nous sommes procurés le CD contenant l'outil GéoÉolien dont parle M. Lacasse auprès de la Photocartotheque, pour constater que le secteur du lac Malfait est loin de représenter une mine d'or éolienne. En utilisant la résolution la plus précise soit aux 200 m et la hauteur des vents à 80 m soit la hauteur des mats projetés par le promoteur, nous obtenons les cartes d'inventaire jointes en annexe 7.1 et 7.2. D'autres cartes à plus grande échelle montrent le potentiel éolien régional (annexe 7.3 pour la vitesse et 7.4 pour la puissance). On peut constater que la vitesse des vents en mls aux environs du lac Malfait (annexe 7.1) est de classe 3 à l'échelle de Battelle (en vert foncé sur la carte) soit de 6.8 mls à 7.5 mls c'est à dire la plus faible à l'échelle de Battelle, donc au seuil de la rentabilité.

Si l'on examine maintenant le volet densité de puissance, l'outil GéoÉolien nous informe que cette densité en Watt par mètre carré (Wlm²) est inférieure à la classe 3 de Battelle, donc en dessous du seuil de rentabilité, pour le secteur à l'ouest et au sud du lac Malfait (annexe 7.2) soit précisément dans les secteurs où le promoteur projette ses implantations. Le seul secteur identifié à la classe 3 de l'échelle de Battelle (en vert foncé sur la carte) est située au sud du lac Petchédetz. On constate aussi sur la carte régionale que les secteurs les plus venteux et au potentiel de puissance les plus prometteurs (annexe 7.3 et 7.4) sont ceux situés au bord du fleuve et au sommet des plus hautes montagnes ».

Rectification :

Ces études ne servent qu'à catégoriser de façon générale un secteur en terme de potentiel éolien. Le promoteur a réalisé plusieurs études plus détaillées et beaucoup plus précises au niveau local.

Commentaires des résidents :

Comme le promoteur refuse de déposer les études de faisabilité de son projet, nous ne pouvons en présumer la qualité ou même l'existence et nous devons nous en remettre aux outils proposés par les experts du ministère des Richesses naturelles et de la Faune. Nous demeurons persuadés que ces experts ne nous auraient pas orientés vers cet outil s'il n'était pas adéquat dans le cadre de ce débat.

De plus, nous avons examiné attentivement la position des mâts de mesure des vent installés par le promoteur dans le secteur. Nous demeurons persuadés que des mesures faites à plus de deux kilomètres des endroits choisis et par la suite extrapolées ne peuvent guère être plus précis que l'outil Géoéolien en question.

Page 38

« 47 Au terme de son analyse, le Tribunal est d'opinion que l'environnement immédiat de la propriété de monsieur Vallée constituait à la date de référence, soit au 1er juillet 1999, une désuétude économique de localisation. Il s'agit, tel que mentionné plus haut, d'un désavantage dont tout acquéreur aurait pris en considération dans le processus de négociation lors de l'acquisition de la propriété».

Même s'il ne s'agit pas ici d'une cause identique, le principe de la perte de valeur due à des causes externes à la propriété (désuétude économique dans le jargon des évaluateurs) demeure et entraîne nécessairement une perte de valeur.

Rectification :

On devrait plutôt lire que la cause est très différente car il s'agit d'un cas indéniable (qualité de l'eau) dans un environnement immédiat. Dans le cas du lac Malfait il s'agit d'un cas subjectif (perception de la présence d'éoliennes) dans un environnement situé à plus de 905 mètres d'une résidence.

Commentaires des résidents :

Que la distance qui sépare les éoliennes des résidence varie de quelques dizaines de mètres importe peu. Il est certain que la notion de valeur en elle même est une notion subjective. En effet deux personnes ne seront pas prêtes à payer un prix identique pour le même bien immobilier. L'un pouvant par exemple apprécier la disposition des pièces et l'autre en avoir horreur, pourtant, il s'agit objectivement du même immeuble. Cette subjectivité se transforme en objectivité du marché quand une majorité de personnes apprécie un agencement et y accordent une plus value. À l'inverse si une majorité des personnes n'apprécie pas la présence d'éoliennes dans un milieu qui fait l'objet de convoitise en raison de son calme et de la beauté de son paysage, on parle alors d'objectivité (ou de cohérence) du marché qui accorde une moins value à un tel environnement pour ce type d'installation.

C'est exactement ce que voulait dire l'agent d'immeuble cité par Mme Suzelle Beaulieu en première partie des auditions et que reprend dans d'autres mots l'agent immobilier français cité dans notre mémoire.

Pour compléter notre réponse nous citerons le paragraphe suivant du même jugement qui, nous croyons, renforce l'idée que même incertaine, une démonstration qui va dans le sens commun ou qui a le plus de chance de se réaliser, doit être retenue même si un outil de référence ou un marché imparfait peut laisser croire le contraire

« [48] Même si la preuve soumise par les parties en litige ne permet pas d'établir de façon précise les normes de marché à appliquer à l'immeuble, le Tribunal retient que cette preuve est suffisante pour conclure que d'importants désavantages affectent sensiblement l'attrait et la valeur réelle de cet immeuble. Ce serait donc un déni de justice de refuser de minorer une valeur ou un taux unitaire pour tenir compte d'une incertitude en prétextant que la preuve ne fournit pas avec une exactitude parfaite le facteur approprié à cette fin. Il peut être préférable d'adopter un facteur de correction empirique plutôt que de laisser une donnée de base telle qu'elle apparaît du marché ou d'un outil de référence. Entre deux solutions empreintes de subjectivité et d'arbitraire, il faut

retenir celle qui a le plus de chances de se réaliser et qui est la moins susceptible de créer une injustice. Procéder à un ajustement, approximatif mais approprié, respecte mieux les impératifs des lois que le Tribunal doit appliquer, aussi bien la Loi sur la fiscalité municipale que la Loi sur la justice administrative. » *Les sous-lignés sont de nous.*

Il nous faut aussi rappeler que la vaste étude américaine dont a déjà parlé le promoteur a été réalisé par des employés de l'organisation appelée REPP soit la Renewable Energy Policy Project et non par des évaluateurs indépendants. De plus, cette étude ne traite aucunement de secteurs de villégiature comme le nôtre mais plutôt des régions rurale ou semi-urbaines qui, on peut facilement le présumer, ont des environnements visuels déjà altérés et ne jouissent pas d'un niveau sonore aussi calme que celui des lacs Malfait et aux Canards. Pour ces raisons nous n'avons pas retenu cette étude américaine et demeurons persuadés que la jurisprudence citée est plus proche de notre contexte.

Le Regroupement des résidents du lac Malfait