

Projet éolien Des Neiges - Secteur sud dans la MRC de la Côte-de-Beaupré

Mémoire présenté par Francis Flynn

Au Bureau des audiences publiques sur l'environnement (BAPE)

28 Février 2024

Table des matières

1. Préambule.....	5
2. Acronymes et définitions	6
2.1 Acronymes.....	6
2.2 Définitions	7
3.Profils de la MRC de la Côte de Beauré (MRC-CDB), des municipalités impactées par le projet et de la Station Mont Sainte-Anne	8
3.1 MRC -CDB	8
3.2 Ville de Beauré	8
3.3. Saint-Ferréol-les- Neiges	9
3.4 Station Mont-Sainte-Anne.....	10
4. Le projet.....	14
5.Le territoire et les impacts.....	17
5.1 Les paysages et les activités récréotouristiques	17
5.2 Impacts des éoliennes sur le paysage, les activités récréotouristiques et le développement du secteur est de la municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges	18
5.2.1 Paysage.....	18
5.2.2. Activités récréotouristiques et développement du territoire.....	22
5.3.3 Impacts sur la valeur des terrains et des résidences.....	26
6.Chemin d'accès	32
7.La MRC-CDB	33
8.Le processus de consultation et l'acceptabilité sociale	35
9.Conclusion.....	39
10. Recommandations	39
11. Bibliographie	41
12. Annexes.....	47

1. Préambule

En date du 29 novembre 2023, une demande d'audience publique a été soumise à Monsieur Benoit Charette, Ministre de l'environnement, par Jacques Brouillet, Francis Flynn, Lise Goulet et Marcel Lachance.

Le Bureau d'audiences publiques sur l'environnement a été mandaté par le Ministre de l'Environnement pour tenir une enquête et une audience publique sur le projet éolien Des Neiges - Secteur Sud dans la MRC de la Côte-de-Beaupré (MRC-CDB), cette procédure fait suite au dépôt de 17 demandes d'une audience publique par des personnes ou des groupes de personnes.

Le mandat a commencé le 5 février 2024 et aura une durée maximale de 4 mois. La première partie, qui consiste à questionner le promoteur et autres entités concernées, a eu lieu le 5 et le 6 février 2024.

La seconde partie aura lieu le 5 mars 2024. Celle-ci portera sur l'opinion de tout intervenant désirant se prononcer ce projet.

Le présent mémoire est présenté à la Commission dans ce contexte et dans le but d'informer celle-ci sur ma position face à ce projet éolien.

2. Acronymes et définitions

2.1 Acronymes

BAPE.....	Bureau des audiences publiques sur l'environnement
CAE	Classification des activités économiques
CMQ.....	Communauté métropolitaine de Québec
HQ.....	Hydro Québec
MELCCFP.....	Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs
MRC	Municipalité régionale de comté
MRC-CDB.....	Municipalité régionale de comté de la Côte-de-Beaupré
MSA	Mont Sainte-Anne
Société de projet BVH1 s.e.n.c.....	Partenaires : Boralex , Energir et Hydro-Québec. Des Neiges Holding Sud s.e.n.c. et 9459-7416 Québec. Inc. Bénéficiaires ultimes : Boralex, Caisse de dépôt et placement du Québec et Hydro Québec
RFU	Richesse foncière uniformisée
USPAP	Uniform Standards of Professional Appraisal
MPAC.....	Municipal Property Assessment Corporation, Ontario

2.2 Définitions

Éolienne : Appareil destiné à capter l'énergie du vent afin de la convertir en énergie électrique ou mécanique ainsi que toute nacelle et toute structure ou assemblage (bâtiment, mât, hauban, pylône, socle etc.) servant à le supporter ou à le maintenir en place.

Éolienne sans impact sur le paysage: est considéré comme étant sans impact sur le paysage une éolienne ne se profilant pas sur le ciel et dont la hauteur apparente occupe moins de 30 minutes de l'arc du champ visuel (un demi-degré).

Éolienne à faible impact sur le paysage: est considéré comme étant à faible impact sur le paysage une éolienne ne se profilant pas sur le ciel et dont la hauteur apparente occupe moins d'un degré et 30 minutes d'arc du champ visuel (un degré et demi).

Hauteur d'une éolienne : Distance maximale par rapport au niveau moyen du sol d'une éolienne et toutes ses composantes, y compris ses pièces mobiles.

Hauteur apparente d'une éolienne : Mesure en degrés, minutes ou secondes d'arc établie en vertu de la hauteur totale des parties visibles d'une éolienne et la distance de cette dernière par rapport à un objet ou un point donné.

(Source : règlement 194 de la MRC de la Côte-de-Beaupré)

Hémérobie : est un terme utilisé en botanique et en écologie il est souvent associé à la naturalité comme un terme complémentaire où un degré élevé d'hémérobie équivaut à une forte influence sur un environnement naturel.

(Source : Wikipédia)

3. Profils de la MRC de la Côte de Beaupré (MRC-CDB), des municipalités impactées par le projet et de la Station Mont Sainte-Anne

3.1 MRC -CDB

La MRC-CDB est formée des maires des municipalités locales qui se réunissent en conseil pour assurer la gestion des pouvoirs et des obligations qui lui sont confiés en vertu de Loi. Dans le cas des MRC, qui sur leur territoire ont un ou des territoires non organisés (TNO), celles-ci en assurent la gestion aux mêmes titres qu'une municipalité locale l'exerce sur son propre territoire. Le préfet est élu par les membres du conseil.

La MRC-CDB regroupe neuf municipalités locales et deux TNO. Fait particulier la municipalité de Saint-Louis-de -Gonzague- du- Cap-Tourmente n'a que deux citoyens. Cette municipalité regroupe une propriété privée qui appartient au Séminaire de Québec. Ce dernier est également propriétaire d'un vaste territoire dans le TNO Lac Jacques Cartier, la Seigneurie de Beaupré.

La MRC, dans le cadre de ce projet, vérifie notamment la conformité du projet à sa réglementation et négocie des redevances ou une participation au projet.

3.2 Ville de Beaupré

La municipalité compte plus de 4 000 résidents permanents et 3 266 résidents saisonniers (selon les comptes de taxes envoyés à l'extérieur multipliés par le nombre de personnes par logement selon StatCan) répartis sur une superficie terrestre de 22,65 km² dans la MRC-CDB. Elle regroupe les principaux services pour la communauté de la Côte-de-Beaupré, notamment un hôpital, une polyvalente, le centre multiculturel, un parc industriel et la Station Mont-Sainte-Anne qui dessert en grand nombre d'utilisateurs de la

région de la Capitale-Nationale, du Québec, du Canada et un tourisme international.

Sa situation financière est enviable et est au-dessus de celle de la MRC-CDB et du Québec, avec un RFU près de 874 Millions de dollars. (Source : Répertoire des municipalités du Québec).

La vitalité de la municipalité qui est attribuable en grande partie aux retombés économique de la Station Mont-Sainte-Anne se traduit par la croissance des permis de construction en 2021 et 2022. Le coût moyen par unité de logement pour les quatre dernières années s'établit à 276 000\$.

Année	Nombre d'unités logements	Montant
2020	32	7 664 000 \$
2021	70	18 200 000 \$
2022	154	38 000 000\$
2023	37	17 000 000 \$

Source : Discussion avec le directeur de l'urbanisme, Jean-François St-Pierre, Ville de Beaupré

3.3. Saint-Ferréol-les- Neiges

La municipalité compte plus de 3 900 habitants et 3 647 résidents saisonniers (selon les comptes de taxes envoyés à l'extérieur multipliés par le nombre de personnes par logement selon StatCan) répartis sur une superficie terrestre de 84.41 Km² dans la MRC-CDB.

Sa situation financière est enviable et est au-dessus de celle de la MRC-CDB et du Québec, avec un RFU près de 1 milliard de dollars (Source : Répertoire des municipalités du Québec).

Tableau de l'évolution du secteur résidentiel

Année	Unités de logements	Evaluation
2023	2 768 (+85)	912 626 000 \$ note 1
2022	2 683 (+23)	714 952 800 \$
2021	2 660 (+39)	699 069 00 \$
2020	2 639	688 785 000\$

Source : Secrétariat de la municipalité

NOTE 1 : LA MODIFICATION DU RÔLE D'ÉVALUATION A FAIT GRIMPER LES VALEURS DES PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES

En 2021 et 2022, 61 unités de logement ont été construites pour un coût moyen de 422 000\$.

Sa vitalité économique repose presque essentiellement sur le développement domiciliaire associé aux activités récréotouristiques ainsi que sur le caractère pittoresque de son territoire et de ses paysages ; ce qui en fait un endroit recherché.

3.4 Station Mont-Sainte-Anne

Pour l'année 2009-2010, la fréquentation annuelle de la Station était évaluée à 735 000 personnes annuellement (note 2). Aujourd'hui cet achalandage est sûrement égal ou supérieur compte tenu du développement des activités autre que le ski (randonnée, vélo, etc.).

Note 2 : (Réf. page 8 Plan d'affaires, Un parc aquatique intérieur pour le Mont-Sainte-Anne et la Côte de Beaupré, septembre 2011).

Le nombre d'employé(e)s de la Station est inscrit dans le Registraire des entreprises du Québec en date du 16 novembre 2023, il se situe entre 500 et 749 employés directs, pour les activités de ski, de golf, camping et autres services de divertissements et de loisirs (CAE 9653 pour le ski et 9699 pour les autres activités).

En recoupant le rapport annuel 2023 de l'Association des stations de ski du Québec et l'étude de Michel Archambault, 35^{ième} édition de l'Étude économique et financière des stations de ski du Québec pour la saison 2022-2023, le constat est le suivant :

- Hausse de 5% des jours-ski;
- Record des abonnements saisonniers;
- 60 % des jours-ski par les détenteurs de passes et 40 % des visites de la billetterie journalière;
- Volume d'affaires de 429 M\$;
- Revenus par visite de 55,35 \$.

<https://tourismexpress.com/nouvelles/assq-etude-economique-et-financiere-stations-de-ski-du-quebec-2022-2023>

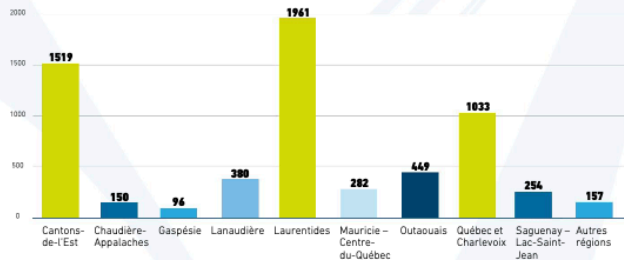
https://tourismexpress.com/photos/files/Faits-saillants_EEF_2022-23_18dec2023.pdf

L'INDUSTRIE DU SKI AU QUÉBEC

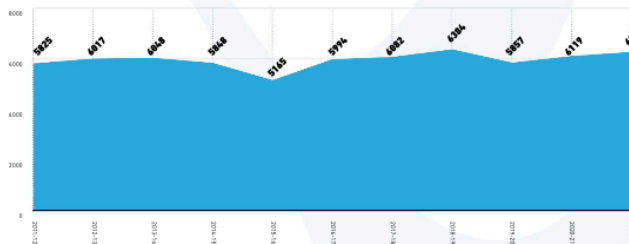
Saison 2021-2022



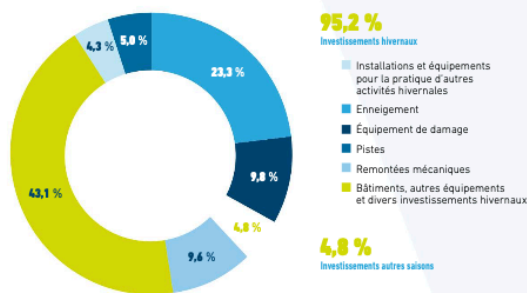
ACHALANDAGE SELON LES RÉGIONS TOURISTIQUES DU QUÉBEC, EN 000 JS



ÉVOLUTION DE L'ACHALANDAGE AU QUÉBEC, EN 000 JS



INVESTISSEMENTS TOTAUX DANS LES STATIONS PARTICIPANTES, EN %



L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE HIVERNALE N° 1

75
stations de ski

16
régions touristiques

1,4 M
d'adeptes

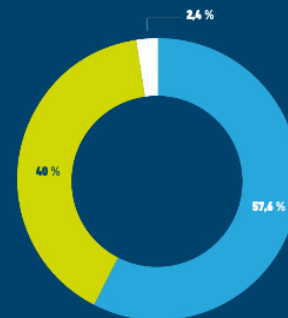
379 M\$
de volume d'affaires annuel

866 M\$
en retombées économiques au PIB

18 %
sont des visites de touristes hors Québec

PROPORTION DE L'ACHALANDAGE SELON LE TYPE DE SKIEUR

- Visites d'abonnés
- Visites de skieurs à la journée
- Visites d'employés



3

Selon le rapport annuel de l'Association- 2012-2022

https://issuu.com/assq_maniege/docs/23027_assq_rapportannuel2022-23_web_vf

Pour ce qui est de la Station touristique du Mont-Sainte-Anne qui fait partie des données des régions Québec et Charlevoix et qui incluent les stations suivantes :

Nom de la Station	Nombre de salariés	Poids associé	Jours-Ski évalués
Stoneham	250 à 499	29 %	290 000
Le Relais	100 à 249	11 %	110 000
Grand-Fonds	26 à 99	3 %	30 000
Ski Saint-Raymond	1 à 25	1 %	10 000
MSA	500 à 749	56 %	560 000
Massif	Ne fait pas partie de l'Association	Nul	
Total			1 000 000

Note : les données sont estimées à partir du nombre de salariés en pourcentage selon les stations

Les retombées économiques au PIB pour le Québec sont de 866 M\$ en 2020-2021, une estimation grossière serait pour la station Mont Sainte-Anne de 56 % de 20 % du total pour tenir compte de l'attractivité de la Ville de Québec pour le tourisme, soit 97 M\$.

Il faut aussi tenir compte de la croissance des activités de ski de fond, du vélo de montagne, des randonnées pédestres qui ont connu un essor important depuis 10 ans prolongeant du même coup l'attrait du secteur pour le développement de résidences secondaires et de commerces reliés à ces activités.

4. Le projet

Le projet est mis de l'avant par une société en nom collectif formée par les compagnies Boralex, Énergir et Hydro-Québec, dont les deux dernières sont contrôlées par le gouvernement du Québec via la Caisse de dépôt et placement du Québec pour ce qui est d'Énergir (80,9%) et d'Hydro-Québec (100%).

Ce projet consiste à construire un parc éolien de 400 MW sur le territoire de la Seigneurie de Beaupré, propriété privée du Séminaire de Québec, personne morale sans but lucratif, dans le secteur d'activités économiques : organismes religieux. L'aire de construction se situe sur le territoire sous la gestion directe de la MRC- CDB.

Le projet s'inscrit dans un développement éolien intense sur le territoire de la Seigneurie de Beaupré. Actuellement quatre parcs sont en opération, 164 éoliennes de 1,5 à 2,5 MW et 364 MW de puissance installée. À ces parcs viendront s'ajouter, en fonction des autorisations environnementales, trois autres parcs pour environ 180 autres éoliennes et une puissance installée de 1 200 MW. L'ensemble de ces parcs comptera un total de 364 éoliennes et une puissance installée de 564 MW. Considérant une superficie d'environ 900 km² pour les parcs en exploitation et ceux à venir, la densité d'éoliennes sera de 2,47 par km².

Ces éoliennes s'étaleront dans un continuum sur toute la longueur de la MRC-CDB et en partie sur le territoire des MRC de La Jacques Cartier et de Charlevoix, soit sur environ 70 kilomètres. Des 8 municipalités locales de la MRC-CDB, dont le territoire longe les terres de la Seigneurie de Beaupré, dans le TNO du Lac Jacques Cartier, seule la municipalité de Saint-Ferréolles-Neiges aura des éoliennes à proximité de son territoire urbanisé et d'une zone d'intérêt majeur, le parc du Mont-Sainte-Anne.

Tel que déposé au MELCCFP, en 2022, le projet consiste à construire entre 60 et 80 éoliennes d'une puissance de 5 à 7 MW. Le promoteur ayant complété son choix au niveau technique, ce seront 57 éoliennes qui devraient être construites. La micro localisation finale de chacune d'elle reste à être complétée. Il constitue une phase plus avancée d'un projet conçue en 2017 dans le cadre d'une soumission conjointe entre le promoteur et HQ pour de l'exportation d'électricité au Massachusetts et pour lequel

certaines consultations avaient été réalisées; ce projet n'a pas été retenu. Si ce n'est le nombre d'éoliennes, ce projet est très similaire à celui à l'étude.



Présentation en 2017 du projet SBX

Ces nouvelles éoliennes auront des dimensions supérieures à celles qui sont présentes sur le territoire de la Seigneurie de Beaupré, soit une hauteur de la tour de 120 mètres et 80 mètres pour les pales pour une hauteur totale de 200 mètres. En comparatif, l'édifice Marie-Guyart est d'une hauteur de 126 mètres sur 33 étages.

Un balisage clignotant rouge sur deux niveaux sera installé, au-dessus de la nacelle et trois autres à la mi-hauteur de la tour pour respecter les normes de Transport Canada et obtenir l'autorisation de Nav Canada. Les lumières auront un rythme des éclats par minute (épm) de 20-40.
https://tc.canada.ca/fr/services-generaux/lois-reglements/liste-reglements/reglement-aviation-canadien-dors-96-433/normes/norme-621-balisage-eclairage-obstacles-reglement-aviation-canadien-rac#chapitre_12

De plus, si on analyse le document DA16, capsule d'information : Processus d'optimisation, on remarque dans les six critères d'analyse pour la phase de configuration initiale en 2022, de configuration préliminaire 2023, d'optimisation environnementale, et de configuration préliminaire 2024 ne font mention d'aucun critère associé au paysage et à l'intégration du projet avec le milieu :

- Qualité du gisement éolien
- Climat sonore aux installations humaines
- Distances séparatrices par rapport aux milieux sensibles
- Topographie
- Contraintes réglementaires
- Distances minimales entre les éoliennes

Seule la phase d'optimisation finale, mentionne ce critère, Impact sur le paysager du pourtour du Mont-Sainte-Anne. Trop peu trop tard, et ce d'autant plus que la porte-parole du promoteur a mentionné lors de la première partie de l'audience qu'elle n'entrevoit pas un déplacement important d'éoliennes, de mémoire de 2 à 3 éoliennes maximum, à l'extérieur dans la zone limitrophe de 3km.

5. Le territoire et les impacts

Ce projet, malgré les sommes importantes dépensées en études et analyses de toutes sortes, pose des problèmes majeurs au niveau de l'intégration de celui-ci dans le caractère récréatif et résidentiel de sa zone limitrophe avec les municipalités de Saint-Ferréol-les-Neiges et de Beaupré et de son acceptabilité sociale.

5.1 Les paysages et les activités récréotouristiques

La municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges est constituée d'un plateau d'une altitude variant d'ouest en est de 162 à 312 m d'altitude s'étendant de la rivière Sainte-Anne-du-Nord au sud-est jusqu'à une première ligne de montagnes au nord-ouest dont les sommets s'élèvent entre 700 et 800 mètres.

Cette configuration du territoire fait en sorte que, des sommets du MSA et du Mont Ferréol, de l'avenue Royale au cœur du village jusqu'à la limite de Saint-Tite-des-Caps à l'est, du plateau de la rue de la Reine, de la rue de Beaumont, des rangs Saint-Julien, Saint-Nicolas et Saint-Antoine, pour nommer que ceux-ci, les résidents et observateurs ont accès à des paysages et des points de vue exceptionnels. Nous pouvons même nous demander pourquoi ce paysage ne fait pas l'objet d'une protection particulière dans le schéma d'aménagement durable de la MRC-CDB et celui de de la CMQ.

5.2 Impacts des éoliennes sur le paysage, les activités récréotouristiques et le développement du secteur est de la municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges

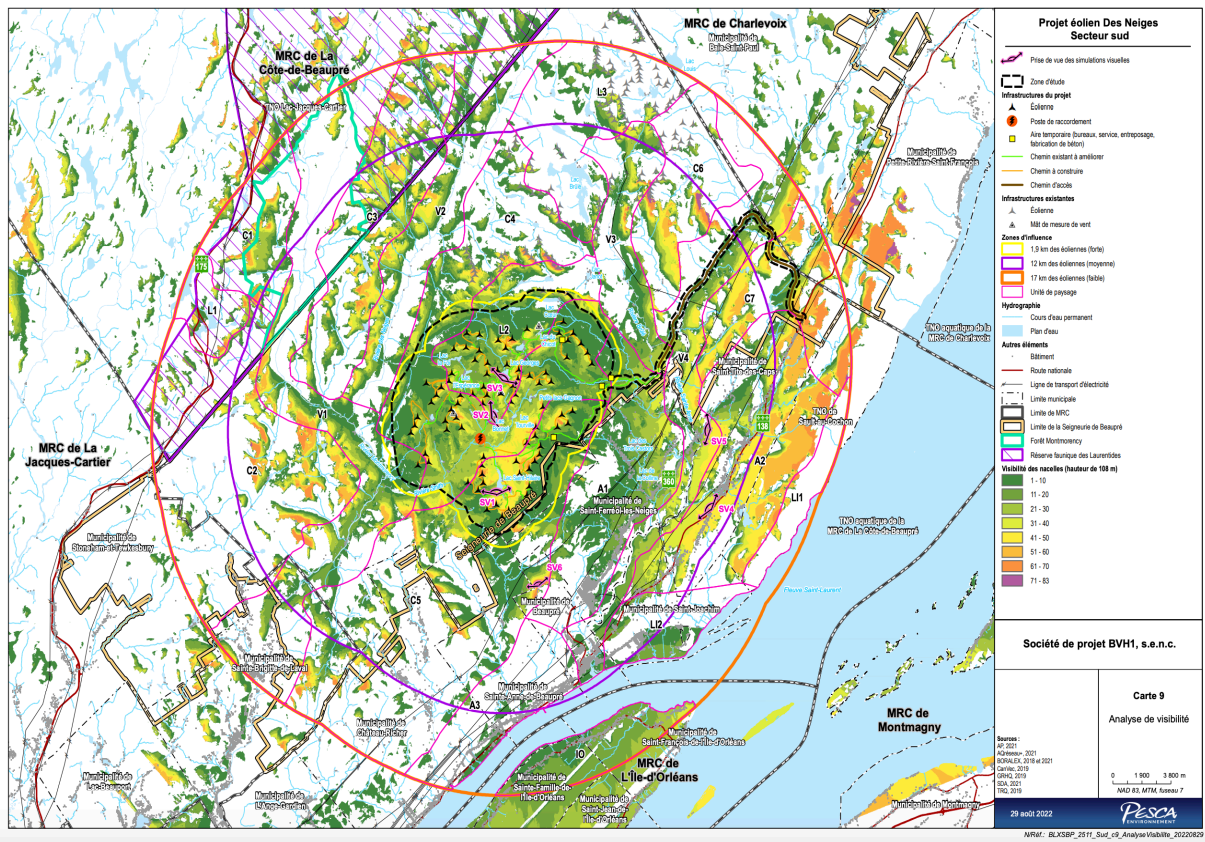
5.2.1 Paysage

Des limites du territoire du parc du Mont-Sainte-Anne et de la municipalité de Saint-Ferréol, 35 éoliennes sont situées à 5 km et moins et 17 éoliennes à 3 km et moins. Du sommet du Mont-Ferréol 6 éoliennes sont situées à moins de 2,5 km.

Le règlement 194 de la MRC-CDB définit à l'article 14 la notion d'éolienne sans impact sur le paysage et d'éolienne à faible impact sur le paysage, et ce en fonction de la hauteur apparente de l'éolienne. Considérant ce qui précède une éolienne qui ne peut satisfaire aux deux définitions précédentes est donc une éolienne avec impact sur le paysage.

À partir de ces critères, toute éolienne dont la hauteur visible est de 180 m se profilant à l'horizon à une distance de moins de 6,8 km d'un point d'observation est considérée comme une éolienne à impact sur l'environnement. Plus la distance de séparation diminue, plus l'influence sera forte.

Par exemple, dans la zone de trois kilomètres des limites du parc du Mont-Sainte-Anne, pour un point d'observation fictif ($47^{\circ} 8' 37,97''$ N et $70^{\circ} 55' 12,69''$ O) et à 1,54 km d'une éolienne localisée sur la crête d'une montagne ($47^{\circ} 8' 45,50''$ N et $70^{\circ} 56' 21,77''$ O) l'angle de vision sera de 6,7 degrés. Ce qui est supérieur de beaucoup à l'angle de 1 degré et demi d'arc de vision au-delà duquel une éolienne se profilant à l'horizon ne peut plus n'est plus considérée à faible impact.



Étude d'impact volume 2 - documents cartographiques. Carte no 9 Analyse de visibilité, réf. BAPE PR3.1 (2 de 3)

Selon ce document, la ligne jaune délimite une zone de 1,9 km d'influence forte (10 x hauteur de l'éolienne) établi en fonction d'un critère du MRNF, publié en 2005. (Guide pour la réalisation d'une étude d'intégration et d'harmonisation paysagères, Projet d'implantation de parc éolien sur le territoire public)

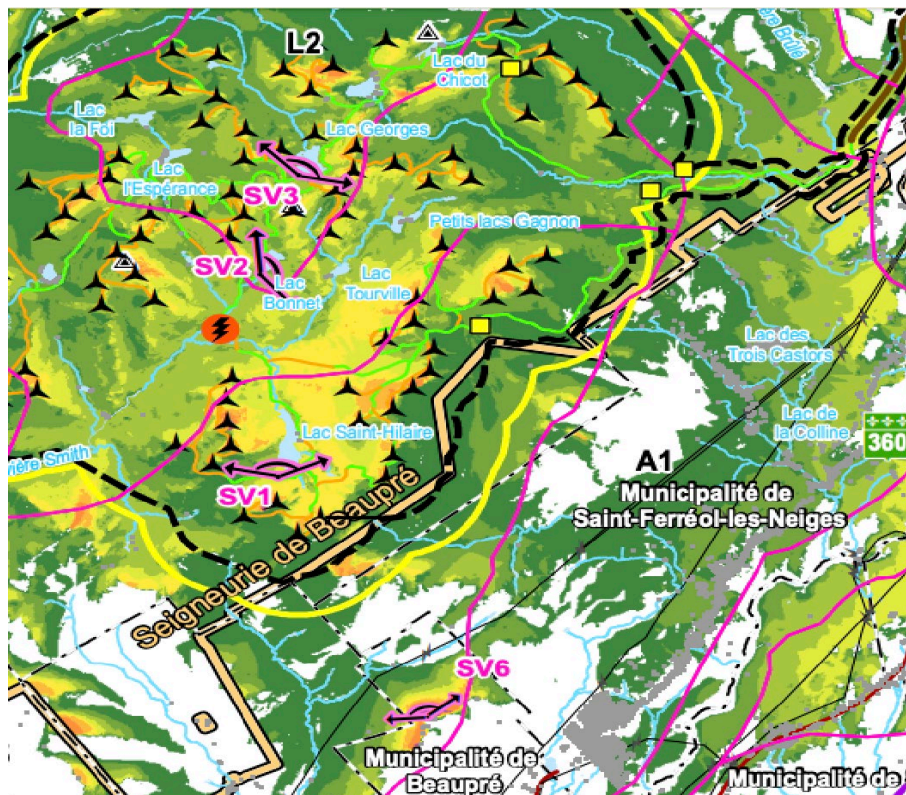
Dans ce document on précise également :

« Il est à noter que la détermination des zones d'influence ne doit pas tenir compte uniquement de la distance à partir du parc éolien, de la topographie et de la végétation. D'autres facteurs peuvent influencer cette délimitation, comme l'importance ou la valeur accordée à un élément (p.ex. Route panoramique), la fréquence de visibilité, la mobilité de l'observateur (p.ex. :

fosses et belvédères ou routes et sentiers), le caractère permanent d'une vue sur le parc éolien (phase de construction ou phase d'exploitation), etc. ».

Dans le cas présent, on peut penser que la considération du territoire du parc du Mont-Sainte-Anne, par sa valeur au niveau des points de vue accessibles, le volume d'utilisateurs et de sa valeur récréotouristique et économique, et celle du secteur nord du village aurait amené un agrandissement de la zone d'influence forte.

On remarque aussi que l'analyse de visibilité a été effectuée en considérant une nacelle à 108 mètres du sol, et sans considérer les pales. Le modèle d'éolienne choisi aura une nacelle à 120 mètres du sol et des pales d'une longueur de 80 mètres. La visibilité d'une éolienne, est liée à la hauteur visible que voit l'observateur, on peut considérer que l'analyse aurait dû se faire avec la hauteur visible de l'éolienne comprenant les pales. Quel est élément est le plus dérangeant, un élément immobile ou un mouvement ?



Agrandissement de la carte no 9, Analyse de visibilité, Projet éolien Des Neiges Secteur sud, Étude d'impact.

La ligne jaune qui délimite la zone d'influence forte de la carte 9 est située dans le territoire du parc du Mont-Sainte-Anne. Une bande de l'ordre 800 mètres de large le long de la limite nord du Parc du Mont-Sainte-Anne serait dans cette zone. Une révision des limites de cette zone, tel que mentionnée précédemment, aurait amener à élargir celle-ci.

Si le promoteur avait tenu compte des commentaires faits depuis le début sur cet aspect, il aurait dû modifier son projet.

Si l'on évalue, selon les variables de Walz et Stein, l'attractivité du paysage le long de la limite nord du territoire de Saint-Ferréol-les-Neiges sera affectée par la mise en place d'éoliennes sur les sommets des montagnes dans les premiers kilomètres de la Seigneurie de Beaupré.

Définition de l'attractivité d'un paysage selon Walz et Stein

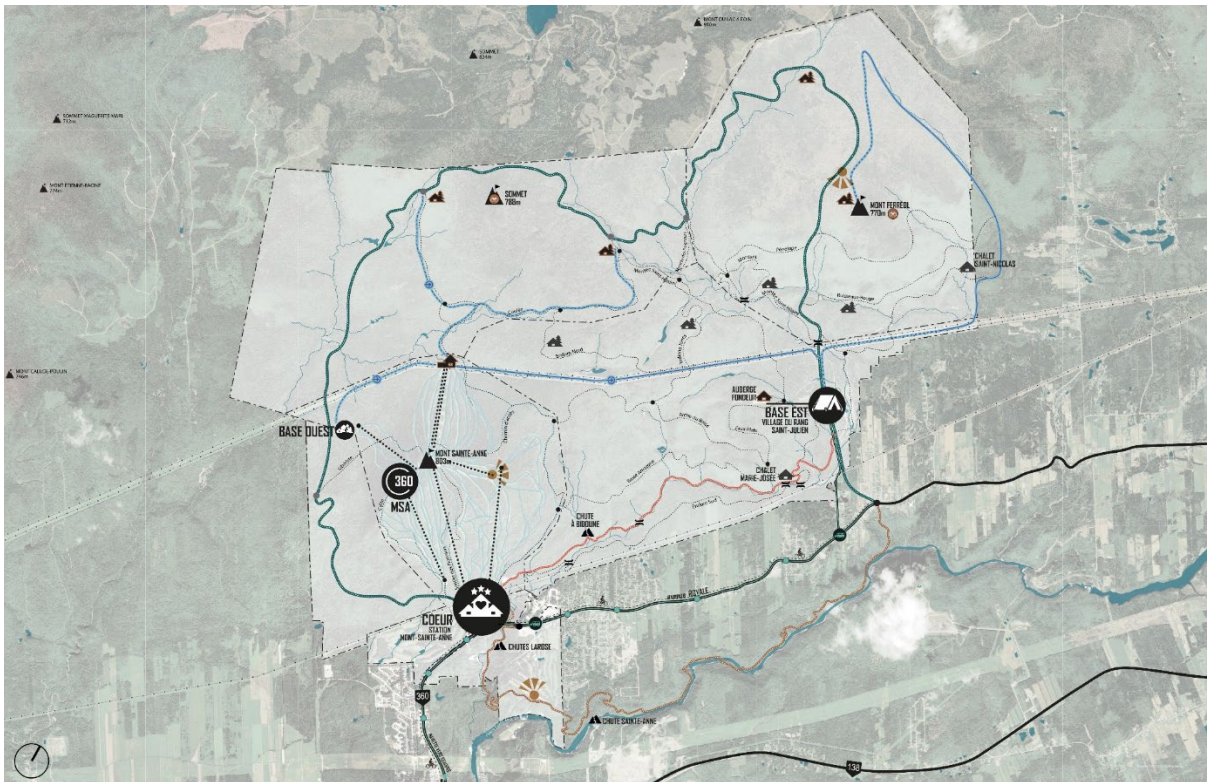
Variables	Observation territoire Seigneurie de Beaupré
Diversité du relief	Oui, on retrouve plusieurs montagnes désignées géographiques : Mont Raoul-Blanchard (le plus élevé des Laurentides), Mont-Brûlé, Mont Sainte-Anne et le Mont Ferréol
Pourcentages d'espaces ouverts	Oui, secteur visible du sommet de la station de ski du Mont Sainte-Anne sur une très grande perspective, une tour d'observation est située au sommet pour apprécier le panorama. Secteur est
Indice d'hémérobie (Anthropisation) d'un paysage	OUI, très élevé presque au niveau avant catastrophe /après
Densité écotones dominés par des plantes ligneuses	Non observable
Ratio de zones riveraines (Sans cotes)	Le territoire recense plusieurs rivières : Sainte-Anne, la petite rivière Savane, la Brûlée, Rivière du Mont-Saint-Etienne, Rivière aux Chiens, Rivière des sept Crans,

Les effets négatifs sont selon les auteurs :

1. La proportion d'espaces ouverts non fragmentés d'une superficie supérieure à 50 km² ;
2. Les conséquences techniques **des infrastructures en énergies renouvelables** ainsi que les lignes à haute tension.

5.2.2. Activités récréotouristiques et développement du territoire

Les principales activités récréotouristiques de la partie est de la MRC-CDB, sont situées sur le territoire du parc du Mont-Sainte-Anne et de ses environs lui-même localisé dans la Ville de Beauré et la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges.

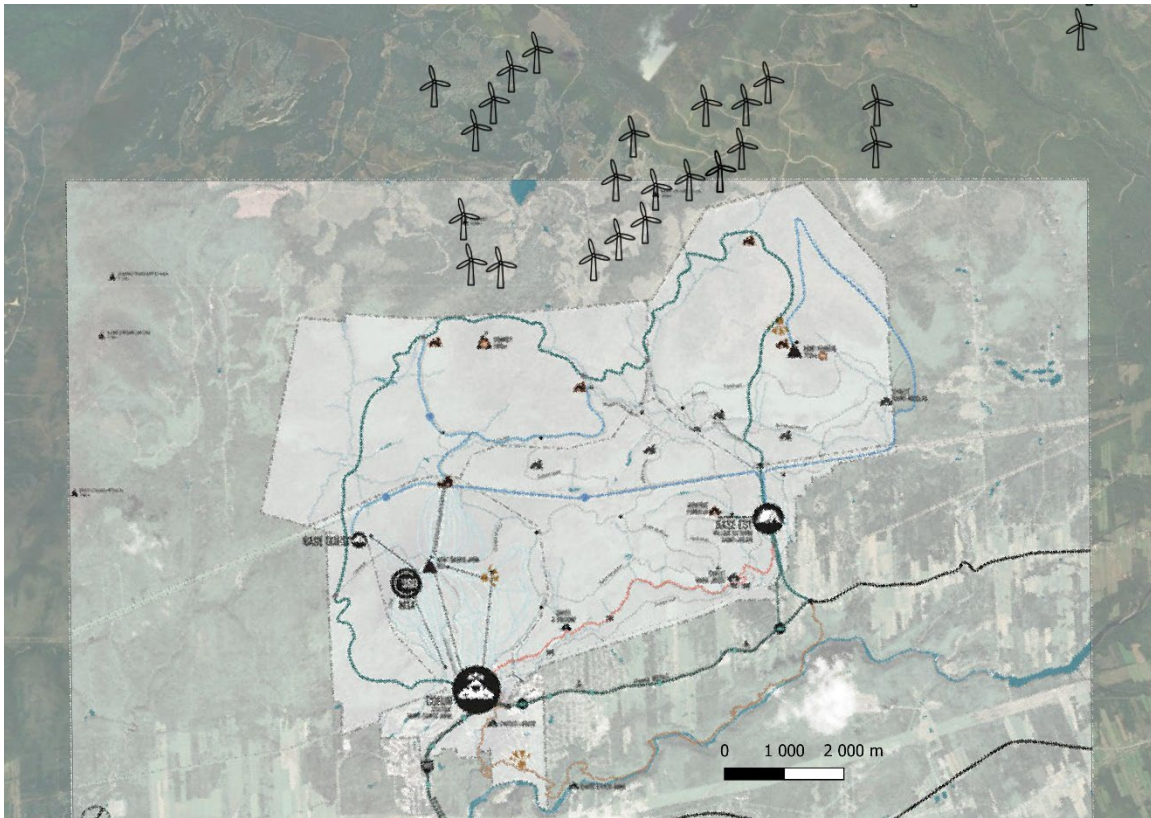


Réf. Plan d'ensemble des opportunités, document *Mont Sainte-Anne, Stratégie de revitalisation, Sommaire exécutif d'avril 2021*, plan en format électronique fourni par Les Amis du Mont-Sainte-Anne

Le plan d'ensemble des opportunités du document, *Mont Sainte-Anne, Stratégie de revitalisation, Sommaire exécutif d'avril 2021*, démontre bien l'ampleur du territoire du parc du Mont Sainte-Anne. On y retrouve les installations actuelles au niveau du ski alpin, du ski de fond, du golf et du camping. De plus, le plan présente les opportunités que permet ce territoire, soit un nouveau sentier quatre saisons pour la longue randonnée ou de ski de hautes routes, des refuges pour accommoder les plus aventuriers. La partie au nord du parc Mont-Sainte-Anne serait utilisée ainsi de façon à la mettre en valeur, permettant de soutenir et de faire évoluer l'offre d'activités de plein air avec tous ses bénéfices socioéconomiques, et ce pour les décennies avenir.

« Cette vision est porteuse d'une stratégie de diversification du produit sur les 4 saisons et d'adaptation aux changements climatiques, laquelle positionnera le parc du MSA comme destination de plein air par excellence sur le long terme. » réf. *Mont Sainte-Anne, Stratégie de revitalisation, Sommaire exécutif d'avril 2021*

La partie du territoire à l'est du parc du Mont Sainte-Anne le long de limite nord de Saint-Ferréol-les-Neiges est un secteur de par sa nature et son zonage récréation et forestier-récréation qui a le plus haut potentiel pour l'extension des activités de plein d'air et de développement l'extérieur du territoire du parc.



Sur la carte tirée du document, *Mont Sainte-Anne, Stratégie de revitalisation, Sommaire exécutif d'avril 2021*, les éoliennes les plus près des limites du territoire du parc du Mont-Sainte-Anne du projet éolien des Neiges – Secteur sud ont été ajoutées afin de visualiser leur position et l'impact qu'elles auront sur le territoire.

Celles-ci avec une hauteur totale de 200 mètres et un positionnement sur des crêtes ou des sommets à plus 750 mètres d'altitude domineront le territoire du parc du Mont-Sainte-Anne et des zones récréation et forestier-récréation à l'est. Elles formeront une ligne quasi continue de 8 km sur toute la longueur nord du territoire du parc du Mont-Sainte-Anne.

Le promoteur confirme dans un courrier électronique du 16/12/2024 que :

« À partir du sommet du Mont- Sainte-Anne et du Mont Ferréol, aucune des éoliennes localisées à moins de 3 km de la limite de la station récréotouristique du Mont-Sainte-Anne n'entre dans la définition d'éoliennes sans impact ou à faible impact sur le paysage à laquelle vous référez. »

Une image valant milles mots, le déploiement de 17 d'éoliennes à moins de 3 km des limites du parc et à moins de 2 km de la limite nord-est de Saint-Ferréol-les-Neiges est le pire positionnement possible.

5.3.3 Impacts sur la valeur des terrains et des résidences

Pour évaluer le potentiel de l'impact sur la valeur des résidences, l'étude réalisée par McCann Appraisal & Consulting préparée dans le cadre des procédures en recours collectif contre Éoliennes de l'Érable a été consultée.

Cette étude, datée du 30 juin 2016, porte sur deux aspects, l'évaluation de l'étude de madame Elaine St-Denis, BBA, ÉA, A.A.C.I portant sur l'impact du parc éolien de l'Érable sur les valeurs immobilières et un rapport portant sur l'impact du parc éolien de l'Érable sur les valeurs immobilières pour les municipalités de Saint-Ferdinand, Sainte-Sophie-D'Halifax, Sainte-Hélène-de-Chester, Saint-Julien, Saint-Norbert-d'Arthabaska. Une copie de la bibliographie des documents consulté par l'auteur est jointe en annexe.

Maître David Bourgoïn, de la firme BGA Avocats qui a commandé cette étude, a fourni gracieusement une copie de celle-ci.

Ci-après vous trouverez une traduction, effectuée à partir de Google Traduction et vérifié de mon mieux, du Sommaire exécutif et le résumé de l'étude.

« Sommaire exécutif

McCann Appraisal & Consulting, LLC a entrepris et réalisé une étude d'évaluation indépendante de la propriété de catégorie en question, sur une base « avant et après », en tenant compte de la proximité de l'installation éolienne de L'Érable (projet) située à côté, à proximité ou à proximité de la propriété résidentielle faisant l'objet du recours collectif. Cette évaluation reconnaît que les perturbations de voisinage sont courantes et signalées à proximité des projets d'éoliennes, y compris les emplacements des propriétés dans le voisinage.

La proximité est la meilleure mesure pour saisir des indications empiriques sur la réaction typique du marché à la présence de telles installations et aux effets qui en découlent. Les impacts peuvent être de nature environnementale (bruit), utilisation et jouissance altérées, ombres scintillantes ; le changement du caractère de la zone, y compris la création et

l'exploitation d'installations industrielles à grande échelle ; la dégradation des vues panoramiques et de l'agrément des vues naturelles ou panoramiques ; et/ou sous la forme d'une stigmatisation ou d'une résistance du marché à l'achat de propriétés situées à proximité relative des éoliennes.

La principale méthodologie reconnue dans la profession d'évaluateur pour mesurer les impacts sur la valeur avant et après est l'utilisation de l'analyse des ventes couplées, qui est la principale méthodologie employée par l'évaluatrice Élane St-Denis (ESD) et le projet de rapport qui en résulte fait l'objet de la critique de McCann. Les ventes jumelées sont également la principale méthode utilisée dans les recherches antérieures de McCann, telles qu'appliquées aux propriétés et résumées dans ce rapport d'évaluation.

Les conclusions de l'évaluation McCann tiennent compte de l'impact moyen typique sur la valeur marchande de la propriété collective en question en raison de la proximité et des effets connexes de l'installation des éoliennes de L'Érable. Le projet comprend une installation de production d'électricité à l'échelle industrielle ou commerciale composée de 50 éoliennes d'une capacité nominale déclarée de 2 MW chacune.

Le modèle d'éolienne serait du type E-82 d'Enercon, avec une hauteur de tour de 85 ou 98 m. Dix ont une hauteur de 98 m et quarante autres ont une hauteur de 85 m. Le diamètre des pales du rotor est de 82 m, la longueur est de 38,8 m pour une surface balayée de 5 281 m². La hauteur des 10 éoliennes les plus hautes est d'environ 137 m, soit environ 449 pieds (3,28 pieds par mètre), du sol jusqu'à l'extrémité de la ou des pales à leur élévation la plus élevée, lorsqu'elles sont en fonctionnement, et d'environ 124 m ou 406 pieds pour les 40 autres éoliennes.

Selon la citation des documents liés à l'approbation du projet dans le rapport ESD, « les distances minimales entre les éoliennes et les résidences sont passées de 500 à 600 mètres (1 640 à 1 950 pieds) et de 300 à 500 mètres (984 à 1 640 pieds) à partir des chalets afin de répondre aux préoccupations de la population et du ministère de la Santé et des Services sociaux qui exigeaient une distance de 800 à 1 000 mètres. (2 624 à 3 280 pieds) comme indiqué dans le rapport ESD. »

« RÉSUMÉ DE L'AVIS

Les résultats de la recherche, l'analyse des données empiriques et les opinions professionnelles de McCann sont résumés comme suit :

1.Examen : Le rapport d'évaluation d'ESD satisfait ou dépasse les critères d'examen indépendants et objectifs, et est conforme aux normes d'évaluation américaines et internationales concernant l'élaboration et la communication d'opinions de valeur.

2.Examen : L'étude ESD a utilisé des données appropriées et une méthodologie d'évaluation des ventes jumelées, et a développé des ajustements raisonnables pour étayer de manière appropriée ses opinions professionnelles concernant l'impact de la valeur, comme indiqué dans le rapport ESD, comme suit :

- Préconstruction d'éoliennes : 27,97 % (entre 2005 et novembre 2011) ;*
- Lors de la construction d'éoliennes : 27 % (de décembre 2011 à octobre 2013) ;*
- Après la construction des éoliennes : données de vente insuffisantes (de novembre 2013 à mai 2016).*

3. Examen : McCann est d'accord avec l'opinion post-construction d'ESD en raison de :

- L'absence de ventes confirmées pour la période de 2,5 ans après la construction, dans la zone d'étude ;*
- Les résultats d'autres études indiquent une forte probabilité qu'à mesure que le temps passe et que de nouvelles propriétés se vendent dans la zone, d'autres exemples de valeur dépréciée deviendront disponibles.*

4. Révision : Les avis d'impact sur les propriétés agricoles d'ESD doivent être compris dans le contexte où chaque exemple de vente comporte une composante d'amélioration résidentielle dans la transaction. Ainsi, des

estimations d'impact plus faibles devraient reconnaître que l'utilisation agricole n'est pas le seul facteur de marché reflété par les prix de vente.

5.Étude McCann : McCann conclut que les valeurs résidentielles des propriétés de catégorie en question situées à moins de 3 milles ou environ 5 km des éoliennes du projet ont subi une dépréciation ou une diminution de valeur, en moyenne de 25 % à 40 % en dessous de la valeur de la propriété non affectée, ou de la valeur « avant » - ce qui suppose hypothétiquement qu'aucune éolienne ne se trouve à proximité de la propriété de classe sujet.

6.Étude McCann : un impact en valeur de 25 % est l'impact minimum moyen applicable à toutes les propriétés résidentielles rurales situées à moins de 3 milles ou environ 5 km de toute éolienne du projet, et les impacts en valeur peuvent s'étendre au-delà des limites de la carte des recours collectifs.

7. Étude McCann : Un impact sur la valeur d'une moyenne de 40 % est indiqué comme la plus probable pour les propriétés situées à moins de 3 milles (5 Km) de toute éolienne qui ont les impacts de proximité les plus dominants, notamment :

- le bruit des éoliennes qui interfère avec une utilisation silencieuse et un plaisir ;*
- les résidences, les espaces de vie extérieurs et les cours touchés par les ombres scintillantes ;*
- les vues dégagées et présence dominante d'éoliennes, reflétant souvent les moindres revers ;*
- des groupes d'éoliennes créant un impact sonore et visuel cumulatif présence, et ;*
- les niveaux plus élevés de dégradation des paysages.*

(Remarque : les impacts sur la valeur des propriétés de classe individuelle ne sont pas évalués dans le cadre de cette portée des travaux. Les critères

d'estimation des impacts dans un rayon de 3 milles (5 Km) reconnaissent que certaines propriétés sont affectées plus gravement que d'autres.)

8. Revue de la littérature : sur la base des normes d'évaluation de l'industrie, le soutien politique universitaire et les études commandées par l'industrie éolienne sur cette question se révèlent généralement peu fiables, car :

- les analyses ne sont généralement pas élaborées par des évaluateurs professionnels agréés ou des experts qualifiés en évaluation immobilière ;*
- les études sectorielles ne sont pas conformes aux exigences de l'USPAP en matière d'évaluations (opinions sur la valeur), concernant l'élaboration et la communication des opinions, la certification appropriée des opinions étant impartiales, le manque de transparence des données de vente, l'omission de données pertinentes, etc. ;*
- les études sectorielles ne sont pas conformes aux normes d'évaluation acceptées pour une analyse statistique fiable des tendances de valeur ;*
- les études de l'industrie éolienne sont par ailleurs non transparentes, invérifiables et sont généralement élaborées et rapportées dans le but de soutenir le développement de l'énergie éolienne, plutôt qu'une analyse objective et correctement étayée des impacts des éoliennes sur la valeur des propriétés voisines ;*
- des études statistiques indépendantes révèlent même certains problèmes que les études statistiques de l'industrie éolienne, mais tendent à constater que des impacts significatifs sur la valeur se produisent, ce qui est en contradiction avec les conclusions énoncées dans les études universitaires financées par l'industrie et le gouvernement.*

Les études statistiques examinées sont sujettes à de grandes variations dans leurs conclusions et, par conséquent, la méthodologie est considérée comme la moins fiable pour la mesure de l'impact des valeurs empiriques.

9. Revue de la littérature : Les études indépendantes élaborées par des évaluateurs professionnels et les ensembles de données pertinents (c'est-à-dire les données de la MPAC) révèlent systématiquement une forte corrélation entre les impacts significatifs de valeur, lorsque les retraits des éoliennes par rapport aux maisons sont inférieurs à 3 milles/5 km.

10. L'échelle, la densité, l'intensité et la proximité de l'installation de l'éolienne de L'Érable par rapport aux propriétés résidentielles existantes dans la zone visée sont comparables à la situation et au cadre rural des propriétés et des ventes analysées dans les études de vente fiables. Ainsi, les études McCann antérieures sont applicables à l'évaluation des propriétés résidentielles de l'étude. »

À la lecture de ces documents, on ne peut prétendre à l'absence d'impact sur la valeur des biens immobiliers localisés jusqu'à une distance de 5 km des éoliennes. La présence d'éolienne d'une puissance plus élevée (7 MW comparativement à 2 MW) et d'une hauteur hors-tout supérieure (200 mètres comparativement à 137 mètres) et localisées dans un milieu touristique à fort potentiel amène à considérer plausible un impact réel sur les valeurs immobilières à une distance de 6 à 7 km.

6. Chemin d'accès

Dans le cadre de son projet le promoteur mettra en place un nouveau chemin d'accès permettant:

- l'accès pour les travailleurs pendant la période de construction;
- le transport des matériaux et équipements nécessaires à la construction ;
- le transport de tout le matériel relié au démantèlement des parcs existants (SB2-4, SB4) et le parc des Neiges – Secteur sud.

Celui-ci sera situé à quelques kilomètres de la limite est de la municipalité Saint-Tite-des-Caps.

Ce nouveau chemin fait suite à un engagement du promoteur pris lors des précédents projets éoliens sur la Seigneurie de Beaupré. Pour ces projets, toute la circulation associée à la construction des parcs éoliens passait par une partie des rangs St-Antoine et St-Léon de l'avenue Royale et du Chemin de l'Abitibi-Price.

Cette circulation a amené des problèmes importants de voisinage (bruit, poussière etc.) avec les résidents, et, ce considérant le volume très important de véhicules et camions de toutes sortes, la nature du chemin et les heures de circulation. Un recours collectif a même été intenté et autorisé contre le promoteur. Une entente hors cour a été conclue et entérinée par le tribunal. Un montant substantiel a été versé aux résidents habitants le long de ces chemins.

Dans son engagement pour la mise en place de ce nouveau chemin d'accès, le promoteur n'a pris aucun engagement ferme concernant le transport des pièces d'équipements qui devraient être remplacées pendant la phase d'exploitation. L'utilisation du chemin, qui a fait l'objet du litige, pourrait alors être utilisé avec les problématiques associées. Il est à noter que les pièces principales des éoliennes qui seront construites ont des dimensions supérieures à celles des éoliennes existantes. Également, le remplacement d'un transformateur a causé des problèmes, son transport bloquant la circulation pendant quelques heures au niveau de l'intersection de l'avenue Royale et le rang Saint-Antoine.

Lors de la réunion d'information du 22 novembre 2023, à la question le promoteur ne devrait-il pas à utiliser en période d'exploitation le nouveau chemin pour le transport des composantes d'éolienne hors-norme et autres équipements majeurs pour le Projet éolien Des Neiges -Secteur sud et pour les parcs actuels (SB 2-3, SB-4 et projet Côte de Beaupré), le promoteur a indiqué que cela pourrait-être considéré.

Considérant les problèmes rencontrés dans le passé, en plus de son engagement actuel, le promoteur devrait s'engager à l'utilisation de ce nouveau chemin pour le transport de toute pièce hors-norme pendant la période d'exploitation des parcs mentionnés précédemment.

7.La MRC-CDB

En août 2023, la MRC a adopté le Règlement 184.13, ayant pour objet de modifier Règlement 27 portant sur le schéma d'aménagement de la MRC-CDB, notamment les articles 5.14.6.2, 5.14.6.3.1 et 5.14.7.4 portants sur l'implantation des éoliennes, les aires d'assemblage des éoliennes et au poste de raccordement de parc éolien. Les modifications les plus significatives sont :

Article 5.14.6.2

- réduire la distance minimale de 1,5 km à 400 m entre un sentier de motoneige et une éolienne;
- réduire la distance minimale de 3 km à 1 km entre une éolienne et une route à forte valeur paysagère;
- retirer la référence à la Forêt Montmorency, ce qui implique que la norme d'éloignement des éoliennes de 3 km ne s'applique plus par rapport à ce territoire.

Dans les considérants qui justifient cette modification réglementaire, on remarque que :

- une demande de modification réglementaire a été déposée par Boralex;
- Boralex a présenté ses demandes aux membres du Comité d'aménagement, les membres du comité ont recommandé au conseil de la MRC d'accepter la demande de modification réglementaire;
- un des considérants mentionne comme raison d'accepter la modification réglementaire est que celle-ci n'a pas pour effet de rapprocher l'implantation des éoliennes à partir des limites des territoires municipaux des municipalités de la MRC.

De ces modifications du règlement, on peut en tirer les conclusions suivantes :

- malgré l'immensité du territoire de la Seigneurie de Beaupré et son potentiel éolien, celui-ci ne peut accommoder l'implantation d'éoliennes dans le secteur ouest sans réduire les exigences de la réglementation actuelle et impose l'implantation de 17 éoliennes du projet des Neiges – Secteur sud directement à la limite d'une zone récréotouristique majeure;
- la MRC justifie l'élimination de la zone de protection en spécifiant que les éoliennes ne se rapprocheront pas des limites des territoires municipaux, le corollaire à cette affirmation est qu'il ne faut pas permettre l'implantation des éoliennes à proximité de territoires municipaux;
- le rôle de la MRC, à titre de régulateur sur le territoire et celui de bénéficiaire de redevances importantes, pose un problème moral. Cette dernière négocie avec le promoteur les redevances, qui sont fonction du nombre d'éoliennes. Celui-ci est également le demandeur de modifications qui auront un impact sur le nombre d'éoliennes pouvant être implantées.

8. Le processus de consultation et l'acceptabilité sociale

Le projet a fait l'objet, dans le cadre de la préparation de l'étude d'impact et des phases subséquentes, de différentes consultations ciblées avec la MRC-CDB, des organismes, tel que Développement Côte-de-Beaupré, financé par la MRC, Alliance affaires Côte-de-Beaupré, les conseils municipaux, les premières nations, les membres des clubs de pêche et de chasse du territoire de la Seigneurie de Beaupré

De plus, pour ce qui est des citoyens, ceux-ci ont été convoqués à des rencontres virtuelles en 2021 et à des séances de portes ouvertes en 2023 où le promoteur sur différents plans, cartes, tableaux présentait son projet et répondait aux interrogations des citoyens. Le BAPE a également tenu une séance d'information.

Les principales questions de ces consultations ont porté sur différents sujets, notamment :

- l'insertion des éoliennes dans le paysage;
- le climat sonore;
- le tracé des voix d'accès;
- les retombées économiques et redevances;
- la main-d'œuvre;
- l'entretien des chemins sur les Clubs de chasse et pêche;
- etc.

La MRC-CDB et la plupart des municipalités n'ont fait aucune activité particulière pour prendre le pouls de leur population et vérifier elles-mêmes l'acceptabilité, voir courriers électroniques joints en annexe.

Lors de réunions du conseil municipal de Saint-Ferréol-les-Neiges, en 2023 et 2024, plusieurs intervenants ont fait mention de leurs réticences face à l'implantation d'éoliennes à moins 1 km des limites du parc du Mont-Sainte-Anne et à quelques kilomètres du territoire de la municipalité. Aux questions visant à limiter le nombre d'éoliennes à proximité des limites de ces deux territoires, la mairesse nous a renvoyé au promoteur pour toute information et justification du projet.

Pour ce qui est des éléments de ce projet qui justifiaient l'appui du conseil, nous avons eu comme réponses deux banalités : le Conseil aime les éoliennes et l'énergie verte et il paraît que des gens, questionnés à la halte routière sur la 138 à Saint-Tite-des-Caps, trouvent cela beau. Cet argument a également été utilisé par le promoteur.

À une autre réunion du Conseil, à la question si celui-ci était conscient des impacts sur le parc du Mont-Sainte-Anne et pour les résidents, notamment de la rue de la Reine et la partie au nord de l'avenue Royale dans le secteur du village et à l'est de celui-ci, la réponse de la mairesse a été : le Conseil est conscient des impacts, mais il considère qu'il y aura plus d'avantages que d'inconvénients. Il est permis de penser que ces avantages, puisqu'elle ne les a pas nommés, sont associés qu'aux redevances. Toutefois, à ce moment-là, celles-ci n'étaient pas connues quant aux montants exacts, à la forme de ces redevances et aux bénéficiaires. Encore aujourd'hui, malgré un peu plus d'informations fournies lors de la première partie des audiences, un flou artistique persiste à ce sujet.

L'approche retenue par les promoteurs, soit une entente de gré à gré avec Hydro-Québec, pour la construction de son projet, a placé les négociations sur les redevances en dehors du cadre normalisé par un processus d'appel d'offres pour la fourniture d'énergie éolienne. Dans ce cadre, le montant des redevances et le mode d'indexation, le bénéficiaire des redevances, la proportion des retombées économiques au Québec, la mise en place d'un comité de suivi, etc. sont précisés par le gouvernement. Dans un tel cadre, la totalité des redevances reviendrait à la MRC. Pour exemple, voir dans Gazette officielle du Québec, 17 mars 2023, le décret administratif 214-2023, 8 mars 2023.

Des discussions privées, avec une personne aux faits des négociations, m'amènent à croire que d'autres partenaires non municipaux pourraient retirer des bénéfices de ces négociations réduisant d'autant les montants versés à la MRC.

L'acceptabilité sociale d'un projet est le résultat d'un processus collectif et évolutif.

*« La démarche de recherche et de consultation des parties prenantes doit donc commencer très tôt. Et elle doit être marquée par un esprit réel de partenariat avec la population. Comme le souligne l'excellent **Guide des***

bonnes pratiques pour favoriser des projets socialement acceptables, produit par le Conseil patronal de l'environnement du Québec, « le promoteur qui adopte véritablement une ouverture d'esprit face aux préoccupations du milieu envisagera la possibilité de modifier son projet, de le déplacer ou encore de l'abandonner. »

- *Source : La Presse, L'authenticité au cœur de l'acceptabilité sociale, mise à jour le 1^{er} septembre 2023, André Pratte*

« En outre, les débats sur les projets énergétiques se rapportent aux dynamiques économiques et politiques susceptibles de remodeler le paysage. Pour les régions concernées, ils réfèrent à des enjeux cruciaux de gouvernance territoriale et de justice sociale : pourquoi ces grands projets ? Par qui ? Aux bénéficiaires de qui ? Et au détriment de qui ? La vertu écologique de l'éolien ne peut être un prétexte pour esquiver d'autres préoccupations jugées importantes pour des personnes et des groupes habitant ces territoires comme la qualité de vie, le bien-être et l'identité. »

- *Source : Globe, Revue internationale d'études québécoises*

Contester les parcs éoliens au nom du paysage : le droit de défendre sa cour contre un certain modèle de développement, Marie-Josée Fortin et Sophie Le Floch

Volume 13, numéro 2, 2010

<https://www.erudit.org/fr/revues/globe/2010-v13-n2-globe1503207/1001129ar.pdf>

À ces questions :

- Aux bénéficiaires de qui, ce sont les promoteurs (Boralex, Énergir et Hydro-Québec et ces fournisseurs), le propriétaire du territoire de la Seigneurie de Beaupré et la MRC dans une moindre mesure;
- Au détriment de qui, les citoyens et propriétaires des municipalités de Beaupré et de Saint-Ferréol, la Station Mont-Sainte-Anne et de leur avenir.

Il est à noter qu'une pétition en ligne concernant la mise en place d'une zone tampon de 3 km au pourtour du territoire du parc du Mont-Sainte-Anne a été signée par plus de 1 600 personnes et qu'un sondage a été réalisé démontrant un soutien majoritaire à la mise en place d'une zone tampon. (Voir mémoire de Gilles Bordeleau et Maggy Meier pour la méthodologie et les détails du sondage.)

L'approche retenue par le promoteur qui a :

- discuté derrière des portes closes avec la MRC pour présenter son projet, négocier les redevances et s'assurer de faire modifier la réglementation pour faciliter la réalisation de ces projets;
- présenté le **même** projet lors de toutes ses portes ouvertes, et ce sans apporter de modification significative pour tenir compte des aspects relatifs aux paysages et aux impacts qui en découlent. Ces éléments lui ont été indiqués depuis 2017, et répétés. La réponse du promoteur, toujours la même, le projet ne peut être modifié;
- signé un contrat en 2002 avec Hydro-Québec, qui semble ne pas pouvoir être ajusté pour tenir en compte des revendications légitimes des citoyens pour rendre le projet acceptable;
- présenté des avenues d'harmonisation qui ne portent que sur des compensations monétaires, et non sur une solution s'attaquant à la présence d'éoliennes trop proches des limites parc du Mont-Sainte-Anne et de Saint-Ferréol-les-Neiges;
- mis probablement dans la balance, qu'il est très rarement arrivé qu'un projet de parc éolien ce soit vu refuser l'autorisation du gouvernement, espérant jusqu'à la dernière minute qu'il n'aura pas à modifier celui-ci pour obtenir cette autorisation.

Cette approche soutenue par la MRC-CDB ne peut être considérée comme celle menant à l'acceptabilité sociale d'un projet.

9. Conclusion

Force est de constater qu'à la suite de l'analyse de l'étude d'impact, des portes ouvertes réalisées par le promoteur, de la séance publique d'information, tenue sous l'égide du BAPE, et de la première partie de l'audience et de l'enquête publique tenue par la Commission d'enquête et, malgré de multiples interventions relativement aux impacts sur le paysage, sur le développement futur des activités récréotouristiques et sur la valeur des résidences et terrains ayant une vue directe sur les éoliennes, le promoteur n'a pas répondu à nos questionnements ni démontré une ouverture pour améliorer le projet.

La conclusion : le projet n'est pas acceptable sous sa forme actuelle et pose préjudice à la population et à l'activité économique majeure associée au domaine récréotouristique, qui ne peut être compensée par des redevances et ou des moyens d'harmonisation. Si les 17 éoliennes les plus problématiques ne peuvent être relocalisées, un projet excluant ces éoliennes reste un projet majeur avec ses 280 MW de puissance installée. Cette réduction de puissance ne met pas cause la sécurité énergétique du Québec.

10. Recommandations

Nos recommandations sont les suivantes :

- éliminer du projet les éoliennes localisées à moins de 3 Km des limites de terrains du parc du Mont-Sainte-Anne pour préserver sa vocation récréotouristique et permettre sa croissance et celles des municipalités limitrophes. Les éoliennes, ainsi retirées sont celles dont l'impact est le plus important sur le paysage, sur la valeur des propriétés et sur le développement futur dans secteur village de Saint-Ferréol-les-Neiges et à l'est de celui-ci ;
- demander un engagement clair du promoteur pour l'utilisation du nouveau chemin d'accès pour le transport des pièces hors-

norme des parcs éoliens SB 2&3, SB 4, Côte-de-Beaupré et des Neiges-Secteur sud pendant la période d'exploitation ;

- placer à l'avenir la population au premier rang dans la consultation sur le projet, et ce dès les premières phases de développement. Deux processus sont d'intérêt ; celui de l'Unesco pour les biens patrimoniaux qui place la consultation de la population au premier rang et le processus pour l'approbation des structures de radiocommunications qui lui interpelle de façon personnelle les individus ;
- mandater une instance gouvernementale pour améliorer les guides et procédures qui date déjà de plusieurs années, pour tenir compte des nouvelles réalités et se doter d'un processus d'amélioration continue ;
- établir des règles d'usage général concernant les redevances, inspirées de celles inscrites dans le décret administratif 214-2023, 8 mars 2023;
- évaluer le projet au niveau municipal avec une approche dont les principes se comparent à ceux des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), parce que les réglementations municipales ne peuvent couvrir tous les aspects de projets de cette envergure ;
- réaliser, par une autorité indépendante, l'analyse technique des projets et les demandes de modifications réglementaires relatives à des éléments qui ont une influence sur un projet lorsque des redevances sont en jeu pour rendre le processus transparent et éviter toute forme d'apparence de conflit d'intérêt.

11. Bibliographie

Balisage

https://tc.canada.ca/fr/services-generaux/lois-reglements/liste-reglements/reglement-aviation-canadien-dors-96-433/normes/norme-621-balisage-eclairage-obstacles-reglement-aviation-canadien-rac#chapitre_12

Distance de visibilité des éoliennes et des signalisation lumineuses

<https://blmwyomingvisual.anl.gov/docs/WindVITD.pdf>

Valorisation économique des paysages

https://www.notrepanorama.com/uploads/Rapport_Paysage-version_finale.pdf

Maintenant possible d'évaluer valeur d'un paysage

<https://informeaffaires.com/regional/tourisme/maintenant-possible-devaluer-la-valeur-dun-paysage>

Entente sur les paysages de la Capitale Nationale

<https://www.notrepanorama.com/>

Contrat H-Q et société énergie Canyon Sainte-Anne

https://www.hydroquebec.com/data/achats-electricite-quebec/pdf/contrats/contrat_st_joachim_original_signe.pdf

Grive de Bickenel

<https://www.ledevoir.com/environnement/777995/environnement-quand-l-eolien-risque-de-menacer-des-especes-en-peril?#>

Guide pour la réalisation d'une étude d'intégration et d'harmonisation paysagères

Projet d'implantation de parc éolien sur le territoire public

https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/environnement/territoire/Documents/GM_projet_eolien.pdf

De la force du vent à l'énergie électrique

<https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/3801336>

Info pub

L'éolien : l'apport d'un nouveau motif dans le paysage

Candice Gouraud

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02403131/document>

L'énergie éolienne et son exploitation au Québec : un aperçu des enjeux socio-économiques

<https://www.create.ulaval.ca/sites/create.ulaval.ca/files/publication/create2015-5.pdf>

Rapport d'analyse environnementale pour le projet d'aménagement d'un parc éolien sur le territoire de la Municipalité de Saint-Maxime-du-Mont-Louis par Éoliennes Mont-Louis S.E.C. Dossier 3211-12-112

<https://www.environnement.gouv.qc.ca/evaluations/decret/2009/1098-2009.pdf>

Projet d'aménagement d'un parc éolien dans la MRC de l'Érable rapport d'enquête et d'audience publique / Bureau d'audiences publiques sur l'environnement

https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/1974024?docref=KAJCFaiVS2pjR4c_nqUfWw

Projet d'aménagement d'un parc éolien dans la MRC de l'Érable rapport d'enquête et d'audience publique

<https://www.environnement.gouv.qc.ca/evaluations/decret/2011/159-2011.pdf>

Globe

Revue internationale d'études québécoises

Contester les parcs éoliens au nom du paysage : le droit de défendre sa cour contre un certain modèle de développement

Opposing wind farms in the name of landscape: beyond NIMBY, a way to discuss the future development of territories

Marie-Josée Fortin et Sophie Le Floch

Volume 13, numéro 2, 2010

<https://www.erudit.org/fr/revues/globe/2010-v13-n2-globe1503207/1001129ar.pdf>

Voir page 46 à 50

Protection du paysage et installations éoliennes Document de position de la FP (Suisse 2011)

https://www.sl-fp.ch/admin/data/files/asset/file_fr/159/180101_fp_document-de-position_eoliennes.pdf?lm=1530823323

Chapitre 4

Règlement MRC Abitibi-Ouest

Article 36 : formule pour établir la distance séparatrice

https://www.mrcao.qc.ca/documents/pages/mrcao---rci-eolien_final-public.pdf

Règlement Mont Saint-Grégoire

Voir article 51- 22

https://www.mmsg.ca/client_file/upload/pdf/R%C3%A8glements%20d'urbanisme/piia2009-190_septembre2021.pdf

Redevances St-Julien

<https://www.st-julien.ca/pages/dossier-eoliennes>

Nouvelle- Écosse, processus décisionnel pour projet spécifique, implication dans l'établissement de la zone tampon par les citoyens.

https://elementalenergy.ca/wp-content/uploads/2022/04/Higgins-Wind_Overview-March-2023-1.pdf

Minimize visual impact of Project

Turbines strategically placed to minimize/eliminate visual impacts from sensitive viewpoints raised by residents and community stakeholders

Wind concern Ontario, marge de recul demandée 2km

<https://pub.kincardine.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=14269>

Modification règlement MRC pour éliminer la distance de 3 km des éoliennes par rapport à la Forêt Montmorency

<https://mrccotedebeaupre.qc.ca/wp-content/uploads/2023/07/R184.13-Reglement-ayant-pour-effet-de-modifier-le-reglement-27-implantation-demantelement-eoliennes.pdf>

Guide pour la réalisation d'une étude d'intégration et d'harmonisation
paysagères
Projet d'implantation de parc éolien sur le territoire public

[https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-
contenu/environnement/territoire/Documents/GM_projet_eolien.pdf](https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/environnement/territoire/Documents/GM_projet_eolien.pdf)

Unesco, Patrimoine mondial et planification de l'énergie éolienne

<https://whc.unesco.org/fr/planification-energie-eolienne/>

Systèmes d'antennes de radiocommunications et de
radiodiffusion -CPC-2-0-03- 6^e édition, juillet 2022

[https://ised-isde.canada.ca/site/gestion-spectre-
telecommunications/fr/savoir-plus/documents-cles/procedures/circulaires-
procedures-concernant-clients-cpc/cpc-2-0-03-systemes-dantennes-
radiocommunications-radiodiffusion](https://ised-isde.canada.ca/site/gestion-spectre-telecommunications/fr/savoir-plus/documents-cles/procedures/circulaires-procedures-concernant-clients-cpc/cpc-2-0-03-systemes-dantennes-radiocommunications-radiodiffusion)





LIST OF DOCUMENTS

The following list of documents represent a summary of reports, studies, supporting information and data from a variety of sources that have been reviewed or considered by McCann in development of professional appraisal opinions expressed herein.

1. Summary of litigation Indexed as: St. Lawrence Cement Inc. v. Barrette.
2. Project area location map.
3. Class action boundary map and roadway boundaries.
4. EOLIENNES ERABLE CONFIRMATION FARC – confirmation of authorization of McCann to provide expert appraisal services for the referenced Class Action.
5. LSE Study: Gone with the Wind: Valuing the Visual Impacts of Wind Turbines through House Prices, Stephen Gibbons, April 2014, London School of Economics and Political Sciences & Spatial Economics Research Centre,
6. Kaelisch - Analysis of the Impact that the Proposed Walnut Ridge Wind Farm Will Have on Rural Residential Property Value, Bureau County, Illinois.
7. Impact of Wind Turbines on Market Value of Texas Rural Land, Gardner Appraisal Group.
8. Do wind turbines lower property values? Forbes, 9/23/2015
9. Values in the Wind: A Hedonic Analysis of Wind Power Facilities, Martin D. Heintzelman, Clarkson University, 2011.
10. Wind Projects and Land Value, Appraisal Institute continuing education seminar, October 2012. McCann presentation to AI Members.
11. Lincoln Township (Wis.)
12. Living with the impact of Windmills, Chris Luxemburger - Ontario Broker, 2009.
13. The Impact of Wind Power Projects on Residential Property Values in the United States: A Multi-Site Hedonic Analysis, LBNL, 2009.
14. A Spatial Hedonic Analysis of the Effects of Wind Energy Facilities on Surrounding Property Values in the United States, LBNL, August 2013.
15. Relationship between Wind Turbines and Residential Property Values in Massachusetts, A Joint Report of University of Connecticut and Lawrence Berkeley National Laboratory, January 9, 2014.
16. Standard on Mass Appraisal of Real Property, April 2013, International Association of Assessing Officers (IAAO).
17. IAAO Standards for valuation of contaminated property.
18. McCann Lee-DeKalb Study Addendum
19. McCann - Livingston County MLS sale data.
20. Wind Turbines and the Land Value (valeur foncière) of Properties Methodological Guide on the Preparation of an Impact Study, April 2016, Quebec Ministry of Municipal Affairs and Land Occupancy (occupation du territoire) (MAMOT).
21. Draft report and worksheets developed by Éline St-Denis, BBA, É.A., A.A.C.I., of BOURASSA JODOIN INC. / QUALIPRO INC. ASSESSMENT .
22. Wind Farms Residential Property Values and Rubber Rulers, Albert Wilson, 2010.
23. Albert Wilson Professional Profile
24. USPAP 2016-17.

12. Annexes

De: mairie@villedebeaupre.com 
Objet: projet éolien
Date: 9 février 2024 à 15:00
À: 



Bonjour M. Flynn,

Suite à votre demande, je vous transmets la résolution adoptée par le conseil municipal le 5 février dernier.

Merci et bonne journée.



Johanne Gagnon

Greffière et directrice générale adjointe
10995, rue des Montagnards
Beaupré (Qc) G0A 1E0
Téléphone 418-827-4541 poste 226
mairie@villedebeaupre.com
www.villedebeaupre.com

11040-050224
Appui...es.pdf

De: Karine Hovington greffe@chateauricher.qc.ca
Objet: RE: Résolution municipal appuis au projet éolien des Neiges sud
Date: 13 février 2024 à 09:23
À: [REDACTED]



Bonjour monsieur Flynn,

Voici en pièce jointe la résolution adoptée par le conseil municipal de la Ville de Château-Richer concernant le sujet mentionné en objet. Pour plus d'informations à ce sujet, je vous invite à communiquer avec la directrice générale, madame Magali Lavigne (418-824-4294, poste 202) ou encore avec le maire, M. Gino Pouliot (il sera de retour dans 2 semaines).

Cordialement,

Karine Hovington
Greffière

Ville de Château-Richer
8006, avenue Royale
Château-Richer QC G0A 1N0

Téléphone : 418 824-4294, poste 207

Télécopieur : 418 824-3277

Internet : www.chateauricher.qc.ca

Veillez prendre note que mon adresse courriel est maintenant : greffe@chateauricher.qc.ca.

-----Message d'origine-----

De [REDACTED]
Envoyé : 9 février 2024 10:20
À : Karine Hovington <greffe@chateauricher.qc.ca>
Objet : Résolution municipal appuis au projet éolien des Neiges sud

Madame,

Je désire obtenir une copie de la résolution du Conseil en appuis au projet éolien. De plus, pourriez-vous m'indiquer si la municipalité a fait une ou des démarches particulières pour informer directement les citoyens de Château-Richer à cet sujet.

Merci.



?utf-8?B?
MjAyN...NÉ.pdf
176 ko

De: Karine Hovington greffe@chateauricher.qc.ca
Objet: RE: Résolution municipal appuis au projet éolien des Neiges sud
Date: 13 février 2024 à 09:23
À: [REDACTED]



Bonjour monsieur Flynn,

Voici en pièce jointe la résolution adoptée par le conseil municipal de la Ville de Château-Richer concernant le sujet mentionné en objet. Pour plus d'informations à ce sujet, je vous invite à communiquer avec la directrice générale, madame Magali Lavigne (418-824-4294, poste 202) ou encore avec le maire, M. Gino Pouliot (il sera de retour dans 2 semaines).

Cordialement,

Karine Hovington
Greffière

Ville de Château-Richer
8006, avenue Royale
Château-Richer QC G0A 1N0

Téléphone : 418 824-4294, poste 207

Télécopieur : 418 824-3277

Internet : www.chateauricher.qc.ca

Veuillez prendre note que mon adresse courriel est maintenant : greffe@chateauricher.qc.ca.

-----Message d'origine-----

De [REDACTED]
Envoyé : 9 février 2024 10:20
À : Karine Hovington <greffe@chateauricher.qc.ca>
Objet : Résolution municipal appuis au projet éolien des Neiges sud

Madame,

Je désire obtenir une copie de la résolution du Conseil en appuis au projet éolien. De plus, pourriez-vous m'indiquer si la municipalité a fait une ou des démarches particulières pour informer directement les citoyens de Château-Richer à cet sujet.

Merci.



?utf-8?B?
MjAyN...NE.pdf
176 ko

De: Frédéric Drolet-Gervais fdrolet@sainteannedebeaupre.com
Objet: RE: Résolution municipal appuis au projet éolien des Neiges sud
Date: 9 février 2024 à 10:58
À: [REDACTED]



Bonjour M. Flynn,

Voici la résolution adoptée par le conseil de Ville de Sainte-Anne-de-Beaupré à ce sujet. Le Maire a présenté un résumé du projet en assemblée de Conseil lors de l'adoption de cette résolution. Aussi, nous avons diffusé et partagé certaines communications de la MRC (puisqu'il s'agit d'un dossier régional) et du BAPE sur nos différentes plateformes.

Remerciements pour votre intérêt et salutations.

Frédéric Drolet-Gervais, B.sc
Directeur général, greffier-trésorier

9336, avenue Royale
Sainte-Anne-de-Beaupré
(Québec) G0A 3C0
www.sainteannedebeaupre.com

T 418 827-3191
F 418 827-8275

-----Message d'origine-----

De: [REDACTED]
Envoyé : 9 février 2024 10:23
À : Frédéric Drolet-Gervais <fdrolet@sainteannedebeaupre.com>
Objet : Résolution municipal appuis au projet éolien des Neiges sud



Monsieur,

Je désire obtenir une copie de la résolution du Conseil en appuis au projet éolien. De plus, pourriez-vous m'indiquer si la municipalité a fait une ou des démarches particulières pour informer directement les citoyens de de Sainte-Anne-de-Beaupré à cet sujet.

Merci.



DOC060224-06
02202...18.pdf

De: dg@saintjoachim.qc.ca 
Objet: RE: Résolution municipal appuis au projet éolien des Neiges sud
Date: 9 février 2024 à 10:16
À: 



Bonjour Monsieur Flynn,

Veillez trouver en pièce jointe la résolution du conseil municipal relative à votre demande. Le projet en question a été présenté lors de la séance du conseil municipal du 5 février dernier. Par ailleurs, la Municipalité diffuse également les informations concernant ce projet sur ses réseaux sociaux.


Cordialement,

Hugues Jacob, D.M.A.
Directeur général / Greffier-trésorier

dg@saintjoachim.qc.ca
(418) 827-3755 #102

172, rue de l'Église,
Saint-Joachim (Qc), G0A 3X0
<https://saintjoachim.qc.ca/>

-----Message d'origine-----

De: 
Envoyé : 9 février 2024 10:05
À : dg@saintjoachim.qc.ca
Objet : Résolution municipal appuis au projet éolien des Neiges sud

Monsieur,

Je désire obtenir une copie de la résolution du Conseil en appuis au projet éolien. De plus, pourriez-vous m'indiquer si la municipalité à fait une ou des démarches particulière pour informer directement les citoyens de St-Joachim à cet sujet.

Merci.



Numérisation.pd
f

De: Marc Lachance mlachance@sainttitedescaps.com
Objet: RE: Résolution municipal appuis au projet éolien des Neiges sud
Date: 9 février 2024 à 10:39
À: [REDACTED]



Bonjour, M. Flynn, donc voici la copie de résolution que le Conseil municipal a adoptée en lien avec le sujet en titre.
La Municipalité n'a pas fait d'autres démarches de plus que ce qui a été fait par les différentes instances comme démarches.

Merci!

Marc Lachance
Directeur général et Greffier-trésorier
Municipalité Saint-Tite-des-Caps
Tél. 418-823-2239

-----Message d'origine-----

De [REDACTED]
Envoyé : 9 février 2024 10:06
À : Marc Lachance <mlachance@sainttitedescaps.com>
Objet : Résolution municipal appuis au projet éolien des Neiges sud

Monsieur,

Je désire obtenir une copie de la résolution du Conseil en appuis au projet éolien. De plus, pourriez-vous m'indiquer si la municipalité à fait une ou des démarches particulières pour informer directement les citoyens de St-Joachim à cet sujet.

Merci.



STdC Rés. #
12435-...ien.pdf
[133 ko](#)

De: Lise Drouin ldrouin@langegardien.qc.ca
Objet: RE: Résolution municipal appuis au projet éolien des Neiges sud
Date: 9 février 2024 à 14:23
À: [REDACTED]



Bonjour,

Les minutes du procès-verbal du 5 février seront accessible le mois prochain suite à la séance du conseil du mois de mars sur notre site internet - ou nous rappeler pour qu'on vous envoie une copie et les réunions de conseil sont publiques mais pas de démarches particulières

Espérant le tout à vos attentes

Mes salutations

Lise Drouin
Directrice générale

Municipalité de L'Ange-Gardien
6355, avenue Royale
L'Ange-Gardien, Qc, G0A 2K0
Téléphone : (418) 822-1555 poste 107
Télécopieur : (418) 822-2526
www.langegardien.qc.ca

-----Message d'origine-----

De [REDACTED]
Envoyé : 9 février 2024 10:30
À : Lise Drouin <ldrouin@langegardien.qc.ca>
Objet : Résolution municipal appuis au projet éolien des Neiges sud

Madame,


Je désire obtenir une copie de la résolution du Conseil en appuis au projet éolien. De plus, pourriez-vous m'indiquer si la municipalité à fait une ou des démarches particulières pour informer directement les citoyens de L'Ange -Gardien à cet sujet.

Merci.



<p><IMAGE001.PNG></p>	<p>Pascale Fortin-Richard Responsable, environnement et relations avec le Milieu Manager, Environment and Community Relations</p> <p>C. +1 514 949 4591 pascale.fortin-richard@boralex.com</p> <p>900, boul. de Maisonneuve Ouest – 24^e étage Montréal (QC) H3A 0A8</p> <p>Boralex.com <image002.png> <image003.png> <image004.png></p>
-----------------------------	---

Les réponse de Madame Fortin-Richard sont en bleu.

De 
Envoyé : 13 février 2024 09:39
À : Pascale Fortin-Richard <pascale.fortin-richard@boralex.com>
Cc : colien-desneiges-sud@bape.gouv.qc.ca
Objet : Fwd: Questions concernant le projet éolien des Neiges Sud

ATTENTION courriel externe / WARNING external email

Madame,

J'ai oublié une question dans mon envoi d'hier.

Dans la pièce DA-12 des documents soumis au BAPE, il est mentionné que le contrat pour le secteur des Neiges avec HQ pour l'achat d'électricité a été signée en 2022. Pouvez-vous me précisez si ce contrat porte sur uniquement des Neiges Sud ou sur les trois projets des Neiges Sud, des Neiges Ouest et des Neiges Charlevoix. Si celui-ci porte uniquement sur Des Neiges Sud, ou en sont les négociations.

Trois contrats ont été signés en 2022, un pour chacun des secteurs, et ce, selon les besoins d'Hydro-Québec.

1- Les éoliennes des parcs éoliens SB-4 et du Parc Côte-de-Beaupré sont situées à environ 25 km et sont bien visibles du sommet du Mont-Sainte-Anne.

Considérant ce fait et dans le but de connaître l'impact cumulatif sur la vue de ce sommet, je désire connaître le nombre totale d'éoliennes des parcs SB-4, Côte de Beaupré, Des Neiges Sud et des Neiges Ouest qui pourraient être visible du Sommet du Mont-Sainte-Anne. Je comprend que la localisation des éoliennes du secteur Ouest n'est que préliminaire, sans toutefois préciser la position exacte, une estimation valable peut-être faite.

À cette étape du développement du projet, les positions potentielles du Secteur ouest sont trop préliminaires pour que je puisse vous donner un chiffre. Cependant, étant donné le point de vue très ouvert du sommet du Mont-Sainte-Anne, on peut supposer que la majorité des éoliennes de ce secteur serait également visible. Par contre, elles seront toutes situées à plus de 12 km.

2-Le règlement de la MRC Côte-de-Beaupré définit la notion d'éolienne sans impact sur le paysage et éolienne à faible impact sur le paysage et ce en fonction notamment de la hauteur apparente. Quelles est le nombre éoliennes du projet des Neiges Sud qui peuvent être considérées à impact, c'est à dire qui ne sont pas à sans impact ou à impact faible, et ce à partir de points de vue localisés au sommet du Mont-Sainte-Anne et du Mont-Ferréol? Quelle est la hauteur apparente de chacune éoliennes localisées à moins de 3 KM de la limite du Parc du Mont-Sainte-Anne?

À partir du sommet du Mont-Sainte-Anne et du Mont Ferréol, aucune des éoliennes localisées à moins de 3 km de la limite de la station récréotouristiques du Mont-Sainte-Anne n'entre dans la définition d'éolienne sans impact ou à faible impact sur le paysage à laquelle vous référez.

3-À partir de votre positionnement le plus récent des éoliennes localisées à moins de 3 KM des limites du Parc Mont-Sainte-Anne, quelle est la distance de chacune de celles-ci par rapport à limite du Parc du Mont-Sainte-Anne la plus proche?

8 se situent entre 500 et 1000 m

2 se situent entre 1000 et 1500 m

7 se situent entre 1500 et 2000 m

4-Photo éolienne Massif du Sud page 27 de votre présentation du 5 février 2024
pièce DA-3, à quelle distance cette photo a-t-elle été prise de l'éolienne?
J'ai posé la question, mais je n'ai pas de réponse pour le moment. Je vous
reviens quand je l'aurai obtenue.