

Trois-Rivières, le 12 juillet 2004

209

DB21.2

Les répercussions d'un échange de terrains
sur la biodiversité et l'intégrité écologique du
parc national du Mont-Orford

Mont-Orford

6211-20-001

Monsieur Serge Alain, directeur
Société de la faune et des parcs du Québec
Direction de la planification des parcs
Édifice marie-Guyart, 10^e étage, boîte 94
675, boulevard René-Lévesque Est
Québec (Québec) G1R 5V7

Objet : Projet de développement au parc national du Mont-Orford

Monsieur le Directeur,

Lors de la dernière réunion du Comité aviseur, le 15 juin dernier, vous avez demandé aux membres de formuler, par écrit, un premier avis sur le projet de développement au parc national du Mont-Orford, suite à quoi vous vous engagiez à intégrer les préoccupations de chacun de manière à faire une recommandation globale au Ministre.

La tâche qui incombe au Comité repose principalement sur l'analyse d'un maximum d'informations pertinentes sur le dossier dans le but de permettre au Ministre de porter un jugement éclairé sur la façon de « concilier la mission de conservation des parcs nationaux et les objectifs de développement des équipements récréotouristiques *existants* au parc national du Mont-Orford » (lettre que le Ministre Pierre Corbeil a fait parvenir aux membres du Comité aviseur, le 8 avril 2004).

De toute évidence, la recommandation qui sera faite se doit d'être cohérente avec la vision de l'État sur la conservation du patrimoine naturel et les orientations de la stratégie sur les aires protégées, dont *bâtir sur les acquis et augmenter le nombre, la superficie et la représentativité des aires protégées*. Par ailleurs, il ne faut pas perdre de vue que cette recommandation vise un *bien public* et qu'il revient à l'État de prendre une décision assurant l'intérêt de l'ensemble des citoyens.

À cette fin, mon avis à ce stade-ci de l'analyse est que nous ne pouvons recommander l'échange de terrains entre le MRNFAPAQ et Mont-Orford Inc. sans trouver des réponses plus approfondies aux questions posées quant aux dimensions légale, environnementale, économique et sociale que suscite le projet de développement de Mont-Orford Inc.

Ainsi, avant de débiter et poursuivre la mise en œuvre de développement au parc national du Mont-Orford, des réponses sont attendues quant aux questions suivantes :

Questions sur la dimension légale

1. Comment interpréter l'article 1 de la Loi sur les parcs disant que l'objectif prioritaire d'un parc national est d'assurer la conservation et la protection **permanente** de territoires représentatifs des régions naturelles du Québec et la recommandation positive de la FAPAQ sur l'échange de terrains?
2. Compte tenu de l'article 5 de la Loi sur les parcs disant que : « **Les terrains faisant partie d'un parc ne peuvent faire l'objet de vente ou d'échange** », est-ce que l'échange de terrains proposé par Mont-Orford Inc. et recommandé par la Société de la Faune et des parcs du Québec est **légal**?
3. Quel est le sens véritable de la loi à cet égard? Est-il différent de celui de la loi sur les parcs nationaux du Canada auxquels le gouvernement du Québec souhaite se comparer en termes de niveaux de protection?
4. **Un avis légal externe**, auprès d'experts reconnus dans le domaine du droit de l'environnement, ne devrait-il pas être demandé avant de procéder à l'échange de terrains et au projet développement immobilier?
5. Le bail de location signé le 1^{er} août 2000 entre la Société de la faune et des parcs du Québec et Intermont Inc. est-il toujours valide compte tenu du changement de nom pour Mont-Orford Inc ? Si oui, les conditions du bail ont-elles été modifiées?
6. Comment respecter la volonté et l'esprit des Giroux, Bowen et autres qui ont « entrepris de convaincre plusieurs municipalités de souscrire en vue de procéder à l'achat des terrains qui seraient, par la suite, cédés au gouvernement pour la création du parc » (FAPAQ, Document de consultation publique, Fiche 2) et des objectifs de conservation et d'accessibilité pour ce parc?

Questions sur la dimension environnementale

1. Le projet de développement immobilier au pied du Mont-Orford contrevient-il au 1^{er} principe de la politique sur *Les parcs nationaux du Québec*, à savoir celui d'exercer « un impact minimal acceptable sur le patrimoine »? Puisqu'il s'agit d'un nouveau projet, les activités prévues sont-elles considérées comme un « état de fait »?

2. Pourquoi favoriser des projets qui misent sur le développement d'activités contraire à la mission de la FAPAQ et que cette Société reconnaît comme tel dans sa politique sur les parcs nationaux du Québec? Le ski alpin et le golf sont ici considérés comme des *activités exceptionnellement autorisées* parce qu'elles entraînent des « impacts importants sur le patrimoine ».
3. Dans la politique sur *Les parcs nationaux du Québec. Les activités et les services*, il est écrit que « là où des aménagements ou des équipements récréatifs existants ont déjà compromis le maintien de l'intégrité écologique, **on doit chercher à restreindre l'impact causé par le fonctionnement actuel des équipements**, en adoptant des pratiques aux répercussions négatives limitées pour le milieu naturel. On vise alors le maintien de l'intégrité écologique à l'échelle du parc dans son ensemble et non à l'échelle de la zone de récréation intensive concernée. **On peut aussi restaurer le milieu naturel**, pour revenir à un état plus proche de celui jugé intègre.» (p. 26) Un peu plus loin il est dit : « l'impact négatif occasionné par les activités exercées à l'intérieur des territoires sous bail [...] peut être compensé de façon à engendrer un gain environnemental à l'échelle du parc. [...] La mise en place de **mesures compensatoires** demeure cependant liée à la nécessité de **viser des impacts restreints** comme conséquence des activités de récréation intensive.» (p.50).
 - a) Des analyses portant sur le « gain environnemental » ont-elles été réalisées à partir des terrains échangés, incluant ceux qui seront **cedés** par la Société à Mont-Orford Inc.?
 - b) Une étude d'impacts du projet de développement immobilier sur le territoire du parc national a-t-elle été effectuée? Quel impact écologique aura la construction d'hôtels et de condos, au pied des pentes, sur le reste du parc de conservation? Sur les habitudes de la faune, par exemple?
 - c) Si l'on ne considère que les terrains devant faire partie de l'échange entre la Société et Mont-Orford Inc. (excluant ceux déjà acquis par la Société), quel serait le pourcentage d'augmentation de la superficie du parc national du Mont-Orford?
 - d) Avant de procéder à la construction de toutes nouvelles infrastructures (parcours d'hébertisme à flanc de montagne, tours d'observation, ponts suspendus, yourtes, et autres.) sur le territoire du parc, n'y aurait-il pas lieu de demander à une firme indépendante de réaliser une **étude d'impacts sur le paysage**?
4. Comment le projet de Mont-Orford Inc. s'insère-t-il dans la mission de conservation poursuivie par la FAPAQ?
5. « Mont-Orford Inc. devra, **avant** le début des travaux de mise en valeur de la station, entreprendre une évaluation environnementale du milieu et mettre en

- œuvre un programme de contrôle et de suivi environnemental de ses projets de construction, d'entretien et de gestion du site. » (Plan directeur de développement, p. 5, 3^{ième} paragraphe). Cette évaluation a-t-elle été faite?
6. Quel est, actuellement, le pourcentage de territoire qui est protégée dans la région naturelle où se situe le parc national du Mont-Orford?
 7. Quelle est la stratégie du ministère de l'Environnement pour atteindre son objectif de 8 % d'ici 2005 dans cette région naturelle?
 8. Existe-t-il des espèces menacées sur le territoire actuel du parc, ou en périphérie?
 9. Existent-ils des études ou analyses écologiques de ce même territoire?
 10. Serait-il possible d'obtenir une copie de la dernière version du plan directeur du parc national du Mont-Orford?

Questions sur la dimension économique

La mission de la Société de la faune et des parcs du Québec est centrée sur la conservation et la mise en valeur de territoires représentatifs des régions naturelles du Québec et ce, dans une perspective de développement harmonieux des secteurs économiques régionaux, donc de s'assurer que les projets qui seront développés seront économiquement viables.

De son côté, Mont-Orford Inc. est « convaincue que cet échange foncier est une condition essentielle à la viabilité à long terme de la station touristique dont le développement en un centre de villégiature 4-saisons aura des retombées très significatives sur l'économie et le tourisme de la région Magog-Orford et des Cantons de l'Est en général » (Plan directeur de développement, p. 37).

1. Qui sont les membres et partenaires de Mont-orford Inc.? Qui siège sur le conseil d'administration?
2. Quelles sont les compétences et expertises des promoteurs actuels dans la **gestion d'un centre de ski**?
3. Quelles sont les compétences et expertises reconnues des promoteurs actuels dans le domaine du développement **immobilier de villégiature** au Québec?
4. Existe-t-il des études qui démontrent que le développement immobilier au pied des pentes de ski assure la viabilité d'une station de ski? Si oui, quels sont les principaux éléments qui doivent être pris en considération?

5. Quelles sont, précisément, les retombées économiques attendues? Qualitativement et quantitativement.
6. Existe-t-il des données sur les retombées économiques actuelles et passées de la station de ski et du terrain de golf du Mont-Ordord?
7. Une analyse du domaine skiable (voir Plan directeur de développement, p. 3, 3^{ème} paragraphe) a-t-elle été effectuée? Si oui, serait-il possible d'en prendre connaissance?
8. Il semble que les stations de ski du Québec aient connu une très bonne saison 2002-2003, selon l'étude de la Chaire en tourisme. (À cet effet, **il aurait été essentiel que la Société fasse parvenir aux membres du Comité l'ensemble du document, incluant les annexes¹.**) Quelle place occupe la station de ski du Mont-Orford à l'échelle du Québec? Quel est son niveau de la rentabilité? Comment se compare-t-elle aux autres stations du Québec?
9. Est-ce que l'ajout de deux nouveaux hôtels offrant sensiblement les mêmes activités et services (ski, golf, spa, restaurant, bar, salles de réunions, piscines intérieure et extérieur, salles d'exercices)² que ceux offerts par d'autres hôtels situés à proximité n'entrera pas directement en compétition avec ces derniers?
10. Concernant le projet d'échange de terrains avec Mont-Orford Inc., est-ce acceptable que l'évaluation soit faite par un agent d'évaluation immobilière? La personne qui a évalué ces terrains est-elle membre de l'Ordre des évaluateurs agréé du Québec (OÉAQ)? Pourquoi ne pas demander un **deuxième avis** à un évaluateur externe, comme cela se fait régulièrement?
11. Dans le plan directeur de développement 2004-2014 de Mont-Orford Inc., à la page un, on retrouve les recommandations du gouvernement du Québec dont celle de « la mise en place **d'un mécanisme pour assurer l'équité dans l'échange de terrain** ». En quoi consiste ce « mécanisme »? A-t-il été mis en place? Les terrains devant faire l'objet de l'échange sont-ils **tous** encore disponibles pour conclure la transaction avec la Société? Est-ce que l'option d'achat du promoteur sur les, ou certains, terrains identifiés est échue? Si oui, y aura-t-il une re-négociation?
12. Est-ce que le développement immobilier projeté assurera la rentabilité de la station de ski du Mont-Orford à long terme? Et ce, sans pouvoir agrandir la superficie de l'espace skiable compte tenu de la réduction des limites du bail de Intermont (Mont-Orford Inc.)?
13. Si le projet ne se concrétise pas, en totalité ou partiellement, quelles sont les conséquences économiques anticipées pour la FAPAQ? Pour les municipalités concernées?

¹ Document complet reçu le 12 juillet.

² Tel que recommandé par la firme Daniel Arbour & Associés S.E.N.C., août 2001, p. 50.

14. Est-ce que « la viabilité à long terme » de la station de ski sera toujours assurée par les partenaires actuels de Mont-Orford Inc.? Sinon, comment prévoir que ceux qui leur succéderont auront la même philosophie de développement et de protection de l'environnement?
15. Qu'elles pourraient être les conséquences économiques pour la station de ski et le MRNFAPAQ si Mont-Orford Inc. décidait de **céder son bail** avant la fin de la réalisation du projet de développement immobilier?
16. Le projet de développement immobilier constitue-t-il un « gain économique » pour ? Pour les municipalités avoisinantes? Si oui, comment?

Questions sur la dimension sociale

1. Quel est le profil socio-démographique des utilisateurs de la station de ski Mont-Orford? Quelles autres activités pratiquent-ils dans le parc?
2. Quel est le niveau de satisfaction des skieurs de cette station?
3. Dans l'étude de faisabilité sur le projet de développement de Mont-Orford Inc., il est mentionné que : « De façon générale, l'industrie du ski (incluant la planche à neige) a atteint la maturité tant au Québec, au Canada qu'aux Etats-Unis. Le secteur connaît, en effet, peu de croissance et les gains de parts de marché se font essentiellement aux dépens d'autres stations. » p.28. Par conséquent, est-il socialement acceptable et économiquement rentable d'appuyer un tel projet qui risque de contribuer à la dégradation d'un écosystème, déjà reconnu perturbé par la FAPAQ, plutôt que de miser sur sa restauration? Il aurait été essentiel que l'on mette à la disposition des membres du Comité **l'ensemble de l'étude de faisabilité** et pas seulement le chapitre sur les perspectives de marché³. **D'ailleurs cette étude porte sur le développement immobilier et non sur la rentabilité de la station de ski, objectif visé par la Société dans la réalisation de l'échange de terrains.**
4. Si l'on se fie à la participation des citoyens aux audiences publiques de décembre 2002, à leurs réactions dans les médias, aux informations demandées à la Société par la suite, peut-on affirmer que le projet de développement immobilier dans le parc et l'échange de terrains requis reçoivent « une large approbation sociale », tel que garanti par le Premier Ministre Jean Charest?
5. Compte tenu du fait que l'étude de faisabilité montre une stagnation de l'industrie du ski mais que le tourisme d'aventure et aussi celui de l'écotourisme s'inscrivent

³ Document complet reçu le 12 juillet

parmi les secteurs à forte croissance dans l'industrie touristique nord-américaine, ne serait-il pas préférable d'orienter le développement du parc national du Mont-Orford dans ce sens? D'ailleurs plusieurs intervenants lors de la consultation publique n'ont-ils pas mentionné cette orientation comme étant préférable à celle d'un développement immobilier pour le parc?

6. L'étude de faisabilité préparée par la firme Daniel Arbour & Associés recommande « que la première phase de développement à la station du Mont-Orford prévoit l'aménagement de 9 000 à 12 000 pieds carrés d'espace de réunion » (p. 58) pour 150 chambres, précisant que « la majorité des hôtels de villégiature connaissant le plus de succès comptent en moyenne environ 70 pieds carrés d'espace réunion par chambre ». Ce service est-il complémentaire à l'offre régional? Ou en concurrence?
- 7.

Bref, comme vous pouvez le constater, plusieurs questions restent en suspens. Je considère donc qu'il serait irresponsable de ma part d'appuyer, dans l'immédiat, la décision de la FAPAQ de procéder à l'échange de terrains. À ce titre, je suis pleinement d'accord avec votre recommandation (mentionnée au Comité lors de la dernière réunion du 15 juin) de la nécessité qu'une nouvelle étude de faisabilité soit réalisée par Mont-Orford Inc. avant de procéder à l'échange de terrains.

Enfin, tel que mentionné précédemment, pour répondre à la conciliation des missions de conservation et de récréation (ministre Corbeil), la considération des dimensions légale, environnementale, économique et sociale du projet s'avèrent indissociables et doivent, par conséquent, trouver des réponses claires aux enjeux en cours avant de poursuivre la mise en œuvre des projets de Mont-Orford Inc.

Par la présente, je souhaite également qu'une réunion du Comité aviseur soit convoquée pour fins de discussion approfondie, avant de rédiger la première recommandation au Ministre.

Veillez agréer, Monsieur le directeur, l'expression de mes sentiments distingués.

Marie Lequin, Ph. D.
Département des sciences du loisir
et communication sociale
Université du Québec à Trois-Rivières