

À : M. Serge Alain, Directeur / Société de la faune et des parcs
Direction de la planification des parcs

209

DB21.4

De : Guy Jauron, membre du comité aviseur

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

Date : 12 juillet 2004

Mont-Orford

6211-20-001

Comité aviseur du PARC NATIONAL DU MONT-ORFORD

Éléments de réflexion transmis dans le cadre des travaux du comité aviseur destinés à alimenter les discussions devant conduire à la rédaction d'un rapport commun

- Rappel du mandat (ref. communiqué de presse du 19 avril 2004) :
 - Conseiller le ministre dans le dossier des projets de développement de Mont-Orford Inc. au Parc national du Mont-Orford;
 - Éclairer la situation pour que la meilleure décision soit prise, et ce, en conformité avec la mission de conservation des parcs nationaux et les objectifs de développement des équipements touristiques existants au Parc national du Mont-Orford.

Il est important de se reporter au mandat qui a été confié au comité aviseur, à savoir de conseiller le ministre en considération des deux éléments factuels incontournables :

- la mission de conservation des parcs nationaux
- les objectifs de développement des équipements touristiques existants.

Les activités récréatives, notamment le ski et le golf, se sont inscrites dans le parc du Mont-Orford dès sa création et y sont demeurées intimement liées jusqu'à aujourd'hui. Je suis d'avis qu'il n'est pas dans le mandat du comité aviseur de s'interroger sur la pertinence de cette double mission. D'autres tribunes, d'autres occasions se sont déjà présentées à ce sujet. Si cette double mission devait être remise en cause, je comprends qu'il n'appartient pas à ce comité-ci de trancher en vertu de son mandat. Aussi, partant de ces prémisses :

Redécoupage des limites du Parc national du Mont-Orford

L'échange de terrains

- En ce qui me concerne, il est important, considérant la mission de conservation des parcs nationaux, que ce redécoupage n'affaiblisse pas de manière notable cet aspect de la mission, et ce, quelle que soit la valeur du projet sur la table. J'ai déjà eu l'occasion de le faire verbalement, mais je crois utile de le reprendre ici. Le projet de Mont-Orford Inc. présente des caractéristiques que je commenterai plus loin. Mais il ne m'apparaît pas impossible que, pour quelque raison que ce soit, ce

projet ne puisse pas être mené à terme. Il pourrait être abandonné carrément ou revendu, en totalité ou en partie, à d'autres promoteurs. Ainsi, si nous n'avons pas eu à rogner sur les aspects qualitatifs et quantitatifs de l'espace « parc » et la « mission de conservation », notre position vieillira bien dans le temps et dans l'espace.

- J'ai quelques problèmes mathématiques que vous pouvez très simplement préciser, j'en suis sûr. En fait, lorsqu'on fait état que le bilan net de l'échange de terrains aurait pour effet d'accroître la superficie du parc d'environ 4 %, je crois que cela comprend également les « réserves » actuelles. Si tel est le cas, cela laisse place à la confusion de chiffres puisque ces réserves font déjà l'objet d'une protection de leur intégrité en fonction du propriétaire (gouvernement). Puisque de toute façon, si ma compréhension est correcte, le bilan net excluant les « réserves » est de $+0,72 \text{ km}^2 (+2,04 \text{ km}^2 - 1,32 \text{ km}^2)$, il serait peut-être pertinent de l'indiquer ainsi et de dissiper tout doute à ce sujet.

Quant à l'aspect qualitatif des espaces faisant l'objet de l'échange, je m'en remets à l'expertise des gens de la FAPAQ et/ou de la SÉPAQ, ou autres du gouvernement, qui ont étudié la question de manière professionnelle. Nous n'avons ni le mandat, ni les ressources pour contre-expertiser cet aspect.

Quant à l'aspect financier, je crois que les professionnels du MTQ ont effectué leur travail et j'assume que la compensation financière de 300 000 \$ équilibre l'échange. Nous n'avons ni le mandat, ni les ressources pour contre-expertiser cet aspect.

Ainsi, à ce sujet, quantitativement et qualitativement, je suis d'avis que le parc sort gagnant de l'échange « brut » de terrains.

❖ **Avis favorable**

Les modifications au zonage du parc

- Cet aspect m'apparaît important et sous-estimé. À ceux qui s'inquiètent de l'intégrité du parc, je crois qu'il réside, dans les changements proposés au zonage du parc, des garanties intéressantes puisqu'on double presque (de $10,45 \text{ km}^2$ à $21,07 \text{ km}^2$) la superficie vouée à la préservation tout en protégeant un sommet supplémentaire du massif du Mont-Orford / Alfred-DesRochers.

❖ **Avis favorable**

Le projet de Mont-Orford Inc.

- Je conviens, comme d'autres membres du comité l'ont souligné, qu'il est déplorable qu'il n'y a pas eu d'autres projets à étudier en parallèle comme lorsqu'il s'agit de mettre en valeur des potentiels fortement convoités (du « prime land ») comme on le fait parfois par le biais d'appels de projets ou concours d'architecture. Toutefois, au cours des années où le gouvernement du Québec a eu à assumer indirectement la gestion (par le biais d'un gestionnaire intérimaire) en attendant un nouveau locataire, les propositions, que je sache, ne se sont pas bousculées aux portes. Cela signifie peut-être simplement qu'il ne s'agit pas d'un équipement à très fort potentiel de rentabilité considérant les risques associés aux opérations d'un centre de ski. Je crois qu'il faille faire preuve d'un certain réalisme et apprécier le projet soumis pour ce qu'il est. D'ailleurs, le mandat est d'apprécier celui de Mont-Orford Inc.
- Le projet est, à l'échelle régionale, très circonscrit dans l'espace. Il est confiné entre la route et les limites du parc. En cela, il ne risque pas de s'imposer aux visiteurs qui pourraient préférer ne pas être « agressés » par un développement de cette nature. Le fait que le projet inclut la relocalisation de la route 141 de manière à regrouper l'essentiel du « village » en retrait de la route 141, ajoute à cette discrétion relative dans l'espace. En fait, presque exclusivement ceux et celles qui auront comme destination la station elle-même n'y seront confrontés dans sa totalité. Cet aspect m'apparaît important dans la perspective où la vocation de villégiature paisible de la région occupe une place très importante dans la vision de développement. Le visiteur qui reconnaît davantage la région Magog-Orford pour sa vocation de villégiature de faible densité ne risque pas d'être heurté et l'image de la région pas dénaturée outre mesure (la peur de la « Tremblantisation » de la région!).
- Le développement appelé à prendre place dans le secteur du projet présenté par Mont-Orford Inc. est encadré par des normes et critères que l'on ne retrouve pas ailleurs actuellement, donc mieux contrôlé. Ce produit « encadré » remplacera ou retardera d'autres développements immobiliers moins « normés » qui se seraient réalisés ailleurs sur le territoire. Les pressions de développement dans la région existent et se matérialisent, qu'on le veuille ou non.
- Le projet soumis par Mont-Orford Inc. a reçu un large appui de la communauté d'affaires. En cela, il témoigne d'un effort d'intégration et de complémentarité avec les produits touristiques offerts actuellement. C'était là un aspect très délicat de la démarche du promoteur. Le projet est vu comme un renforcement du produit récréotouristique.
- Le produit ski alpin est, depuis des décennies, fort apprécié en région. Il constitue une source d'emplois directs et indirects importants liés à la montagne. Cette activité motrice en période hivernale est névralgique pour l'industrie touristique.

Un examen du document « Perspectives du marché », préparé par Horwath Consultants / SE Group est révélateur. Plusieurs informations sont favorables et soutiennent la stratégie mise de l'avant par Mont-Orford Inc. Le projet de Mont-Orford Inc. vise l'amélioration qualitative du ski, non quantitative. Selon l'approche présentée par le promoteur, il n'est pas de l'intention d'augmenter les périodes de pointe, mais plutôt de meubler les périodes moins achalandées. Qui plus est, la région des Cantons-de-l'Est est la seule au Québec où l'on a connu une croissance du nombre de jours/ski (tableau 3.5, pp.31) de 90-91 à 99-00. Cela dénote, à mon point de vue, une stabilité remarquable et un bassin stable de skieurs fidèles. Puis, dans *l'Étude économique et financière des stations de ski du Québec*, il est fait mention de l'importance des investissements (p.2, *La performance financière* 2^e paragraphe) pour faciliter la pratique du ski et ainsi plaire davantage à la clientèle... Encore là, les Cantons-de-l'Est font très bonne figure (p.9, 1^{er} paragraphe).

Si nous revenons sur le développement qualitatif plutôt que quantitatif, le nouveau zonage du parc en réduit la possibilité du volet quantitatif. Puis, le promoteur n'envisage pas, dans le plan soumis, de développer le domaine skiable (ouverture de nouvelles pistes à l'exclusion des liens sous aménagement actuellement).

L'abandon complet de cette activité récréative ou sa régression par rapport aux autres stations périphériques laisserait de nombreux travailleurs sans emploi. Je ne voudrais pas être à l'origine de cette situation pour de simples appréhensions mal fondées vis-à-vis un projet qui ne se serait pas matérialisé. Il faut davantage travailler à minimiser les impacts de projets moteurs.

❖ **Avis favorable dans l'ensemble, sujet aux conditions ci-dessous**

Les inquiétudes et propositions à considérer

- Advenant l'abandon du projet par Mont-Orford Inc., il serait important (indispensable) que le gouvernement du Québec puisse remettre la main sur les terrains exclus du parc en fonction du projet sur la table (genre de droit de premier refus). Il m'apparaît qu'une logique s'impose. Si ces terrains sont critiques pour le maintien et la relance de la station de ski, il faut s'assurer qu'une fois sortis du parc, Mont-Orford Inc. ne puisse les morceler et les revendre à d'autres promoteurs qui pourraient les mettre en valeur sans lien direct avec un retour dans les investissements du centre de ski.
- L'instauration d'une zone tampon d'une largeur variable (selon les activités prévues dans les cellules), entre les cellules de développement adjacentes au parc et le parc lui-même, serait bienvenue de manière à contribuer au maximum à assurer l'intégrité du parc dès les limites de celui-ci.

- Le renforcement du lien économique entre le développement du projet et les investissements dans « la montagne ». J'en ai déjà parlé d'ailleurs. Le mécanisme par lequel le promoteur s'engage à investir dans la montagne la moitié de ses profits jusqu'à concurrence de 25 M\$ m'apparaît ténu. Qu'arrive-t-il avec « la montagne » si le développement ne génère pas de profits escomptés (déclarés)? Aurons-nous développé le « prime land » au pied des pentes sans retombées financières dans « la montagne »? C'est là une des principales inquiétudes. Je me permets de suggérer un mécanisme par lequel un % de la valeur des permis émis par la municipalité serait investi dans la montagne au fur et à mesure de l'évolution du projet. Il faut que ce soit tangible et progressif, et éviter d'attendre de 2 à 5 ans avant de voir les retombées du projet de développement dans la montagne. Je laisserai volontiers à votre équipe d'élaborer le mécanisme approprié.
- Le chalet en montagne m'apparaît accessoire dans l'ensemble du projet. Au premier abord, il ne m'apparaît pas évident que les retombées de cet investissement seraient de nature à bonifier les autres investissements dans la montagne. Il s'agit d'un produit touristique supplémentaire, sans doute intéressant pour le promoteur, mais dont l'importance ne m'a pas été démontrée. Considérant les réserves manifestées à son endroit vis-à-vis les infrastructures nécessaires à sa réalisation (eau et égouts), l'accroissement de l'achalandage au sommet, l'absence de perspectives visuelles témoignant de sa capacité d'intégration au paysage, etc., il serait, à mon point de vue, sage de le soustraire pour le moment, quitte à le ramener lorsque certaines appréhensions seront dissipées quant au sens des responsabilités du promoteur dans la mise en œuvre de ses projets (théorie des petits pas). D'ailleurs, il devrait se réaliser dans un territoire sous bail (sans effet sur le volet « échange de terrains »).
- Subordonner clairement tout développement à la capacité de la municipalité d'Orford de pourvoir en eau potable et en traitement des eaux usées conformément aux exigences gouvernementales, les nouvelles constructions, et ce, sans porter préjudice aux secteurs déjà desservis.
- Les superficies requises pour l'aménagement des stationnements sont très importantes. En les superposant à des photoplans, elles se retrouvent toutes dans des aires boisées. Pourrait-on penser à un système de navette pour une certaine partie du stationnement journalier (longue durée) et un certain nombre de cases près du foyer de l'activité pour le stationnement courte durée (½ journée ou moins)? Il me semble qu'il y aurait lieu d'approfondir cet aspect.

Guy Jauron
