Québec

Gouvernement du Québec
Le ministre des Ressources naturelles,
de la Faune et des Parcs,
ministre responsable de la région
de l'Abitibi-Témiscamingue
et de la région du Nord-du-Québec
et député d'Abitibi-Est

Communiqué

No 00-159
CNW - Code 01
HEBBIL

ASSEMBLÉE NATIONALE
Nº 1489 - 20041207
document 1 de 6

Parc national du Mont-Orford
Le ministre Pierre Corbeil nomme les membres du comité aviseur

Québec, le 8 avril 2004 – Le ministre des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs, monsieur Pierre Corbeil, est heureux de rendre public le nom des personnes qui composeront le comité aviseur dont le mandat est de conseiller le ministre dans le dossier des projets de développement de Mont-Orford Inc. au parc national du Mont-Orford.

« L'engagement et l'expertise de chacun des membres du comité sont garants d'avis et de conseils qui devraient 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 », a déclaré monsieur Corbeil.

Le comité aviseur sera composé de :

- **Francine Hone** : Diplômée en biologie de l'Université York de Toronto, elle travaille dans le domaine de la conservation des milieux naturels depuis plus de vingt ans.

- **Guy Jauron** : Détenteur d'une maîtrise en géographie et en aménagement du territoire, il travaille à titre de directeur-général et de secrétaire-trésorier de la municipalité régionale de Comté de Memphrémagog depuis 1991.

- **Manon Laporte :** Détentrice d'une maîtrise en administration des affaires et d'un baccalauréat en biochimie de l'Université de Sherbrooke, elle est présidente-directrice générale d'Enviro-Accès Inc. depuis 1993.

- **Marie Lequin :** Détentrice d'un doctorat en études urbaines de l'Université du Québec à Montréal et d'une maîtrise en loisir culturel et tourisme de l'Université du Québec à Trois-Rivières, elle est actuellement professeure au Département des sciences du loisir et de communication sociale à l'Université du Québec à Trois-Rivières.

- **Roger Nadeau :** Détenteur d'un doctorat en géographie du tourisme de l'Université de Nice, il a été professeur au département de géographie et de télédétection de l'Université de Sherbrooke pendant trente-deux ans.

  Monsieur Nadeau siège également sur le Comité d'orientation du parc national du Mont-Orford depuis quatre ans.

.../2

Québec
5700, 4e Avenue Ouest, bureau A-308
Québec (Québec) G1H 6R1
Téléphone : (418) 643-7259
Télécopieur : (418) 643-7524
pierre.corbeil@mrnfp.gouv.qc.ca

Val d'Or
888, 3e Avenue, suite 202
Val d'Or (Québec) J9P 5E6
Téléphone : (819) 824-3333
Télécopieur : (819) 824-4300

Comme convenu à la suite des audiences publiques, les personnes qui ont été choisies pour former le comité aviseur possèdent une expérience reconnue dans les domaines du tourisme, de l'environnement et du monde municipal en plus d'être issues majoritairement du milieu régional. Une des premières tâches du comité aviseur consistera à donner son avis sur les documents déposés par Mont-Orford Inc.

- 30 -

Source :
Mathieu St-Amant, attaché de presse
Cabinet du ministre des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs
Tél. : (418) 643-7295
Courriel : mathieu.st-amant@mrnfp.gouv.qc.ca

Notes biographiques

Membres du comité aviseur du Parc national du parc national du Mont-Orford

Francine Hone :
Diplômée en biologie de l'Université York de Toronto, elle travaille dans le domaine de la conservation des milieux naturels depuis plus de vingt ans. Madame Hone a consacré une grande partie de son travail à concevoir, développer et mettre en œuvre des projets de conservation, notamment au Service canadien de la faune d'Environnement Canada où elle a travaillé pendant treize ans.
Au cours de ces années, elle a favorisé le développement de nouvelles approches de conservation au Québec, dont la conservation volontaire sur terres privées. En outre, elle a soutenu plusieurs organismes locaux dans leurs démarches d'intendance privée auprès de propriétaires et d'intervenants locaux et régionaux qui ont permis de préserver à long terme un grand nombre de milieux naturels exceptionnels.
Aujourd'hui, en plus d'être consultante en conservation, elle œuvre toujours au sein de plusieurs organismes de conservation. Elle est co-fondatrice et membre du Conseil d'administration de l'organisme Corridor appalachien, un organisme reconnu en 2003 par le ministère de l'Environnement du Québec, pour sa contribution à la sauvegarde de la biodiversité du territoire du corridor appalachien.

Guy Jauron :
Détenteur d'une maîtrise en géographie et en aménagement du territoire, il travaille à titre de directeur-général et de secrétaire-trésorier de la municipalité régionale de Comté de Memphrémagog depuis 1991. Il possède une excellente connaissance du contexte juridique qui encadre les actions en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il a été impliqué dans l'élaboration de schémas d'aménagement, dans l'élaboration de plans et de règlements d'urbanisme pour bon nombre de municipalités. Il a également œuvré comme membre du Comité aviseur « Villes et villages d'Art et de Patrimoine » en partenariat avec l'Université Laval et le ministère de la Culture et des Communications du Québec.

Manon Laporte :
Détentrice d'une maîtrise en administration des affaires et d'un baccalauréat en biochimie de l'Université de Sherbrooke, elle est présidente-directrice générale d'Enviro-Accès Inc. depuis 1993. Madame Laporte a assuré le démarrage et le développement d'un organisme privé à but non lucratif qui offre une gamme complète de services techniques et professionnels aux entreprises qui développent et commercialisent des produits et procédés environnementaux. Ses implications professionnelles sont nombreuses : elle a été administratrice de la Société de développement économique de Sherbrooke et de l'Association canadienne de l'industrie environnementale de 1994 à 2000, elle a été membre du Comité consultatif de l'Institut de recherche en technologie environnementale du Conseil national de recherches du Canada et membre de la Fondation technologique du développement durable du Canada.

.../2

Marie Lequin :
Détentrice d'un doctorat en études urbaines de l'Université du Québec à Montréal et d'une maîtrise en loisir culturel et tourisme de l'Université du Québec à Trois-Rivières, elle est actuellement professeure au Département des sciences du loisir et de communication sociale à l'Université du Québec à Trois-Rivières. Madame Lequin travaille actuellement à un projet de recherche sur la gouvernance des aires protégées et l'écotourisme au Québec. La principale contribution de ce projet est l'analyse approfondie du processus qui traduit l'intention du gouvernement du Québec de « prendre en compte les préoccupations, notamment socio-économiques, des divers intervenants concernés » lors de la mise en réserve de nouveaux territoires et parcs nationaux. Elle est auteure d'un ouvrage publié aux Presses de l'Université du Québec : « Écotourisme et gouvernance participative » et de plusieurs recherches et articles spécialisés en matière d'écotourisme, de développement durable et de développement régional.

Roger Nadeau :
Détenteur d'un doctorat en géographie du tourisme de l'Université de Nice, il a été professeur au département de géographie et de télédétection de l'Université de Sherbrooke pendant trente deux ans. Monsieur Nadeau est cosignataire d'un ouvrage sur « L'espace touristique » et auteur de plusieurs études sur le tourisme, notamment dans les Cantons de l'Est. Il a été associé à plusieurs recherches visant à étudier les problèmes liés au développement et à l'aménagement des zones de villégiature, de parcs récréotouristiques et de parcs naturels. Il a déjà assumé la présidence de l'Association touristique régionale de l'Estrie et a été membre de l'Exécutif du Conseil régional de développement. Il est toujours impliqué dans les projets d'aménagement de sites touristiques au site minier de Capelton. Monsieur Nadeau est copropriétaire d'un établissement hôtelier à Sherbrooke. Il siège aussi sur le Comité d'orientation du parc national du Mont-Orford depuis quatre ans.

ASSEMBLÉE NATIONALE
Nº 1469-20041207
document 3 de 6

Alain, Serge (DPP)

De: Manon Laporte [mlaporte@enviroaccess.ca]
Envoyé: 12 juillet 2004 09:22
À: serge.alain@fapaq.gouv.qc.ca
Objet: Avis pour le projet du Mont-Orford

Avis projet Mont-Orford.doc (2..

Bonjour monsieur Alain,

Voici mon avis. J'aimerais pouvoir vous en parler de vive voix. Pouvez-vous me téléphoner après en avoir pris connaissance.

Manon

Manon Laporte

Présidente-directrice générale

Enviro-Accès inc.

Place Andrew-Paton

85 Belvédère Nord, bureau 150

Sherbrooke, Québec

J1H 4A7

819-823-2230 poste 26

mlaporte@enviroaccess.ca

Outgoing mail is certified Virus Free.
Checked by AVG anti-virus system (http://www.grisoft.com).
Version: 6.0.712 / Virus Database: 468 - Release Date: 2004-06-27

AVIS D'EXPERT POUR L'ÉCHANGE DE TERRAINS ENTRE LA SOCIÉTÉ DE LA FAUNE ET DES PARCS DU QUÉBEC ET LA COMPAGNIE INTERMONT INC.

Considérant l'ensemble des informations qui ont été portées à ma connaissance et l'analyse que j'ai eu l'occasion d'en faire, je suis d'avis que le projet d'échange de terrains entre la Société et la Compagnie est avantageux sur le plan environnemental mais non équitable sur le plan économique et que surtout, il ne présente pas une solution complète à la problématique exprimée d'assurer la rentabilité et la survie à long terme du centre de ski.

Je suis toutefois d'avis que le ministre devrait accepter la proposition d'échange de terrains à condition que, tel qu'il a déjà été entendu,

- il y ait une entente de versement par la compagnie Intermont à la Société d'un montant de $300,000 payable en argent ou en nature par des travaux à caractère environnemental à être exécutés à l'avantage et au bénéfice du Parc national du Mont-Orford sur une période d'au plus dix (10) ans de la date de l'échange;

et que :

- les conditions mises de l'avant par la Société dans son document de synthèse de la consultation et recommandations d'avril 2003 soient respectées;

- un suivi environnemental rigoureux soit effectué par une firme reconnue et indépendante sur les travaux qui seront réalisés dans la portion sous gestion du parc et sur les terrains faisant l'objet de l'échange;

- il y ait un engagement contractuel formel de la compagnie Intermont à verser cinquante (50) pour cent des profits réalisés par la vente des terrains obtenus dans l'échange, au moment de chaque transaction, dans un compte bancaire contrôlé par la Société et la Compagnie. Ces montants devront servir à réaliser des investissements pour l'amélioration des équipements du domaine skiable et seront proposés par la Compagnie dans le cadre du Plan directeur d'aménagement devant être approuvé par la Société;

- dans le cas où la Compagnie exploitait directement de nouvelles activités commerciales sur les terrains faisant l'objet de l'échange, cet engagement de verser 50% des profits s'appliqueraient sur les résultats d'exploitation;

- une cotisation annuelle équivalente à 1% de la valeur foncière devant être versée dans un compte bancaire contrôlé par la Société et la Compagnie soit imposée contractuellement à tous les nouveaux propriétaires des terrains faisant l'objet de l'échange. Ces montants devront servir à créer une réserve pour le renouvellement des équipements du domaine skiable.

Par ailleurs, j'aimerais souligner ma satisfaction par rapport aux mesures de PAE de la municipalité du Canton d'Orford ainsi que des informations fournies quand aux plans pour l'approvisionnement en eau potable et pour le traitement des eaux usées.

Au sujet du plan de développement soumis par la Compagnie, je n'ai également que de bons commentaires à formuler, à l'exception cependant du projet de restaurant cinq étoiles au sommet pour lequel j'ai quelques réserves.

Manon Laporte
9 juillet 2004

ASSEMBLÉE NATIONALE
NO 1469-20041207
document 3 de 6

Cournoyer, Raymond

De: nadeaugrimard [nadeau.grimard@videotron.ca]
Envoyé: 6 juillet 2004 12:40
À: raymond.cournoyer@fapaq.gouv.qc.ca
Objet: Avis du Comité Aviseur

Sherbrooke, 6 juin 2004

M.Raymond Cournoyer
M.Serge Alain
Société de la Faune et Parcs du Québec
Direction de la planification des parcs
Édifice Marie-Guyart, 10e étage, boîte 94
675, boulevard René-Lévesque Est
Québec (Québec) G1R 5V7

RE : Avis relatif au projet de développement du Parc National du Mont-Orford, par Mt-Orford Inc.

Éléments de contexte :

- La finalité première des parcs, c'est la conservation d'un milieu naturel de grande qualité, sinon unique, pour protéger cette unicité pour les générations futures, pour aussi protéger des éléments de la flore ou de la faune qui pourraient être rares et en danger d'extinction.
- Une autre finalité des parcs nationaux, c'est de faciliter l'accessibilité du public à ces espaces remarquables et protégés afin que les visiteurs puissent en tirer profit en terme d'éducation et d'interprétation.
- Si je ne m'abuse, la dernière version de la loi sur les parcs précise que la finalité « conservation » a préséance sur la finalité « accessibilité »s'il y a conflit évident entre les deux finalités.
- Une des questions qui se pose, c'est de déterminer à quel moment il y a « conflit » entraînant une dégradation du milieu naturel. Des réponses, on en a pour tous les goûts, allant d'un grand laxisme jusqu'à la répression absolue. À mon humble avis, les extrêmes sont rarement raisonnables. En matière de conservation, les savants traités sur la question font référence à la notion d' « équilibre ». La recherche de cet équilibre entre l'intégrité écologique et l'impact lié à l'intervention humaine fait l'objet de la réflexion et de la recherche rigoureuse de l'intervenant sérieux qui a à intervenir en milieu naturel. La notion d'équilibre laisse entendre qu'il y a un niveau de souplesse « acceptable » parce que n'entraînant pas un impact négatif sérieux. La notion de « capacité de support »/ « capacité de charge » (« carrying capacity ») va dans le même sens. Ce concept prend pour acquis que le

milieu naturel a la capacité d'assumer certains impacts mais qu'il a aussi la capacité de se régénérer par ses propres moyens, si ces impacts n'atteignent pas un niveau jugé irrécupérable, ce qui deviendrait inacceptable. Encore là, l'équilibre ne se trouve pas aux extrêmes.

- Dans le cas qui nous occupe, on ne peut pas faire le débat seulement sur l'impact environnemental; il faut aussi tenir compte de l'impact socio-économique. Sur le plan récréo-touristique, le projet du Mont-Orford Inc est très important, majeur et structurant. C'est de loin le plus important projet que l'Estrie n'a jamais connu. Et la région de Magog-Orford est sans doute celle qui recèle présentement le plus haut potentiel récréo-touristique au Québec. Et ce potentiel végète depuis un bon 25 ans et ce secteur tire assez peu profit encore aujourd'hui de cet énorme potentiel. Si j'ai bien compris, le projet de Mt-Orford Inc, implique des investissements de l'ordre de 150 à 200 M$ et la création de plusieurs centaines d'emplois sur une base permanente. On ne peut pas faire abstraction d'un impact aussi important mais ce n'est peut-être pas le plus important, Ce projet devrait reconstruire la structure de l'industrie touristique estrienne et même québécoise s'il atteint les marchés qui ne sont pas rejoints pas les stations à produit unique et opérant sur une ou deux saisons seulement. Bien sur, cette perspective ne justifierait en aucun cas une détérioration marquée du milieu naturel d'un parc national mais il faut aussi être conscient que le rejet éventuel du projet de Mt-Orford Inc constituerait une réelle catastrophe au plan socio-économique pour Mogog-Orford, et cela pour très longtemps.
- La présence d'une station de ski au sein du parc est un accident de parcours qui prend ses racines dans le contexte historique des années '40 et'50. Aujourd'hui, l'implantation d'une telle infrastructure dans un parc national serait tout à fait impensable. Ainsi, lors de la création du parc national du Mont Mégantic, il y a de cela quelques années, lors des audiences publiques, aucun mémoire n'a osé proposer l'implantation d'un centre ski alpin, bien qu'un potentiel intéressant aurait pu être développé. Signe que l'on est aujourd'hui beaucoup plus sensibilisé à la réalité et à la mission des parcs nationaux, surtout ceux situés à proximité des concentrations de population.
- À l'occasion d'une faillite pas très lointaine, le Ministère a même clairement laissé entendre qu'il était prêt à procéder à la liquidation et au démantèlement du centre de ski et à retourner à la nature les espaces ainsi libérés. En fait, personne n'est intéressé à opérer une station de ski qui ne fait pas ses frais. Pour le Ministère, cette approche semblait

acceptable, sinon souhaitable. Sauf que la population régionale s'y est rapidement opposée et à l'unanimité ou presque, considérant que la station de ski du Mont-Orford est une des principale image de marque de l'Estrie et que cette infrastructure est une des pièces maîtresse du patrimoine régional et qu'en conséquence, il n'était pas question de la faire disparaître. Ceci étant affirmé avec vigueur, le Ministère s'est donc rangé à l'avis des groupes locaux et régionaux et à donc permis à un nouveau groupe d'investisseurs de tenter leur chance. Ce qui fut fait avec les entreprises Intermont et puis par Mont-Orford Inc. Mais ces nouveaux investisseurs durent eux aussi se rendre à l'évidence : une station de ski seule, d'une certaine envergure, ne génère pas suffisamment de revenus pour lui permettre d'entretenir ses pistes correctement, de maintenir son équipement sécuritaire et d'un niveau technologique comparable à ses compétiteurs (ou mieux si possible), de verser des salaires décents à ses employés, sans oublier les taxes, les assurances… etc.…etc. Une série d'études de comparables, au Québec, au Canada et aux Etats-Unis notamment semble avoir démontré que pour augmenter les revenus et permettre la rentabilité du complexe, il fallait prévoir un nombre important d'unités d'hébergement aux pieds des pistes, diversifier de façon importante les activités que l'on peut pratiquer à l'intérieur d'un périmètre relativement restreint afin de rejoindre plusieurs clientèles complémentaires de vacanciers et de faire de cette zone une station quatre saisons, animée en permanence.

- Si on accepte les conclusions de ces études de comparables (qui favorisent la rentabilité de la station mais qui ne la garantissent pas automatiquement), il faut être conséquent et cohérent. S'il y a un consensus régional sur le maintient du centre de ski alpin du Mont-Orford, il faut en même temps lui donner les moyens de subsister, de rentabiliser ses opérations, de se développer, de se moderniser, d'offrir un produit dont nous serons tous fiers. À ce jour, à ma connaissance, le seul groupe d'investisseurs assez malades (et peut-être assez visionnaires) pour présenter un projet de mise en valeur pouvant marier et harmoniser les objectifs stricts de la protection du milieu naturel et du développement récréo-touristique spatial, c'est celui déposé par Intermont et Mont-Orford Inc, lequel a été maintes fois retravaillé et modifié pour le rendre plus acceptable aux yeux des environnementalistes. Ces révisions augmentent les coûts de réalisation du projet mais en même temps, elles illustrent l'ouverture et la sensibilité des promoteurs pour le volet écologique, ce qui est

absolument essentiel puisque le projet se situe à l'intérieur même des limites d'un parc national voué par sa nature même à la conservation.

Conclusion

- À mon humble avis, les contraintes extrêmement importantes imposées au promoteur par le Ministère et par la loi sur les parcs, par le schéma d'aménagement par la MRC de Memphrémagog, par le PAE de la municipalité d'Orford et par les conditions suggérées par le Comité d'orientation du parc national du Mont-Orford, donnent des garanties nettement suffisantes qui permettent au Comité Aviseur de recommander au ministre responsable d'aller de l'avant en permettant l'acceptation du plan général présenté par Mont-Orford Inc. Si j'ai bien compris, à l'étape où nous en sommes, le mandat du Comité Aviseur, est de rendre un avis à Monsieur le Ministre sur le plan global. À cet égard, mon avis personnel, en tenant compte de l'ensemble des « éléments de contexte » qui précèdent, est d'aller de l'avant et de permettre l'enclenchement du premier volet de réalisation du plan soumis, à un certain nombre de conditions qui, en ce qui me concerne, apparaissent déjà dans la proposition soumise par le Comité d'Orientation du Parc National du Mont-Orford et que j'avais appuyée à l'époque.
- Je ne me prononce pas formellement sur la question de l'échange de terrains même si en principe,je suis porté à me sentir tout à fait à l'aise avec ce qui a été convenu entre le Ministère et le promoteur. Si je ne m'abuse, lors des négociations entre les deux parties, il a été convenu que pour qu'un échange puisse se réaliser, celui-ci devrait comporter « un plus environnemental » en faveur du Ministère et du parc national. Ce qui signifie, à mes yeux, que l'on cède moins que ce que l'on reçoit, toujours au plan environnemental. Le parc sort donc gagnant de cette tractation. Ou je n'ai rien compris à rien?!Si les spécialistes du Ministère qui ont étudié rigoureusement cette question pendant des mois me disent que c'est un bon « deal », ça ne suffit amplement pour aller dans le même sens. D'ailleurs, je suis qui moi, Roger Nadeau, pour remettre en question le jugement des spécialistes du Ministère , spécialistes que je reconnais d'emblée bien plus compétents que moi en la matière.

- ❖ Bref, il me semble qu'après trois ou quatre ans de palabre, il serait temps de passer aux actes.

Cordialement,

Roger Nadeau, Ph.D.
Membre du Comité Aviseur
Parc National du Mont-Orford
Juillet 2004

ASSEMBLÉE NATIONALE
Nº 1469-20041207
document 4 de 6

Cournoyer, Raymond

De: Marie Lequin [Marie_Lequin@UQTR.CA]
Envoyé: 12 juillet 2004 14:18
À: serge.alain@fapaq.gouv.qc.ca
Cc: raymond.cournoyer@fapaq.gouv.qc.ca

MLequin.doc (53 Ko)

Bonjour Serge,

Je viens d'apprendre que tu es à l'extérieur du bureau pour la semaine. Je me suis donc permis une dernière vérification et ajustement. À Par conséquent, le document joint à ce courriel est celui que je te demande d'utiliser.
En passant, je viens de recevoir les documents complets sur le Plan conceptuel de développement et les annexes de l'étude économique et financière des stations de ski. Malheureusement, je n'ai pu en prendre connaissance avant ce matin.
Bonne semaine!

Marie Lequin, Ph.D.
Professeure
Départ. des sciences du loisir et de la communication sociale
Université du Québec à Trois-Rivières
Tél.(819) 376-5011, poste 3201

Trois-Rivières, le 12 juillet 2004

Monsieur Serge Alain, directeur
Société de la faune et des parcs du Québec
Direction de la planification des parcs
Édifice marie-Guyart, 10e 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 débuter 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 1er 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 1er 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 ou 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 **cédés** 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, 3ième 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^{ième} 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 annexes**[1].) 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 dépends 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 marché[3]. **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] Doument 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.

Veuillez 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

ASSEMBLÉE NATIONALE
Nº 1469-20041207
document 5 de 6

Cournoyer, Raymond

De: Francine Hone [francinehone@videotron.ca]
Envoyé: 14 juillet 2004 22:10
À: serge.alain@fapaq.gouv.qc.ca; raymond.cournoyer@fapaq.gouv.qc.ca
Objet: Comité aviseur Mont-Orford -Avis

Bonjour Serge,

Voici tel que convenu le premier avis relatif aux travaux du comité aviseur pour le projet de développement au parc national du Mont-Orford.

Si tu veux discuter de certains points je serai disponible en début de semaine. Par la suite je serai en vacances jusqu'au 16 août.

Francine Hone

Le 14 juillet 2004

Monsieur Serge Alain, Directeur
Direction de la planification des parcs
Société de la Faune et des Parcs
Édifice Marie-Guyart, 10e étage, boîte 94
675, boul. René-Lévesque Est
Québec (Québec)
G1R 5V7

Objet : Comité aviseur – Avis relatif au Plan de développement du parc national du Mont-Orford

Monsieur,

Lors de la dernière rencontre du comité aviseur tenue le 15 juin dernier, il a été convenu que chaque membre du comité formulerait un avis écrit qui vous serait transmis et dont l'essentiel du contenu serait réintégré par votre direction dans un avis reflétant l'ensemble des préoccupations des membres du comité et qui serait par la suite transmis au Ministre.

L'avis que je vous transmets prend en considération les éléments suivants :

1) La mission de la Société de la Faune et des Parcs (FAPAQ) qui vise « à assurer pour le bénéfice des générations actuelles et futures, la protection permanente et la conservation de territoires représentatifs des régions naturelles du Québec ou de sites naturels à caractère exceptionnel, et les mettre en valeur pour qu'ils soient accessibles au public aux fins d'éducation et de pratique d'activités de plein air, dans une perspective de développement harmonieux des secteurs économiques, culturel, social et environnemental » (FAPAQ, 2004).

2) Le fait que la FAPAQ est un des « acteurs de premier plan dans la Stratégie québécoise sur la diversité biologique au chapitre de la conservation » (F1 du plan directeur provisoire) et dont un des objectifs est d'atteindre une superficie en aires protégées de l'ordre de 8% d'ici 2005.

3) L'importance du parc national du Mont-Orford à l'échelle régionale en tant qu'une des rares entités forestières non fragmentées de superficies significatives qu'abrite encore cette région.

4) L'importance de préserver des aires protégées de grande superficie dont des noyaux de conservation non fragmentés d'au moins 10 000 ha selon Anderson (1999) suffisamment grands pour protéger les écosystèmes représentatifs de la région naturelle et toute la diversité des espèces qui y sont associées afin de prévenir les influences de l'extérieur. Le parc national du Mont-Orford n'atteint pas présentement ce seuil critique de 10 000 ha (100 km^2) (la superficie actuelle du parc étant de : 5 837 ha (58,37 km^2)) soit la superficie non fragmentée requise pour représenter adéquatement et maintenir la dynamique des écosystèmes des Appalaches.

5) La vocation particulière de certains secteurs du parc notamment les secteurs permettant des activités intensives dont le domaine skiable et le golf qui font partie également d'une partie des territoires sous bail et l'importance pour la FAPAQ de maintenir la viabilité de la station de ski.

Le mandat du comité vise à fournir au Ministre un avis éclairé relatif au plan de développement déposé par Mont-Orford inc. incluant l'échange de terrains entre la FAPAQ et Mont-Orford inc. Les membres devraient donc à partir des informations qui leur ont été transmises et en fonction de l'expertise de chacun formuler un avis qui tiendrait compte à la fois des éléments mentionnés plus haut ainsi que des retombées tant écologique, sociale et économique du plan de développement.

Ma réflexion personnelle ainsi que l'analyse du projet que j'ai été en mesure d'effectuer à partir des informations reçues m'amènent donc à formuler l'avis suivant:

> À cette étape-ci du processus de réflexion et d'analyse enclenché par le comité aviseur il serait d'après-moi prématuré de recommander l'échange de terrains entre la FAPAQ et Mont-Orford inc. Étant donné la complexité du plan de développement de Mont-Orford inc. et de ses retombées tant écologique, sociale qu'économique à l'échelle régionale, une analyse plus complète de ce plan incluant l'échange de terrains devrait être effectuée par le comité afin de formuler un avis sérieux et éclairé au Ministre.

Ce constat se base en grande partie sur le manque d'informations concernant certains éléments fondamentaux au projet ou sur le fait que certaines questions ont été laissées jusqu'à maintenant en suspens et qui nécessitent des réponses claires pour l'analyse complète du projet. Il m'apparait donc nécessaire afin d'assurer une réflexion éclairée et une analyse sérieuse et approfondie du projet, d'obtenir dans un premier temps des informations supplémentaires et dans certains cas, d'obtenir des contre-expertises ou des avis externes à la Société ou de Mont-Orford inc. en plus d'une étude d'impacts globale du projet.

Ainsi, les documents suivants devraient être transmis à tous les membres du comité :

- Le rapport complet portant sur l'étude de faisabilité du plan de développement effectuée pour Mont-Orford inc. (une partie seulement du rapport m'a été transmise).
- Le rapport faisant état de l'analyse du domaine skiable.
- Le rapport d'évaluation de la juste valeur marchande des propriétés faisant l'objet de l'échange de terrains entre la FAPAQ et Mont Orford inc., produit par le ministère des Transports du Québec.
- Le plan directeur du parc national du Mont-Orford.
- Tout autre document pertinent à la réflexion du comité.

De plus, toujours dans l'esprit de formuler un avis éclairé et sérieux au Ministre, il me semble approprié de demander qu'une étude d'impacts globale du projet soit réalisée avant même que le ministre ait statué quant à l'échange de terrains entre la Société et Mont-Orford inc. et qui tiendra compte de tous les impacts tant écologique, social, qu'économique.

Toutefois, cette étude approfondie de l'ensemble des impacts réalisée par une firme d'expert-conseil indépendante mandatée à cette fin devra prendre en compte les préoccupations spécifiques des membres du comité.

En fait, cette étude devrait, entre autres choses, permettre d'évaluer concrètement les impacts du projet immobilier et de développement d'infrastructures à caractère récréatif (dans la zone sous bail) sur les milieux naturels et les écosystèmes touchés par le projet; la perte et la dégradation de milieux naturels dans la portion sud du parc, le gain de milieux naturels dans la portion au nord du parc; les impacts sur les milieux naturels, les espèces fauniques et floristiques; l'impact du projet sur l'intégrité écologique des milieux naturels localisés non seulement dans les zones limitrophes au projet de développement mais également dans les secteurs faisant partie du « noyau » de conservation à l'intérieur même du parc.

L'étude devrait également mettre en lumière les éléments permettant d'évaluer la viabilité de la station de ski en lien avec le projet de développement immobilier et préciser les retombées économiques à court, moyen et long terme. De plus, l'étude devrait évaluer différents scénarios relatifs au plan de développement dont celui où le projet ne se réalise pas selon le plan initialement prévu (ex : pas d'échange de terrains).

De plus, dans certains cas, des contre-expertises ou des avis externes à la Société ou de Mont-Orford inc. seraient nécessaires afin de supporter les recommandations du comité.

J'aimerais pour ma part, obtenir :

1) Un avis juridique externe relatif à l'interprétation de certains articles de la Loi sur les parcs notamment l'article 5 et 8.2 en regard à la cession de terrains faisant partie d'un parc national de conservation à un promoteur immobilier.

2) Des détails relatifs au « mécanisme pour assurer l'équité dans l'échange de terrain » mentionné dans le Rapport de consultations de la Société de la Faune et des Parcs suite aux audiences publiques. Par ailleurs, il me semble important qu'on effectue aussi une contre-expertise externe relative à l'évaluation de la juste valeur marchande des propriétés ciblées dans le cadre de l'échange de terrains entre la FAPAQ et Mont-Orford inc.

Suite à cet avis et une fois certains éléments d'informations obtenus, une rencontre du comité devrait avoir lieu pour discuter de certains points fondamentaux avant que l'avis ne soit transmis au Ministre. Je suggère également que les avis respectifs des membres soient envoyés à tous les membres du comité pour qu'ils puissent en prendre connaissance avant cette rencontre.

D'autre part, afin d'assurer toute la transparence requise aux travaux du comité et faciliter la tâche de celui-ci, je suggère qu'un secrétariat indépendant de la FAPAQ (ex :1jr par semaine) ainsi qu'un budget de fonctionnement, soient mis à la disposition du comité.

Veuillez agréer, monsieur, mes salutations distinguées.

Francine Hone
Biologiste en conservation
Corridor appalachien

ASSEMBLÉE NATIONALE
Nº 1489-20041207-
document 6 de 6

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

De : Guy Jauron, membre du comité aviseur

Date : 12 juillet 2004

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 km^2 (+2,04 km^2 – 1,32 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 km^2 à 21,07 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-Orfond 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, 1er 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