

**BUREAU D’AUDIENCES PUBLIQUES
SUR L’ENVIRONNEMENT**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme CLAUDETTE JOURNAULT, présidente
 M. PIERRE BÉLAND, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LES RÉPERCUSSIONS D’UN ÉCHANGE DE TERRAINS
SUR LA BIODIVERSITÉ ET L’INTÉGRITÉ ÉCOLOGIQUE
DU PARC NATIONAL DU MONT-ORFORD**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 4

Séance tenue le 15 décembre 2004, 13 h
Hôtel Chéribourg
2603, chemin du Parc
Orford

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004 1

MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

LA PRÉSIDENTE: 1

DÉPÔT DE DOCUMENTS..... 1

PÉRIODE DE QUESTIONS :

ANDRÉ GODIN 6

JEAN-GUY DÉPÔT 16

LAURIER BUSQUE (pour Jocelyne Bastien)..... 30

GISÈLE LACASSE-BENOÎT 33

REPRISE DE LA SÉANCE 60

MANON LAPORTE (COMITÉ AVISEUR)..... 60

MARTIN ST-MICHEL 68

CHARLES MESSARA..... 77

CHRISTIAN OUELLET 85

MAURICE RANCOURT 97

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Bonsoir et bienvenue à cette dernière soirée de l'audience. On va commencer par demander s'il y a des documents à être déposés, si vous êtes prêts à fournir d'autres informations en ouverture. Du côté des organismes?

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

10 Nous, on a déposé tel que promis hier une série de photos, une série de photos concernant l'effondrement de la route 141, ainsi que le jugement intégral de la Cour suprême dans l'affaire *Sibeca c. Frelighsburgh*, qui a été soulevé par monsieur Dépôt hier soir.

15 **LA PRÉSIDENTE :**

 D'autres informations?

M. JEAN-PAUL MORIN :

20 Oui, madame la présidente. Alors, tel que demandé hier, j'ai les résultats d'analyses physico-chimiques de l'eau du lac Memphrémagog pour les quatre dernières années, c'est-à-dire depuis la mise en vigueur du nouveau Règlement sur la qualité de l'eau potable. Ça tient compte de l'eau qui est puisée par la ville de Sherbrooke et celle de la ville de Magog. Donc, on a huit
25 résultats là-dedans où est-ce qu'on indique qu'il n'y a aucun dépassement des normes. Donc, le document va être déposé.

LA PRÉSIDENTE :

30 Merci.

M. JEAN-PAUL MORIN :

35 Et j'ai un deuxième document aussi qui provient de la Direction de la santé publique qui, suite à la contamination des sédiments à la plage Southière, émet des commentaires sur s'il y a danger pour la santé publique, autant au niveau de l'eau potable que de la baignade. Il n'y en a pas, finalement, mais c'est un avis de la santé publique ici. Donc, je vais déposer ce deuxième document-là.

40 Quant au troisième document qu'on nous a demandé sur les débits moyens, les débits d'étiage estival de l'étang aux Cerises, une demande a été faite au Centre d'expertise hydrique du Québec. On va tenter d'obtenir l'information avant Noël, sinon ça va aller au début janvier et on vous la transmettra.

45 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, monsieur Morin. Sur le même sujet, sur la qualité de l'eau, on sait qu'il y a des critères pour la consommation humaine, au niveau des paramètres qui peuvent influencer la santé humaine. Il y a aussi des critères esthétiques. Il y a des critères pour le maintien de la vie aquatique qui sont souvent beaucoup plus exigeants que pour la santé humaine, parce que les organismes qui sont dans le milieu aquatique filtrent de très grandes quantités et peuvent accumuler dans leur organisme des concentrations importantes de métaux lourds, par exemple, tout ça.

55 Est-ce que les tests que vous nous donnez tiennent compte des paramètres pour le maintien de la vie aquatique? Est-ce qu'on a à côté des tests les critères du maintien de la vie aquatique?

60 **M. JEAN-PAUL MORIN :**

Non. Ce que je vous dépose ici, c'est seulement en tenant compte de la qualité de l'eau potable. Pour les organismes aquatiques, je peux toujours refaire une demande encore à madame Robert qui était ici hier soir, s'il y a eu analyse par rapport au maintien de la vie aquatique.

65 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Uniquement pour aider les citoyens à voir l'importance de chacun des chiffres, est-ce que vous pourriez déposer, s'il vous plaît, dans les jours qui viennent, les paramètres pour le maintien de la vie aquatique?

70 **M. JEAN-PAUL MORIN :**

Oui, je le ferai.

75 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va?

80 **M. JEAN-PAUL MORIN :**

Oui. Il n'y a pas de problème, madame la présidente.

85 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup.

M. VINCENT GERARDIN :

90 Madame la présidente, il y a des demandes qui nous ont été faites supplémentaires hier.
La première demande était sur l'évaluation, une façon d'évaluer l'impact potentiel que peut avoir
un développement résidentiel dans une situation similaire à celle du Mont-Orford. Nous allons
vous déposer la semaine prochaine au Bureau d'audiences publiques une évaluation, une
95 interprétation à partir de travaux entre autres récents au Mont-Tremblant sur la rivière du Diable et
d'une revue de littérature pertinente à ce genre d'élément.

La deuxième question qui avait été posée hier concernait l'avant-projet de loi sur le
développement durable et le principe de précaution. Je serai prêt, quand vous le désirerez, à
faire une petite présentation sur ça.

100

LA PRÉSIDENTE :

Ça va. Est-ce qu'il y a d'autres documents?

105

M. SERGE ALAIN :

Oui. Pour notre part, madame la présidente, nous avons déposé un document qui
s'intitule: le Bilan des connaissances sur le bassin versant du ruisseau Castle.

110

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

M. PIERRE DÉPELTEAU :

115

De mon côté, c'est un complément d'information. Deux ou trois intervenants hier ont parlé
de la contamination du ruisseau Castle au nickel et chrome, et faisaient référence au rapport de
Roche. Cet élément était ressorti en 2002 également. Et j'avais fait à l'époque une recherche pour
essayer de situer tout ça. Je vous lis le texte, la petite partie du texte. «Dans un des rapports
120 géologiques consultés, on rapporte entre autres la présence d'une mine de nickel» et, entre
parenthèses, on parle de Orford Nickel Mine.

Ça laisse supposer que cette mine-là était dans la région du parc du Mont-Orford ou du
moins ça touchait le bassin versant du ruisseau Castle.

125

J'ai fait une recherche à l'époque et ce n'est pas du tout là. C'est plutôt situé – je vais
déposer la carte – c'est plutôt situé entre le lac Montjoie et le lac Brompton, donc dans le bassin
versant de la rivière aux Saumons. J'ai téléphoné ce matin à la Division des mines, j'ai parlé à un
monsieur Jean-Marie Bergeron qui confirme exactement ça. Il n'y a jamais eu de projet de mine
130 ou de mine en opération dans le bassin du ruisseau Castle. Il y avait peut-être une petite

possibilité de gisement au sud de la baie Sargeant au lac Memphrémagog mais pas dans le ruisseau Castle. Ça fait que je vais déposer la carte.

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup pour vos recherches. Ça va pour les documents? Alors, si vous voulez, on va commencer justement par la présentation de monsieur Gerardin sur la question de la précaution, tout ça.

M. VINCENT GERARDIN :

Madame la présidente, me permettriez-vous de mettre un peu ça en contexte, sans faire de la publicité pour l'avant-projet de loi, mais on parle beaucoup de développement durable. Donc, comme c'est un avant-projet sur le développement durable, j'aimerais prendre quatre, cinq minutes pour faire le tour des questions.

LA PRÉSIDENTE :

Très bien.

M. VINCENT GERARDIN :

Merci. Alors, tout le monde sait qu'il y a eu, il y a peu de temps, il y a deux, trois semaines, dépôt à l'Assemblée nationale d'un avant-projet de loi sur le développement durable et cet avant-projet de loi a pour objet de définir un nouveau cadre de gestion au sein de l'administration – et ça c'est très important – de l'administration donc des instances gouvernementales, des ministères et des associations, afin que l'exercice de leurs pouvoirs, de leurs responsabilités s'inscrive dans la recherche d'un développement durable.

Donc, il n'est pas question d'imposer à la société, sauf à travers les responsabilités et les politiques et les programmes du gouvernement, le développement durable.

La définition qui est donnée ici du développement durable, dans l'avant-projet de loi, c'est un processus continu d'amélioration des conditions d'existence des populations actuelles, qui ne compromet pas la capacité des générations futures de faire de même et qui intègre harmonieusement les dimensions environnementale, sociale et économique du développement.

Il y a quelques points saillants de cet avant-projet de loi. Un des points saillants, ça sera la nomination d'un vérificateur général adjoint qui va relever du vérificateur général et qui aurait comme titre: commissaire au développement durable. La loi prévoit également la création d'un fonds vert pour financer les mesures, les activités que le ministère de l'Environnement peut réaliser.

Et il y a un élément très particulier de cet avant-projet de loi, qui est l'ajout d'un nouveau droit dans la section des droits économiques et sociaux de la Charte, donc dans une des sections et non pas la première des sections, malgré tout, à l'intérieur de la Charte des droits et libertés de la personne, afin d'affirmer le droit de vivre dans un environnement sain et respectueux de la biodiversité, dans la mesure et suivant les normes prévues par la loi.

Je rappelle, c'est un avant-projet de loi. Un avant-projet de loi, c'est plutôt l'annonce d'une intention, ça ne se traduit pas forcément par ce projet de loi. C'est pour annoncer une intention du gouvernement.

Alors, cet avant-projet de loi commence par des principes et c'est là qu'on va trouver le principe de précaution. Il y a 14 principes et je ne vais pas tous les énumérer, madame la présidente, principes et stratégies de développement durable.

Santé et qualité de vie, c'en est un. Équité sociale, protection de l'environnement, efficacité économique où on dit:

L'économie du Québec doit être performante, porteuse d'innovation et d'une prospérité économique favorable au progrès social et respectueuse de l'environnement.

Protection du patrimoine culturel. Et il y a deux principes importants dont le deuxième fait l'objet de cette présentation, le premier: prévention, principe de prévention et qui est libellé de la manière suivante:

En présence d'un risque connu, des actions de prévention et de correction doivent être mises en place en priorité à la source en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable.

Ça nous mène au neuvième principe qui est celui de précaution et il est libellé de la manière suivante:

Lorsqu'il y a un risque de dommage grave ou irréversible, l'absence de certitude scientifique absolue ne doit pas servir de prétexte pour remettre à plus tard l'adoption de mesures effectives visant à prévenir une dégradation de l'environnement.

C'est un peu alambiqué comme présentation. Je vais essayer en deux mots de le présenter d'une autre manière. Il y a deux positions, semble-t-il, un peu dans le monde. Il y a une position qui est défendue en Europe et, entre autres, par la politique et la charte françaises qui dit que – je ne cite personne – en cas de doute scientifique, il faut s'abstenir. Et la position québécoise est différente, elle est plutôt basée sur la recherche – c'est mon interprétation après discussion avec des gens du ministère – d'un consensus social sur le niveau de risque acceptable et l'adoption de mesures préventives à la hauteur du risque.

Donc, ce principe-là de précaution dit: on doit essayer d'évaluer au mieux possible les risques qu'on s'en va prendre, mais une incertitude scientifique ne peut pas bloquer un projet, mais ne peut pas non plus dire puisqu'on ne connaît pas les dangers, on ne doit pas les prévenir.

Alors, c'est ça le fameux principe de précaution. D'ailleurs, cet avant-projet de loi est sur le site du ministère de l'Environnement, évidemment.

Je vous cite un dernier principe qui est le respect de la capacité de support des écosystèmes – très important ici, puisqu'on en a parlé plusieurs fois – c'est-à-dire, est-ce qu'un écosystème lacustre, est-ce qu'un écosystème terrestre est capable de supporter, de se régénérer ou de maintenir sa résilience. Alors, ça, c'est un des principes du développement durable.

Quelques derniers détails. Avant d'être adoptée par le gouvernement, la stratégie envisagée doit être précédée d'une consultation publique dans le cadre d'une commission parlementaire. Et monsieur Mulcair a déjà annoncé une tournée importante à partir du mois de janvier et février à travers tout le Québec pour présenter ça.

La première stratégie de développement durable est adoptée par le gouvernement dans l'année suivant celle de la sanction de la présente loi.

Et, je crois, un dernier point sur la mise en oeuvre de la stratégie et la reddition de compte, chaque ministère – disons que c'est très important, cette stratégie, c'est une stratégie gouvernementale – chaque ministère, organisme et entreprise – on parle d'entreprise gouvernementale – compris dans l'administration identifie et rend publics les objectifs particuliers qu'il entend poursuivre pour contribuer à la mise en oeuvre progressive de la stratégie, ainsi que les activités ou les interventions qu'il prévoit réaliser à cette fin.

Voilà, madame la présidente, le point que je voulais faire.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. C'est très clair. Merci pour votre recherche.

Alors, on va commencer justement avec monsieur André Godin qui s'intéressait au principe de précaution.

M. ANDRÉ GODIN :

Bonjour! Merci beaucoup, madame, de m'avoir accommodé avec les contraintes que j'ai cet après-midi. Alors, effectivement, la présentation qui a été faite... je ne me place pas comme juge, mais j'avais référé aussi à ce qui se passe au Québec et j'avais référé aussi au Sommet mondial sur le développement durable qui donne des définitions exactement dans le même sens qui a été présenté.

Le pourquoi, disons, que nous du RAPPEL, on ramène cette question-là, c'est justement parce qu'il y a un lien, comme ça a été très bien démontré, avec le développement durable. Bon, on en parle beaucoup. Tout le monde est pour ça. Tout le monde est pour la vertu.

265 Mais ce que je dirais là-dedans, c'est justement la gestion, si vous voulez, du risque ou des zones d'incertitude.

On a présenté, j'ai assisté à peu près à toutes les séances depuis le début, on a présenté des rapports bien étoffés, faits par des firmes crédibles, sérieuses, qui ont présenté des

270 données. Mais ce qui se passe dans tout ça, c'est qu'il y a justement des zones d'incertitude.

C'est-à-dire qu'on dit, bon, on peut prévoir... je vais vous donner un exemple. On enlève une grande surface d'arbres – je pense que quelqu'un l'a soulevé hier – on vient de modifier le couvert forestier. Donc, c'est sûr qu'il y a une zone qui va être moins protégée. On fait un

275 stationnement, un parking en gravier. Bon, bien, le risque de ça. Alors, on vient de modifier. Quel est le niveau de risque? On peut faire des études et tout ça, et, à un moment donné, on n'est pas capables de prédire des choses qui peuvent arriver.

Alors, à ce moment-là, et c'est là je pense que le principe de précaution est à l'effet de

280 dire, bien, on peut faire deux choses: on appréhende un risque, on pose un geste, on fait quelque chose ou on ne pose pas de geste. C'est aussi sérieux l'un et l'autre.

Et, moi, ma question, si vous permettez, madame la présidente, je reviendrais à ma question que j'ai formulée hier. C'était ceci. Je l'adressais surtout au niveau de l'écosystème, si

285 vous voulez, aquatique. C'est là qui est notre grande... nous, notre organisme, on s'occupe beaucoup de ça. C'est sûr qu'il faut regarder les autres éléments, mais c'était surtout ça.

Alors, dans le développement immobilier Orford, justement en référant à ce principe-là, est-ce que actuellement, où on en est rendu dans le cheminement du dossier, est-ce qu'on est

290 capable de nous dire, en ce qui concerne, par exemple – c'est sûr, ma question, elle est très large – les écosystèmes aquatiques, bon, moi, je voyais toute la question de captage d'eau – on en a parlé l'autre jour – de l'accroissement des rejets, pensons pollution, etc., est-ce qu'on connaît actuellement des risques? Est-ce qu'il y en a?

Moi, j'en ai pas beaucoup entendu dans la présentation des différents domaines de recherche. Et je pense que c'est ça qui est important. Je pense que le but des rencontres qu'on

295 fait, madame la présidente, c'est aussi de donner de l'information à la population. Et la population, ils n'iront pas lire un rapport qui est épais comme ça. Qu'est-ce qu'ils vont faire? Il y a des éléments qui vont capter l'attention, si vous voulez, de la population. Moi, je pense c'est les

300 niveaux de risque. Qu'est-ce qu'on fait?

Et, c'est ça, moi, je pense dans toute la gestion comme ça d'un dossier complexe, je pense que c'est des éléments qu'on doit savoir. Est-ce qu'actuellement – je vous poserais la question – est-ce qu'il y a des zones de risque qu'on connaît, qu'on est capable de nommer et dire

305 qu'est-ce qu'on va faire avec? Parce que c'est ça qui va être, si vous voulez, un des grands enjeux dans tout le développement immobilier.

Je ne sais pas si ma question est claire. Et ce qu'on précise, dans les gens qui ont fait un peu des études là-dessus, c'est qu'ils recommandent même de le faire à chacune des grandes
310 étapes. Et je pense qu'on vient d'en franchir une, puis il va y en avoir une autre avec toute la question de la légitimité des échanges de terrains, ça sera une autre étape aussi où il faudra, si vous voulez, évaluer les risques là-dedans.

Alors, ma question, elle est vraiment spécifiquement là-dessus. Est-ce qu'il y en a? Et
315 s'il y en a, est-ce qu'on peut les nommer?

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur L'Espérance?
320

M. MARC PERREAULT :

Si vous me permettez, je veux juste formuler la question un petit peu différemment. C'est-à-dire qu'on ne cherche pas à savoir quelles sont les zones de risque, mais plutôt les actions à
325 risque, les interventions à risque. Et, conséquemment, ce qu'il faut voir, c'est d'abord quels sont les endroits sensibles.

Et puisque vous êtes préoccupé, effectivement, votre organisme est préoccupé des questions de l'eau, des milieux à proximité des ruisseaux, je pense que les deux principales
330 zones sensibles, s'il y en a sur le territoire, c'est certainement le ruisseau Castle, dans un premier temps, et toutes les zones humides parce qu'elles ne portent pas nécessairement des noms mais, effectivement, les zones humides sont protégées présentement.

Donc, en toute connaissance de ces environnements-là qu'on sait sensibles, il s'agit de
335 voir, est-ce qu'on peut dès à présent prévoir qu'il y a des actions qui pourraient entraîner des perturbations environnementales. La réponse, c'est oui. La réponse, c'est qu'on sait déjà que si on ne prend aucune précaution dans l'aménagement, dans la réalisation de certains ouvrages, on va créer des problèmes.

Maintenant, est-ce que les solutions sont connues? Je pense que c'est plus ça qu'il est
340 important de savoir. Puis je pense que là-dessus, l'expérience, ce n'est pas la documentation, la documentation suit, mais l'expérience a démontré, par exemple, qu'en matière d'aménagement de pistes, de correctif à intégrer aux pistes, on pourrait régler d'une manière ou avoir un impact très sensible sur la diminution de la sédimentation des cours d'eau.

345 On en a parlé. Sur les pistes, on a déjà un programme à la fois d'ensemencement qu'on compte progressivement mettre en oeuvre, au fur et à mesure du développement de la station,

puis également l'installation de barres antiérosion, si on veut, à l'intérieur du... Ça, ce sont les travaux qu'on va faire à des ouvrages permanents.

Il y a des travaux qu'on doit intégrer dans nos modes de construction qui, eux, sont plus temporaires. Par exemple, s'il y a un endroit où on fait de l'excavation en amont, c'est clair que l'écoulement des eaux devra être capté par des barrières à limon ou d'autres types d'intervention, qui font en sorte qui ralentissent un écoulement trop rapide durant les travaux de construction, des ouvrages qui, une fois les constructions complétées, le sol stabilisé, peuvent être retirés parce qu'ils ne sont plus fonctionnels.

Il y a d'autres éléments qui peuvent également être mis sur pied. Vous parliez tantôt des stationnements en gravier. Il s'est avéré que – particulièrement dans le cas d'Orford parce que le stationnement était de part et d'autre du ruisseau – le maintien du stationnement en matériau granulaire créait des problèmes de sédimentation au ruisseau, puis voire même jusqu'à une certaine mesure, mais je ne sais pas si ça a été mesuré, potentiellement de la contamination. On le sait. On le connaissait ce problème-là.

Et la solution qui a été privilégiée, on peut en discuter, mais au moins il y a une solution qui a été amenée, ça a été celui de paver le stationnement et de canaliser le drainage des stationnements en question pour l'envoyer à l'endroit où... on savait par où ça passait, entre guillemets. Donc, on était en mesure de contrôler, d'intervenir si, plus en aval, on décelait un problème, puis qu'on soupçonnait que ça pouvait venir du stationnement.

Il y a également dans les aménagements de montagne. Hier, je mentionnais qu'il ne fallait pas associer le fait que parce qu'on développait un projet immobilier, on avait forcément un gain environnemental. Ce que je vous disais, c'est que dans le développement immobilier, il fallait être sensible aux questions environnementales et donc apporter des correctifs.

Deux façons très, très notables qui ont été vérifiées, et monsieur Beaupré du canton d'Orford l'a mentionné dans sa présentation d'hier, la municipalité disait entre autres: «Écoutez, si le promoteur choisit de mettre l'égout pluvial plutôt que du drainage par fossé de part et d'autre des chemins, on est disposé à réduire l'emprise du chemin de 16.5 mètres...» et je ne me souviens plus si on tombait à 15 mètres. Il y avait une notion, mais il me semble que vous n'avez pas mentionné la réduction de l'emprise. Mais peu importe.

C'est clair que si on exige une emprise de 16.5 mètres, c'est qu'on va déboiser à 16.5 mètres. Pour les plus vieux dont j'estime faire partie, 16.5 mètres, c'est pas loin de 55 pieds ou dans ces dimensions-là. C'est quand même très large. C'est une cicatrice importante sur le territoire.

Alors, si on met l'égout pluvial, puis on réussit à réduire cette emprise-là à 15... en fait, chaque mètre qu'on va gagner, c'est des arbres qui vont être maintenus, et c'est des endroits où le sol va être enraciné, armé par les racines des arbres et on va régler des problèmes ou on va

prévenir des problèmes d'érosion qui peuvent être plus difficilement parfois contrôlables que si on a des fossés à ciel ouvert, par exemple.

La forêt qui va être maintenue après le développement a certaines caractéristiques qu'on ne connaît pas à l'heure actuelle. Sauf que les gens du ministère de l'Environnement, avec leur appui, puis avec l'état «0» qu'on produira en début de planification, va nous permettre de savoir quel type d'habitat on risque de perturber, soit au niveau de la faune ailée ou même des mammifères, puis potentiellement le cerf. Et on sait que ces animaux-là fréquentent des territoires en fonction de caractéristiques biophysiques qui sont associées soit aux végétaux, soit au sol lui-même.

Alors, il sera possible vraisemblablement d'identifier si la nature qui restera, une fois qu'on aura complété les travaux, peut être améliorée pour que, par exemple dans le cas du cerf, des endroits qui étaient potentiellement une zone d'abri, bien, soient encore un meilleur abri pour ce qu'il reste une fois que les travaux auront été complétés, parce qu'on fera des ouvrages, on interviendra donc pour donner un «coup de main» à la nature.

Et même pour vous citer un autre exemple qui a été encore une fois mentionné par monsieur Beaupré hier, le choix qu'a fait la station, puis je pense qu'il lui a été imposé par le canton d'Orford, de dire: «Écoutez, il y aura deux systèmes d'alimentation en eau, de l'eau brute, d'une part, pour les toilettes, puis de l'eau potable évidemment venant de l'aqueduc municipal pour la consommation humaine», c'est certainement une façon entre autres d'intégrer des mesures responsables en matière d'environnement.

Alors, c'est une liste, on pourrait en énumérer encore plusieurs, mais je pense que ce n'est pas là l'objet du débat. Mais quand vous parliez hier, puis vous êtes revenu avec ça aujourd'hui sur le principe de la prévention, elles existent les techniques, elles sont en partie connues, et j'espère que le projet d'Orford va permettre un avancement, puis dans des techniques qui vont être encore plus créatives et qui restent dans certains cas à trouver, puis des fois la solution naît du problème auquel on est confrontés.

Alors, c'est dans cet esprit-là, je pense, qu'on souhaite bâtir notre responsabilité à l'égard du développement.

M. ANDRÉ GODIN :

Vous parlez du principe de prévention, c'est différent, je pense. Monsieur a fait la distinction tantôt. C'est qu'on les connaît, les zones. On le sait. L'exemple...

M. MARC PERREAULT :

De précaution. J'ai dit de prévention, mais c'est précaution.

M. ANDRÉ GODIN :

435

Correct. J'ai cru comprendre que c'était ça. Si vous permettez, madame la présidente, j'aurais deux sous-questions. La première, au regard de ce que vous venez de nous dire, est-ce que justement vous pourriez nous dire quel est à peu près le pourcentage de certitude que vous avez – nécessairement, ça va me donner le pourcentage d'incertitude – dans les analyses que vous avez faites? Êtes-vous capable de nous dire à peu près? Je ne vous demande pas ça à une décimale près.

440

M. MARC PERREAULT :

445

Pouvez-vous reformuler votre question, parce que je ne suis pas sûr que je la saisis, à moins que, madame Journault, vous puissiez me la...

LA PRÉSIDENTE :

450

Ce que je comprends, c'est quel est le pourcentage de risque, finalement, que l'environnement le plus sensible que vous avez identifié, c'est l'environnement aquatique, pourrait encourir si jamais les moyens que vous anticipez pour réduire ces risques n'étaient pas à la hauteur. Est-ce que ça va?

455

M. ANDRÉ GODIN :

Oui, c'est ça. C'est ça.

M. MARC PERREAULT :

460

Évidemment, je ne m'avancerai pas sur des questions de pourcentage parce que là...

M. ANDRÉ GODIN :

465

Non, non, mais à peu près. Un ordre de grandeur.

M. MARC PERREAULT :

470

Je ne fournirai pas de pourcentage, parce que je pense que le pourcentage que je peux fournir ne sera jamais le bon, en plus ou en moins.

475

Tout ce que je peux vous dire, c'est qu'après avoir fait une analyse très sérieuse par une firme responsable en environnement de la qualité du milieu, on va mettre en oeuvre la mécanique et les travaux qui vont faire en sorte qui visent à ce qu'il y en ait zéro impact. Mais ça, ce n'est pas suffisant. Il va falloir aussi qu'une fois qu'elles auront été installées et que les travaux auront été complétés, qu'on puisse faire un suivi pour, après ça, revenir puis dire: «Effectivement, ce n'est pas avant les travaux qui compte dans le fond, c'est le résultat en bout de ligne.»

Et il est arrivé dans le passé qu'on a fait cet exercice-là, parce que ça ne se fait pas de manière systématique dans d'autres stations, et il s'est avéré qu'effectivement, ça s'est traduit par des répercussions nulles ou presque nulles. Des répercussions négatives, excusez-moi.

LA PRÉSIDENTE :

Vous me corrigerez, je vais essayer de faire une petite synthèse. Soyez bien à l'aise du côté des personnes-ressources aussi. On peut évaluer un risque technologique, par exemple, qu'une usine fasse l'objet de vandalisme ou qu'il y ait un problème de sécurité puis, par les systèmes de gestion du risque, on peut évaluer qu'il y ait une chance sur 150 000, par exemple, qu'il y ait une explosion. Ça, c'est dans l'ordre des statistiques. On peut prévoir ça.

Alors que dans le milieu biologique, généralement, les études d'impact vont évaluer plutôt un risque élevé, moyen ou faible et de base, ou un impact majeur ou mineur ou intermédiaire. Puis par la suite, on va corriger l'évaluation en intégrant les mesures d'atténuation qu'on propose. Et, là, ça va être l'impact résiduel qui va nous dire finalement quel est le niveau. Est-ce que l'impact résiduel demeure encore fort, même si on introduit telle, telle mesures. Ça va?

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

Je voudrais juste attirer l'attention de la commission sur un document qui a été déposé, qui porte le numéro DB.41, qui est un exercice de planification stratégique que la municipalité a fait au cours des derniers mois. C'est un document qui est récent, qui est tout frais. Je voudrais attirer l'attention sur quelques éléments que la municipalité s'est donnés comme objectifs et comme enjeux stratégiques.

D'une part, au niveau de la vision de la municipalité face à son devenir, elle a indiqué:

Orchestrer la planification des activités municipales par une gestion proactive dans un cadre de développement durable, pour assurer à nos citoyens une qualité de vie axée sur la nature, la culture et le respect de notre environnement et ce, en respect de la capacité financière des citoyens.

Ça, ici, à ce moment-là, on a la vision et on a deux enjeux stratégiques qui touchent un peu la question. Un de ceux-ci étant:

La qualité de l'environnement de la municipalité est l'un de ses plus grands atouts. Il est essentiel d'appliquer une gestion proactive en matière d'environnement, afin de conserver cet acquis pour les générations futures. Ainsi, la protection des lacs, des cours d'eau et du territoire en général doit guider nos interventions à tous les niveaux.

Et, finalement, l'autre enjeu stratégique qui touche également cet aspect, c'est que:

Depuis quelques années, la municipalité connaît une croissance fort importante malgré un moratoire sur le prolongement de nouvelles infrastructures d'égout sur le territoire. La levée récente du moratoire, la construction de la nouvelle usine d'épuration ainsi que les projets à la base de la station de ski ne feront qu'augmenter la pression sur le développement et l'expansion de la municipalité. Il apparaît important de mieux planifier et encadrer les projets de développement résidentiel pour respecter la capacité de la municipalité à offrir les services, tout en tenant compte des divers degrés d'urbanisation souhaités sur le territoire.

Et en action à cet enjeu-là, on a fait le travail, on avait comme objectif de mettre en place une politique d'encadrement des développements résidentiels permettant une planification à long terme de l'expansion de la municipalité pour mars 2005.

Cette politique-là est actuellement, pas officiellement parce qu'elle n'a pas été adoptée par le conseil, mais elle a été soumise à l'attention des membres du conseil lors d'un atelier de travail, elle a été entérinée à ce moment-là et elle sera adoptée probablement au mois de janvier.

Cette politique-là a également été déposée auprès du Bureau d'audiences publiques pour démontrer quel genre d'encadrement la municipalité entend contraindre les projets de développement, afin d'être capable... pour nous, c'est d'abord d'être capable de s'assurer que tous les services, eau potable, eaux usées, émission des permis, etc., que la municipalité soit capable de suivre l'évolution.

Demain matin, si on me demande 800 permis dans l'année, je vous dis honnêtement, je suis dans le trouble parce que je n'ai pas les ressources pour le faire. Alors, on demande une meilleure planification à long terme, on rencontre les promoteurs, on veut savoir c'est quoi leurs projets dans le futur et on va essayer de planifier ce développement-là.

Alors, ça s'inscrit, je pense, à l'intérieur de politique de développement durable.

M. ANDRÉ GODIN :

Je peux aller à ma deuxième sous-question, madame la présidente?

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui.

M. ANDRÉ GODIN :

C'est justement, quand il y aura dans la démarche des risques, est-ce que vous seriez prêts à le divulguer ce niveau de risque là? Parce que dans toute l'approche du principe de précaution, c'est un élément qui est très, très important pour permettre à la communauté de porter des jugements. Parce que c'est un projet, c'est une construction sociale qui se fait. Il y a les intérêts normaux que vous avez, mais la société aussi en a. Et si on n'est pas à la fine pointe d'information, surtout à ce niveau-là, alors je ne sais pas quelle est votre attitude à l'endroit de l'information à transmettre. Et je précise bien au niveau des risques connus. Si vous voulez, qu'à un moment donné, les limites de la science, un peu comme vous le faisiez tantôt.

LA PRÉSIDENTE :

Et je rajouterai sur la lancée que vous venez de faire, aussi sur les résultats réels en milieu aquatique, du comportement ou de la réaction du milieu face à différents aménagements qui pourraient avoir causé certains dommages. Ou des gains. On peut aussi présenter des gains.

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

Pour répondre à cette question, j'aimerais dire que le passé est garant de l'avenir. Dans le passé, notre comportement a toujours été un comportement de grande transparence. Nous avons même à quelques reprises, nous nous sommes définis comme des fiduciaires d'un bien public, parce qu'un parc, c'est un bien public. Même si nous avons un bail à la montagne, la montagne, ça reste un bien public, et nous avons pris l'engagement de se comporter comme des gens qui gèrent un bien public et non pas un bien personnel.

Donc, lorsque vous parlez de transparence, ça fait partie de la culture de notre entreprise. Il est évident qu'il faut aussi que les gens qui analysent ces informations-là le fassent de bonne foi, puis que l'on ne parte pas dans des extrêmes. Mais c'est évident que, oui, il y a un engagement de transparence. Le passé, ce n'est pas un engagement, c'est comme ça que ça s'est fait, et pour le futur.

M. ANDRÉ GODIN :

Pour terminer, si vous permettez, madame, au niveau du principe de précaution, vous savez, ça questionne toute la certitude. Moi, j'ai travaillé 25 ans à l'université et j'ai rencontré une très grande certitude dans ma vie de chercheur, c'était l'incertitude.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Alors, je sais que vous allez participer à la célébration de ces 25 ans cet après-midi. On vous félicite. Puis bonne continuité.

M. ANDRÉ GODIN :

Merci beaucoup d'avoir donné l'opportunité de faire valoir nos points de vue.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Alain?

M. SERGE ALAIN :

Oui, madame la présidente, j'aimerais ajouter un élément d'information. Tel que je l'ai précisé hier, il est prévu la constitution d'un comité de suivi des travaux, si jamais le projet va de l'avant. Donc, les études d'impact qui seront faites et les résultats et les mesures qui seraient mises en place pour atténuer ou pour modifier les projets seraient connus.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Et qui sélectionnerait les membres du comité de suivi?

M. SERGE ALAIN :

La mise sur pied de ce comité-là avait été avancée par le ministre, un peu dans la foulée de la nomination du comité aviseur. Donc, il avait été dit qu'un comité suivrait par la suite les travaux si le projet allait de l'avant.

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

Monsieur Alain, justement je voyais en lisant les documents aujourd'hui, il y a pour le parc du Mont-Orford un comité d'orientation. Et je crois qu'il y a dans d'autres parcs du Québec ce qu'on appelle une table d'harmonisation. Quelle est la différence entre les deux? Et pourquoi celui-ci est-il différent des autres?

M. SERGE ALAIN :

Oui, en fait, je vais laisser répondre monsieur Dépelteau qui est le directeur du parc et le comité des orientations est sous la responsabilité du parc.

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

Merci.

M. PIERRE DÉPELTEAU :

En tout cas, quand on fait de la gestion, on essaie de faire de la gestion avec la collaboration du milieu. Il s'est avéré l'opportunité ici de former un comité d'orientation, qui est une structure consultative de la direction du parc sur tous les projets en devenir du parc, que ce soit au niveau de la SÉPAQ ou des promoteurs.

Je me rappelle des réunions qu'on a tenues au canton d'Orford où le promoteur, justement l'ancien promoteur de la montagne, nous présentait des projets à réaliser et puis l'écoute n'était pas trop élevée à l'époque. Donc, c'est une structure consultative.

Pourquoi un comité d'orientation ici et table d'harmonisation ailleurs? On a été le premier à instituer ce genre d'organisation-là et ça a fait boule de neige pour le reste du réseau de parcs.

Ici, la particularité, c'est que le comité est vraiment indépendant de la direction, puisque c'est un organisme sans but lucratif, alors qu'ailleurs c'est la direction qui forme le comité.

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Pierre Pelletier est dans la salle? Monsieur Martin St-Michel? Monsieur Jean-Guy Dépôt.

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Bonjour, madame la présidente! Bonjour, monsieur le commissaire!

LA PRÉSIDENTE :

Bonjour!

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Je ne peux pas m'empêcher d'ajouter un peu à la réponse que vient de donner monsieur Dépelteau à la question de monsieur Béland.

Ce qui différencie aussi le comité d'orientation asymétrique d'Orford par rapport aux tables d'harmonisation dans les autres régions du Québec, pour les 22 autres parcs, c'est que ici, les intervenants qui siègent à ce comité d'orientation sont des gens soit de la municipalité ou de la région de la MRC Memphrémagog, et il n'y a pas, contrairement à ce qu'il y a ailleurs, le

représentant du Conseil régional de l'environnement de la région ou un représentant de l'organisme qui s'occupe du tourisme. On retrouve ça dans les autres régions.

Ici, nous, on a demandé dans le passé d'avoir un représentant, puis monsieur Raymond Desjardins était d'accord avec ça. On a eu une réunion aussi où était présent monsieur Dépelteau. Ça devait être modifié. Malheureusement, je ne sais pas pourquoi, mais ça n'a pas été modifié. Et j'espère bien que, dans le futur, on modifiera cette structure-là pour avoir l'équivalent de ce qui existe ailleurs.

Et, nous-mêmes – je parle à ce moment-ci en tant que vice-président du Regroupement national des 16 conseils régionaux de l'environnement du Québec – on souhaiterait qu'il y ait une table nationale ou provinciale – appelez-la comme vous voulez – qui regrouperait tous ces organismes-là pour faire une espèce de front commun vis-à-vis le ministère MRN Faune et Parcs pour faire des revendications d'une façon concertée.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Dépelteau.

M. PIERRE DÉPELTEAU :

Juste préciser qu'effectivement une demande a été acheminée par monsieur Dépôt au comité d'orientation. C'est vrai que notre comité d'orientation a sa propre charte. Ça a donc fait l'objet de discussions. Au même titre que des demandes avaient été acheminées par l'Association touristique des Cantons-de-l'Est. Et le choix volontaire du comité, ça a été de dire: «On se limite à la MRC Memphrémagog. On veut des intervenants qui soient très collés à la vie quotidienne du parc.» Ça a été un choix très volontaire du comité. Ça explique la différence de structure avec le reste du Québec.

Par contre, je dois dire que le monde touristique et le monde environnemental sont présents tout de même à la table. Que ce soit Les Amis du parc, que ce soit d'autres groupes, je ne les énumérerai pas tous, c'est des dimensions qui sont très présentes, tant au chapitre de l'environnement qu'au chapitre du tourisme.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, pouvez-vous nous fournir une liste des membres et ils représentent qui, s'il vous plaît?

M. PIERRE DÉPELTEAU :

Avec plaisir.

730

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Parce que le parc, ce n'est pas uniquement un parc régional.

735

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Oui. Exact.

740

M. PIERRE DÉPELTEAU :

Non.

745

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Alors, probablement que vous allez en parler de ça dans votre mémoire?

750

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Oui, oui, mais je veux rajouter, si vous permettez, madame la présidente, qu'un des représentants des groupes environnementaux dont monsieur Dépelteau fait mention, c'est monsieur Jean-Guy Beaulieu qui est du lac Fraser et mon fils vient de me dire à l'oreille – je le savais, mais il me l'a rappelé – à l'effet que monsieur Beaulieu n'est même pas mandaté par son association. Voilà. C'est ça, il n'est pas mandaté pour prendre position en faveur du projet, il l'a fait quand même. Et ce monsieur Beaulieu est aussi conseiller municipal à Orford.

755

M. PIERRE DÉPELTEAU :

760

Je sais cependant que lorsqu'il y a eu le vote concernant l'acceptation ou non du projet de la montagne, c'est un vote, une résolution avec plusieurs considérants, plusieurs attendus, puis ça mène à une résolution qui font partie, je pense, des documents de la commission, et je sais que les organismes ont renouvelé par résolution la présence de qui était présent à la table.

765

LA PRÉSIDENTE :

C'est bien.

770

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Madame la présidente, j'ai deux questions et aussi j'aurais des documents. J'ai mis de l'ordre un peu dans les documents qu'on a utilisés dans le passé. Et je voudrais tantôt déposer ces documents pour faire en sorte que les gens qui auront des mémoires à écrire, aient davantage d'information.

Ma première question s'adresse au MRN. Il y a eu une entente de signée entre Intermont et le MRN donnant un mandat assez élargi. On me dit que dans cette entente, le promoteur doit payer 10 000 \$ – puis vous me corrigerez parce que c'est quelqu'un qui m'a informé là-dessus – doit payer 10 000 \$ par année, puis c'est sur une période de 90 ans.

Et aussi, dans cette entente-là, on indique que toute dépense, tout investissement du privé est tenu en compte. On a parlé dans le passé de 14 M\$. Monsieur L'Espérance a parlé d'un ajout éventuel de 25 M\$. Qu'est-ce qu'il en est exactement de cette entente-là? Et qui l'a signée?

M. SERGE ALAIN :

Madame la présidente, j'en ai parlé un petit peu au début lors de la présentation, je crois. Il y a un bail qui existe, donc une entente, entre le ministère et Intermont pour la gestion des équipements récréatifs, c'est-à-dire le ski alpin et le golf. Cette entente-là prévoit donc le développement de la montagne, l'opération de la montagne et même chose pour le golf.

Il est prévu dans ce bail-là une redevance, si on peut dire, de 10 000 \$ par année de la part d'Intermont. C'est en fait la même procédure pour les autres baux qui existent dans les parcs ailleurs. Et il y a aussi une clause qui prévoit le rachat, si on peut dire, par le gouvernement des actifs d'Intermont, si jamais il y avait désistement ou faillite. À la valeur dévaluée, bien sûr.

M. PIERRE DÉPELTEAU :

Tout ça se retrouve dans le document DB.6. Les signataires de l'entente sont madame Claudette Blais, monsieur Claude Langlois, Fred Korman, et le tout consigné par maître Louis Jeanotte, notaire.

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Et c'était en quelle année? À quelle date?

M. PIERRE DÉPELTEAU :

1er août 2000.

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

1er août 2000. Est-ce que vous pouvez me dire qui était le ministre responsable à ce moment-là?

M. PIERRE DÉPELTEAU :

815 Je n'ai pas la mémoire pour ça.

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

820 Vous me donnerez la réponse ultérieurement.

M. PIERRE DÉPELTEAU :

825 C'était monsieur Bégin qu'on me dit.

M. MARC PERREAULT :

Madame Journault? C'était certainement monsieur Legendre à l'époque qui était ministre.
En 2000?

M. PIERRE DÉPELTEAU :

830 1er août 2000.

M. MARC PERREAULT :

835 Oui. Je suis à peu près sûr de ça.

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

840 Moi, madame la présidente, je trouve que cette entente-là, les citoyens, on n'a pas été consultés, on n'a pas été mis au courant de cette entente-là. Et je trouve que la FAPAQ, puis là je ne fais pas de politique ici, mais je trouve que la FAPAQ a été faible un peu en signant une telle entente.

845 Moi, je suis très inquiet. On parle de 14 M\$. Le promoteur parle d'un ajout de 25 M\$ si jamais le projet va de l'avant. On va se retrouver tantôt avec possiblement une facture de 39 M\$.

850 Écoutez, là. Moi, j'ai participé à la consultation qu'on a faite dans les régions et j'ai appris, moi, qu'on a une dette au Québec de plus de 110 G\$ et qui nous coûte 7 G\$ par année. Je suis beaucoup l'actualité. Quand je vois des projets, je vais m'en limiter à quelques-uns: Mirabel, la Gaspésie, Magnola et je pourrais en nommer d'autres, il me semble qu'il faudrait être plus prudent dans nos approches dans le futur. Parce que, écoutez, là, on va laisser tout un héritage à nos descendants qui vont avoir à payer malheureusement des factures importantes si on n'invoque pas le principe de précaution et de prévention.

855

Moi, je pense qu'on devrait, avant d'aller de l'avant avec un tel projet, s'assurer dans un premier temps de ce qui va survenir dans les cinq prochaines années et, après ça, on pourra voir. Mais là si on donne un chèque en blanc, je suis très inquiet de ce qui va survenir plus tard pour les gens qui vont nous suivre.

860

Mon autre question, c'était... malheureusement, je n'ai pas mon papier ici.

LA PRÉSIDENTE :

865

Monsieur L'Espérance?

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

870

J'aimerais ajouter une information, puis comme c'est écrit dans le bail. Ce risque financier pour le gouvernement, d'abord, je pense que ce sont des transactions d'affaires, puis s'il y avait eu une grande file d'attente comme acheteurs ou comme gens qui voulaient louer, qui voulaient signer ce bail-là, peut-être que les conditions seraient infiniment plus sévères. Mais il n'y avait personne. Pendant deux ans, on a cherché un preneur pour la montagne et il n'y en a pas eu de trouvé, à part un regroupement de gens qui avaient à coeur le redémarrage de la station, de un.

875

De deux, cette clause-là, il faut la lire encore dans toute son entité. C'est une clause par laquelle il y a un amortissement annuel qui est pris et qui est inclus. Donc, ce n'est pas la totalité du montant, de un. Et cette clause punit de façon assez sévère les investisseurs, dans le sens que l'amortissement est assez grand, il est relativement rapide, de façon à ce que ça ne favorise pas des investissements non nécessaires, parce que dès qu'on fait un investissement, il y a déjà un amortissement important qui est pris sur les montants qui sont investis. Donc, il reste un risque financier non négligeable pour les propriétaires de ces équipements-là.

880

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

885

Mais il reste que c'est un bon «deal». Le gouvernement est toujours là derrière au cas où il arriverait quelque chose, il ramassera les pots cassés. Et les pots cassés, c'est nous, ça. C'est nous, les contribuables. En tout cas, j'ai fait le point, je pense bien. Je vais passer à ma deuxième...

890

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Dépelteau?

895

M. PIERRE DÉPELTEAU :

Je voudrais juste ajouter un élément d'information. Ledit bail, monsieur L'Espérance vient de parler de la partie financière, mais c'est aussi un carcan très, très rigide à tout ce qu'il peut faire comme développement dans la montagne. Je caricature un petit peu. En théorie, il n'a pas

900 le droit de couper une branche sans nous en parler. C'est aussi un encadrement d'aménagement du territoire.

LA PRÉSIDENTE :

905 Vous devez couper quelques branches quand même sans en parler?

M. PIERRE DÉPELTEAU :

910 Je caricaturais.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

915 **M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

Si vous désirez un petit anecdote, avant mon arrivée, il y a un travailleur à la montagne qui avait commencé à couper des branches et il s'est ramassé au poste de police avec des menottes. Ça fait que ces mêmes gens-là aujourd'hui ne coupent pas des branches sans la permission.

920

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Mon autre question, madame la présidente, c'est que moi, j'ai un reproche, un autre reproche à faire à la défunte FAPAQ. Je ne comprends pas que avec tout le temps qu'on a eu, on a été consultés les 6 et 7 décembre 2002, puis nous on a déposé quand même 40 des 54 mémoires, les organismes, disant: «Écoutez, passez donc à autre chose» mais malgré tout ce délai, il y a quand même eu un délai assez important.

925

Moi, je ne comprends pas que le ministère n'a pas eu l'occasion de faire une étude d'impact et nous, on considère que c'était à eux de la faire, cette étude d'impact. Puis il en a été question hier, ici, par un autre intervenant. Si cette étude d'impact là avait été faite, bien, nous, citoyens et environnementalistes, on aurait eu un document, un peu comme ça se produit dans d'autres audiences du BAPE. On a un document, puis on n'est pas pour s'invoquer experts, on fait appel, on n'a rien qu'à lire ce que les experts ont décidé de retenir sur cette étude d'impact là et ça nous facilite grandement la tâche pour faire des commentaires, dire: «Oui, c'est bon. Ou ce n'est pas bon. On est d'accord avec telle remarque.»

930

935

Mais là, on ne l'a pas. Et, moi, je trouve que la FAPAQ... je dis bien la FAPAQ parce que c'était la FAPAQ qui était là dans le temps, je crois bien. Maintenant, on parle du MRN Faune et Parc, là, on ne sait plus où... oui, ça change un peu trop souvent. J'aimerais ça que ça soit tout rapatrié au ministère de l'Environnementé. En tout cas, c'est une autre affaire. Mais moi, je

940

trouve qu'il y a eu un manque, puis je ne peux pas m'empêcher d'en faire mention ici devant la commission.

945

Il y a eu une période de temps qui aurait permis de faire cette étude d'impact là. On a plutôt fait des discussions pour voir si on ne pouvait pas amener un projet qui serait acceptable. Et puis, bon. Je trouve aussi qu'on nous a trouvés un peu naïfs de croire qu'en nous amenant avec une espèce de projet d'échange, bien, que les groupes environnementaux diraient: «Bien, écoutez, on vous a coupé les arguments. Vous n'êtes pas perdant au change», mais on n'est pas si naïfs que ça.

950

M. PIERRE DÉPELTEAU :

Madame, personne n'a parlé de naïveté. Il y a quand même eu une consultation publique en décembre 2002.

955

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Oui.

960

LA PRÉSIDENTE :

Alors, vous avez une série de documents à déposer?

965

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Oui. J'ai fait le ménage un peu dans d'autres documents que j'ai pensé intéressants. Monsieur Dépelteau, hier, a fait mention à monsieur Murdoch, John Murdoch. J'ai ici un document, c'est quasiment une pièce de musée ça, là. Je ne suis pas sûr s'il y en a beaucoup qui ont ça. Ça date du 8 novembre 1939. C'est un arrêté en conseil où était présent le lieutenant-gouverneur en conseil.

970

C'est concernant l'attribution de certains terrains en échange pour ceux acquis à l'intérieur du parc du Mont-Orford. Et ça fait l'historique de l'échange qui a eu lieu au tout début du parc. C'est signé par le greffier suppléant du conseil exécutif, monsieur Tanguay. Et on nomme là-dedans tous les numéros de lots que ça concernait.

975

Dans une annexe, on parle aussi concernant la location des terrains dans le parc du Mont-Orford. Encore là, il y a une série d'attendus. Je ne sais pas si... moi, je suis prêt à déposer ce document-là.

980

LA PRÉSIDENTE :

C'est votre original?

985

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Oui, mais je peux vous le prêter, puis je vous fais confiance là.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Parce qu'on va vous remettre votre original.

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

Vous n'oublierez pas?

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Je ne l'oublierai pas non plus. Je mets un élastique après le document.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Mais je vous fais confiance. Et, bref, à la fin, c'est la lettre datée du 29 mars concernant le parc national – c'est bien indiqué – on parlait à ce moment-là en 39 du Parc national du Mont-Orford. Puis j'ai expliqué hier pourquoi on appelait ça «national». Ça a encore une signification, j'espère. Donc, ça, c'est le premier document que je vous dépose, que je vous prête.

J'ai aussi ici une photocopie – celle-là, je vous la donne – c'est l'article de monsieur André Bouchard, monsieur André Bouchard qui est un scientifique assez connu au Québec, il vient de terminer son mandat, je crois, avec monsieur Coulombe, pour le dossier sur la forêt. Et le 23 mars 1979, il avait écrit un magnifique article dans *Le Devoir* «Non au centre touristique du Mont-Orford». Donc, ce n'est pas la première fois qu'on dirait non.

Ici, j'ai la lettre que Les Amis du parc Orford ont adressée à monsieur Jean Charest, un peu avant les élections. Est-ce que vous l'avez? Et j'ai la réponse du cabinet de Jean Charest. C'était le 10 avril 2003. Ça, je peux déposer cette lettre-là.

Dans *La Presse* d'hier, on fait allusion – ça fait suite aux autres articles que j'ai déposés – «Ski Bromont perd 22 000 abonnés». On sait que le promoteur a fait mention à un moment donné

1030 qu'il souhaiterait avoir les pistes éclairées dans le futur. On s'inquiète là-dessus parce que déjà les gens du mont Mégantic font une campagne pour diminuer l'éclairage.

Et ici, le président, monsieur Désourdy, le président de l'Association des centres de ski du Québec, il est un peu désemparé. On dit qu'il est sous le choc, monsieur Charles Désourdy,
1035 parce qu'il vient de perdre 22 000 abonnés du ski de soirée. Je trouve, moi, que c'est un article qui nous éclaire. Je ne veux pas faire un jeu de mots, mais elle était facile, celle-là.

Ici, j'ai une série d'articles qui ont paru dans nos journaux régionaux. Un que j'ai écrit qui a paru dans *Le reflet du lac* qu'on disait non au projet grandiose d'Intermont. Je le dépose.
1040

Un autre qui a paru dans *La Tribune* au mois de mars de cette année où on indique comme titre: «Orford: Pierre Dépôt questionne l'offre d'achat de terrains des promoteurs». Ça donne un peu le portrait. Je sais que monsieur L'Espérance ne l'a pas aimé celle-là, mais ça fait rien. Ça informait entre autres monsieur Darche, cet article-là.
1045

Un autre ici, c'est un communiqué de presse qui date du 11 mars 2004. «L'amputation du parc va à l'encontre des opinions exprimées par la population.» Pierre, mon fils, a fait référence hier aux nombreux mémoires qui avaient été déposés.

Ici, il y a un article dans *Le reflet du lac* du 4 octobre 2003 qui indique que déjà à ce moment-là: «Les permis de construction toujours gelés au canton d'Orford». Monsieur Beaupré a fait allusion un peu aussi à ça. C'est qu'on reconnaît qu'il y a eu un grand développement dans le secteur sud de la Municipalité d'Orford et les gens qui sont sur le réseau des eaux usées, à un moment donné, l'usine était rendue à son maximum. Il faut dire que l'administration municipale ici
1050 a poussé un peu fort sur le développement domiciliaire en donnant de nos taxes, de mes taxes, à tout nouveau citoyen qui venait s'installer jusqu'à 1 500 \$ de subvention.
1055

J'ai un article ici, ça aussi je vais vous le prêter, c'est du *Reflet du lac*, qui date du 15 avril 98, où on dit – il y a quand même des choses intéressantes là-dessus – «La station touristique du Mont-Orford change de mains». On parle que monsieur Magnan a fait faillite.
1060

Mais ce qui est intéressant ici, ce petit article-là, malheureusement je n'ai pas eu le temps de faire une photocopie, on dit ici, suite à la faillite malheureuse de monsieur Magnan: «Les municipalités s'intéressent au Mont-Orford». Vous voyez? Déjà, là, à ce moment-là, il était question de faire peut-être un organisme avec les municipalités.
1065

D'ailleurs, on a un exemple là-dessus. Il y a le site Montjoie qui est près de North Hatley, c'est les municipalités qui ont repris ce centre de ski. Je ne sais pas si vous connaissez l'histoire un peu. C'était allé devant... les propriétaires avaient été accusés de trafic de narcotique. Le gouvernement fédéral avait repris ce centre de ski là et, là, il fallait trouver un acheteur, et c'est
1070 un groupe de municipalités, avec la MRC, qui ont pris possession, qui administrent encore ce centre de ski Montjoie.

1075 Donc, ça indique quand même qu'à l'époque, les municipalités étaient intéressées. Puis pourquoi que si jamais on doit changer de promoteur, bien, peut-être qu'il y a une possibilité d'avoir une relève là. Une des possibilités, je dis bien. Parce qu'il y en aura d'autres.

1080 J'aimerais aussi déposer ici une lettre. Au printemps dernier, le promoteur a eu l'occasion de faire une présentation à la MRC devant le comité d'aménagement de la MRC Memphrémagog. Et moi qui suis un peu le chien-de-garde autant au conseil municipal d'Orford qu'à la MRC – ce soir, je ne serai pas là, je serai ici, mais aux assemblées du troisième mercredi du mois je suis là – ayant appris ça, j'ai demandé que nous, les représentants des groupes environnementaux, ayons l'occasion aussi de rencontrer le comité d'aménagement.

1085 Et la réponse ici de Steve Otis qui est le coordonnateur de l'aménagement m'indique que non, on ne peut pas nous recevoir. Je trouve que c'est malheureux qu'on n'ait pas eu l'occasion, comme le promoteur, d'aller faire valoir notre point de vue devant les élus de la MRC.

1090 Ici, j'ai un autre document du *Reflète du lac* qui est du 27 septembre 2003, c'est quand même pas si vieux, où on parle encore des problèmes de phosphore à l'usine d'épuration d'Orford. Il faut comprendre que cette usine, même si elle a gagné des prix dans le passé, elle est en difficulté. Il y a un projet d'investissement de plusieurs millions de dollars pour la remettre à niveau. En tout cas, ça vous éclairera un peu là-dessus.

1095 J'en ai un autre ici. C'est une photocopie d'un article qui a paru dans le journal de Sherbrooke le 4 octobre 2003 et où on dit: «André L'Espérance rêve d'un restaurant... et d'un musée.» Ça, ce genre d'article-là, je ne sais pas si c'est fait pour faire une belle image au promoteur, mais ça, c'est le genre d'article qui nous inquiète assez. Parce que dans aucun document, j'ai vu, j'ai lu qu'il était question d'un musée.

1100 Et je dois vous dire, moi, que je connais très bien le Musée de la science à Sherbrooke, je pense que c'est le 125e musée. Au Québec, on a beaucoup de musées. J'ai rien contre les musées, au contraire. Mais on a déjà de la difficulté à maintenir le Musée de la science à Sherbrooke ouvert, je trouve que c'est un peu «flyé», excusez le mot, que de venir nous narguer en disant qu'on était pour faire un musée sur le dessus de la montagne. Je dépose cette copie-là.

1105 **LA PRÉSIDENTE :**

 Alors, on va voir si ce rêve-là est encore là.

1110 **M. JEAN-GUY DÉPÔT :**

 Espérons que non.

1115 **M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

Si j'avais à répondre à toutes les insinuations qui viennent d'être faites, ça serait très long, madame la présidente. Pour cet article-là, c'est un journal, un nouveau journal qui arrivait à Sherbrooke et le journaliste qui a écrit ça, une des questions que nous nous sommes posée à la montagne, c'est comment on lui demanderait de se rétracter.

Et après des discussions sérieuses, nous sommes arrivés à la conclusion qu'on ne le ferait pas parce que, souvent, les rétractations sont toutes petites et ça amène plus de problème qu'autre chose.

Si vous parlez maintenant si on cherche le fondement de ça, c'est que possiblement des discussions entre personnes qui ont été rapportées ou je ne sais pas trop d'où ça vient. Je pense qu'il y a quand même quelque chose. Il n'y a pas de fumée sans feu. Il faut quand même être transparent.

C'est sûr qu'à un certain moment, on examinait, on a exploré toutes sortes de projets ou de sujets pour rendre la montagne attrayante. Là aujourd'hui, vous savez quel est notre produit d'été. Mais un des produits qui a été examiné, puis le musée, c'est un mot excessif, exagéré parce que ce n'était pas un musée, mais ce qu'on pensait, c'est au sommet de la montagne, à travers les sentiers que l'on voulait faire, c'était d'avoir des stations d'information qui serviraient d'éducation et que ça serait effectivement des sujets sur la nature, sur les oiseaux, sur différents sujets qui seraient traités. Et on a appelé ça musée. Mais ce n'était pas des musées fermés, puis etc.

Ça fait que tout ceci pour dire que, oui, il y a des choses qui représentent bien la réalité dans les médias d'information, mais il y en a qui sont exagérées, puis je pense que ça faisait un beau titre pour des belles sensations. Ce journaliste-là, il n'y a plus eu d'autres entrevues avec lui parce que ce n'était pas fidèle, ce qu'il rapportait.

1145 **M. JEAN-GUY DÉPÔT :**

Bien, je suis content de mon insinuation, parce que ça a permis à monsieur L'Espérance de faire la lumière sur ce dossier. Et je me rends compte, je sympathise avec lui, parce que je me rends compte que je ne suis pas le seul qui est des fois mal cité. Les gens qui sont de la région savent ce que je veux dire par rapport au dossier du site d'enfouissement à Val-Saint-François.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

Madame la présidente, juste réagir sur un article qui a paru dans *Le Reflet* concernant la station d'épuration des eaux usées du canton d'Orford qui rejette toujours du phosphore. Vous pourrez vérifier auprès du ministère de l'Environnement, mais toutes les stations d'épuration d'eaux usées au Québec rejettent du phosphore et on a des normes à respecter.

1160 Et, preuve à l'appui, je peux vous déposer tous les rapports des dernières années. On
est toujours en bas des normes. Et, en plus, pendant la période sensible de la rivière aux Cerises
qui est du mois de mai au 31 octobre, la municipalité ne rejette aucune goutte d'eau à la rivière.
Tout s'en va dans un champ d'épuration et un bassin d'infiltration tels qu'autorisés par le ministère
de l'Environnement.

1165

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Parfait. D'accord.

1170

LA PRÉSIDENTE :

Justement pour que l'information soit connue, puis que les choses se disent en toute
simplicité, mais que justement la lumière apparaisse.

1175

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

Maintenant, la prochaine intervention que je vais faire, je la fais en mon nom personnel,
Jean-Guy Dépôt. Je suis aussi impliqué avec un parti provincial qui est le Parti libéral du Québec
et, au mois de septembre 2003, lors d'un congrès à Laval, j'ai fait adopter deux résolutions qui
sont pertinentes avec... puis je pense que vous allez les aimer.

1180

Bref, il y avait dix résolutions que j'avais proposées, mais il y en a deux que j'aimerais
déposer auprès de la commission. La résolution 21 qui touche la consolidation du rôle du Bureau
d'audiences publiques sur l'environnement, le BAPE. Là-dedans, on souhaitait, bref, je vous lis
seulement pas les attendus, mais:

1185

*De demander à monsieur le premier ministre Jean Charest de consolider le rôle du BAPE
afin qu'à l'avenir, tous les projets récréotouristiques importants impliquant la modification des
limites d'un parc ou de vente de terrains publics en faveur d'un promoteur pour un projet de
développement domiciliaire ou autre soient soumis au processus d'évaluation environnementale
du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement.*

1190

C'est moi qui avais proposé ça et ça a été adopté tel que proposé par les militants qui
étaient présents. Ça a peut-être aidé ça à obtenir l'audience.

1195

LA PRÉSIDENTE :

C'est quelle date ça?

1200 **M. JEAN-GUY DÉPÔT :**

Ça, ça a été les 12, 13, 14 septembre 2003, au Centre des congrès Sheraton Laval, lors d'un conseil général du Parti libéral du Québec, où je suis membre de la commission politique et aussi membre du comité de suivi des engagements électoraux. Et dans le passé, j'ai présidé la
 1205 commission environnement qui a produit le programme électoral qui a servi lors de la dernière élection.

L'autre, c'est la résolution 28. Encore là, je la trouve très pertinente, puis c'est pour ça que je la dépose ici. Mon intention n'est pas de faire de la politique mais... C'est: «Modification à
 1210 la *Loi sur les parcs* du Québec». Et encore là je vous fais grâce des attendus, mais je vais déposer ces deux résolutions-là. D'ailleurs, elles sont en annexe. On les avait mises en annexe de la demande qu'on avait envoyée à monsieur Mulcair pour obtenir l'audience du BAPE.

Il est résolu par le conseil général du Parti libéral du Québec de réclamer une modification de la Loi sur les parcs afin qu'elle interdise clairement, sans ambiguïté, toute possibilité d'abolir un parc, de le réduire et d'échanger des terrains faisant partie d'un parc et ce, à perpétuité pour le bénéfice des générations actuelles et futures.
 1215

Elle a été aussi adoptée.
 1220

Je pense que ça, ça a un peu dressé une voie que nous, les groupes environnementaux, on souhaiterait. Et espérons que la commission ici va servir à faire en sorte que, dans le futur, on ait une nouvelle loi actualisée qui ira dans le sens de cette résolution-là.

Je termine là-dessus, madame la présidente. C'est que nous on souhaiterait que... il y a 23 parcs au Québec. Il y a déjà le parc du Mont-Tremblant qui a eu un échange. On ne souhaite pas qu'il y en ait un ici parce qu'il en reste 21 autres. Et quand on a rencontré – puis monsieur Serge Alain est présent, il était présent – quand on a rencontré le 14 octobre le ministre Pierre Corbeil, on a fait valoir à monsieur Corbeil qu'il y avait 3 autres parcs au Québec et c'est le
 1230 président Guy Lessard du Regroupement national des CRE qui a fait allusion à ça, qui était observateur à ce qui se passe ici à Orford, parce qu'il pourrait y avoir d'autres projets dans d'autres parcs. Merci, madame.

LA PRÉSIDENTE :
 1235

Merci. Je vous ai laissé présenter les articles de journaux, parce que c'est important qu'on sache le contenu pour que les gens justement, s'il y avait une rectification ou un complément d'information, ça puisse être discuté. Tout le monde est là justement.

Mais cependant, nous, on ne peut pas déposer les articles de journaux comme tels. Si vous voulez que le contenu de l'article soit connu, il faudrait en citer des parties, par exemple, dans votre mémoire ou dans un document que vous pourriez déposer à la commission même
 1240

dans les jours qui vont suivre, mais en prenant la peine d'indiquer la référence de certains passages. À ce moment-là, ça, ça peut être déposé. Mais pas un article de journal.

1245

C'est la même chose pour des livres. On ne peut pas les reprendre et les mettre sur nos sites Internet ou dans les centres de consultation parce que c'est la question des droits d'auteur. Mais vous pouvez prendre les arrangements, vous, comme citoyen, si vous voulez, avec les municipalités ou les bibliothèques pour que ces livres-là soient facilement accessibles. Mais nous, on ne peut pas faire la multiplication de ces livres-là ou des articles de journaux comme tels, pour la question des droits d'auteur.

1250

M. JEAN-GUY DÉPÔT :

1255

Parfait. Merci, madame.

LA PRÉSIDENTE :

1260

Merci. Est-ce que monsieur Mario Tardif est ici? Monsieur François Thérioux? Monsieur Réjean Carrière? Monsieur Roberpierre Monier? Madame Jocelyne Bastien?

M. LAURIER BUSQUE :

1265

Madame Jocelyne Bastien, je désire tout simplement l'excuser cet après-midi. C'est la présidente de la Société de conservation du corridor naturel de la rivière aux Saumons. Je peux me permettre de transmettre la question qu'elle m'a soumise et que je désire adresser à la commission, si vous m'autorisez.

LA PRÉSIDENTE :

1270

Oui. Est-ce qu'elle va être ici, ce soir?

M. LAURIER BUSQUE :

1275

Je ne crois pas.

LA PRÉSIDENTE :

1280

Alors, on vous reçoit en son nom.

M. LAURIER BUSQUE :

Juste une question préalable suite à mon intervention.

1285

LA PRÉSIDENTE :

Il faut vous nommer.

1290

M. LAURIER BUSQUE :

Oui. Laurier Busque de la Société de conservation du corridor naturel de la rivière aux Saumons. Hier, il y avait un suivi que le ministère de l'Environnement a fait, mais le promoteur aussi nous a signalé qu'il devait faire un suivi sur un exemple d'un projet immobilier où les résultats seraient positifs pour l'environnement. Est-ce que ce document a été déposé?

1295

LA PRÉSIDENTE :

Je pense que c'est...

1300

M. MARC PERREAULT :

Effectivement, j'en ai fait mention. J'avais également fait mention qu'il fallait que je vérifie au préalable si je pouvais déposer le document. Je me suis informé auprès du promoteur en question, puis il souhaite que son exemple soit maintenu privé. Donc, ses documents qui n'ont pas tous été déposés à une instance gouvernementale ou publique, qui sont dans sa bibliothèque, demeurent dans sa bibliothèque.

1305

1310

Alors, ce que j'ai choisi de faire plutôt, si vous étiez là en début de rencontre tantôt, c'était de citer des exemples, parce que je connaissais quand même assez bien ce projet-là, de mesures qui ont été prises et qui pourraient vraisemblablement dans le cas d'Orford être adaptées. J'ai donné la réponse à un monsieur – j'oublie son nom – mais ça a été le premier intervenant tantôt qui m'a posé la question. Il était préoccupé, lui, des questions reliées au milieu hydrique.

1315

LA PRÉSIDENTE :

Du côté du ministère de l'Environnement, est-ce qu'il y a eu un suivi comme tel ou on appelle ça une vérification de suivi?

1320

M. JEAN-PAUL MORIN :

Vous parlez, madame, du ruisseau Castle?

1325

LA PRÉSIDENTE :

Non. Concernant d'autres projets.

M. MARC PERREAULT :

1330 Je pense que monsieur Gerardin a mentionné qu'il déposerait quelque chose qui était en rapport... en fait, c'était concernant le dossier Tremblant. En début de rencontre, votre première intervention, monsieur Gerardin, vous avez fait référence au fait que sur la rivière du Diable, il y avait un document que vous possédiez et que vous étiez pour déposer.

M. VINCENT GERARDIN :

1335 Oui, madame la présidente, j'étais un peu perdu. J'avais l'impression qu'on parlait des bénéfices environnementaux d'un développement résidentiel. Là, vous me rapportez sur un autre élément effectivement que j'ai annoncé au début de cette séance, qui est sur une évaluation de l'impact possible d'un développement résidentiel dans des situations équivalentes, en essayant de
1340 s'appuyer sur du connu, dont le ruisseau du Diable sur le mont Tremblant et d'autres expériences canadiennes pertinentes.

LA PRÉSIDENTE :

1345 Alors, on n'a pas plus d'information à l'heure actuelle.

M. LAURIER BUSQUE :

1350 D'accord. Encore une fois, dans la perspective de préparer un mémoire, ce document-là nous aurait été très, très utile.

1355 La question, maintenant, si vous permettez. Pourquoi la réalisation du projet immobilier ne se déroulerait pas à l'extérieur du territoire du parc, sur des terrains dont le promoteur est déjà propriétaire, ou bien donc sur des terrains que les municipalités de la région ont déjà prévus pour de telles fins?

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

1360 Cette question, madame la présidente, a été répondu à maintes reprises. C'est que c'est économiquement d'aucune façon rentable parce que ces terrains-là sont loin du pied de la montagne, ils ne communiquent pas avec la montagne aussi. Donc, c'est évident que considérant le besoin financier de la montagne, la mise en opération ou la construction de ces terrains-là ne pourrait jamais justifier, ne pourrait jamais apporter les profits qui sont nécessaires pour investir dans la montagne.

1365 D'abord, il faudrait les rattacher pour qu'ils aient une valeur. Les rattacher, ça coûterait une fortune. On parle soit d'une remontée, soit d'un type gondole qui pourrait coûter jusqu'à 25-30 M\$. C'est quelque chose qui est économiquement d'aucune façon rentable.

1370 **M. LAURIER BUSQUE :**

C'est sûr, on peut se satisfaire sur le plan économique d'une réponse comme celle-là, mais sur le plan environnemental ou sur le plan évidemment de la protection d'un territoire tel qu'on doit le bien comprendre qui est prévu dans la *Loi des parcs*, c'est aussi une considération fort importante lorsqu'on regarde de tels projets. À savoir que les municipalités préparent des plans d'aménagement, les MRC aussi, pour prévoir de telles constructions, et qu'on décide de le faire en plein dans un parc, ce n'est pas seulement que des considérations financières, d'après moi, qu'il faut regarder. Mais évidemment, dans notre mémoire, on fera valoir notre point de vue là-dessus. Merci.

1380 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Est-ce que monsieur Martin St-Michel est arrivé? Monsieur Robert Dezainde? Non. Madame Gisèle Lacasse-Benoît.

1385 **Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :**

Bonjour, madame la présidente!

1390 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour!

1395 **Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :**

Je serai brève, je vous le promets. Je sais qu'il y a plusieurs autres personnes qui veulent aussi poser des questions.

1400 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, écoutez, il reste juste trois personnes inscrites.

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

1405 Parfait. Alors, je vais d'abord un petit point de... peut-être que ma curiosité, mon mari et moi, on disait... monsieur le promoteur vient de dire qu'il est fiduciaire de la montagne. Je croyais qu'il en était le locataire. Le fiduciaire n'est-il pas la SÉPAQ, FAPAQ ou autre? Le fiduciaire de ce bien public, ça n'est pas le promoteur. Il en est bien que le locataire. Est-ce que j'interprète mal?

1410 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, on va aller des deux côtés des tables. Monsieur L'Espérance.

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

1415

C'est évident, madame la présidente, que nous ne sommes pas les fiduciaires. Ce que j'ai dit, c'est qu'on se comportait, qu'on se comportait comme des fiduciaires de la montagne. Ce qui veut dire quelqu'un qui gère un bien public et non pas son bien personnel. C'est une image pour dire qu'on ne se comporte pas comme un propriétaire d'un bien privé, mais qu'on est parfaitement conscient que ce bien-là doit être traité d'une façon différente que s'il était un bien privé.

1420

LA PRÉSIDENTE :

1425

Monsieur Alain?

M. SERGE ALAIN :

1430

Madame la présidente, seulement peut-être ajouter l'article 1 de l'entente qui s'appelle: «Location» où on dit, à ce moment-là c'était la FAPAQ «... loue à la compagnie le territoire situé...» Donc, c'est un locataire.

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

1435

Merci, madame la présidente. Il reste encore énormément de questions et très peu de temps pour y répondre. Je me permettrai de vous poser quelques questions. Je ne m'attends pas à avoir des réponses immédiates, mais peut-être m'assurer d'avoir les réponses afin de rédiger notre mémoire.

1440

Concernant entre autres les 330 acres de terrain qui sont convoités par le promoteur, on a parlé, lors de ma question, j'ai mentionné que d'après ma compréhension, la moitié de ce territoire serait déboisée et l'autre moitié préservée. Quelle garantie avons-nous que l'autre 165 acres donc qui restera boisé le restera et pendant combien d'années? Qu'est-ce qui nous permet de croire que le développement immobilier ne pourra pas être agrandi avec le temps, si on tient à garder spécifiquement le 50 %.

1445

1450

Les promoteurs, dans certains projets, il y a certains impacts déjà sur le site existant de la montagne, les promoteurs projettent d'illuminer la montagne afin de faire du ski de soirée. Il serait important de connaître les impacts sur la pollution lumineuse sur la faune. Quel est l'impact de l'éclairage de nuit sur la faune? On n'en a pas discuté. Alors, ça fait partie des impacts globaux d'un tel projet.

LA PRÉSIDENTE :

1455

D'accord. Alors, on va aller voir sur ces deux points-là.

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

1460 C'était pas nécessaire, parce que ma vraie question est plus tard. Je voulais juste vous lancer des questions qui pourraient être répondues ultérieurement parce que, ma question, elle porterait plutôt sur l'occupation et la densité du territoire.

1465 Je fais simplement vous donner des questions, mais je ne m'attends pas à avoir les réponses tout de suite.

LA PRÉSIDENTE :

1470 D'accord. Mais on avait justement identifié certains de ces points-là et, pendant que les gens sont ici, on pourrait peut-être aller chercher des réponses.

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

Parfait. Merci, madame.

1475 **LA PRÉSIDENTE :**

1480 Merci. Alors, monsieur Alain, pour la première question, qu'est-ce qui nous garantit que ça ne continuera pas dans le sens, on développe, on continue de développer, 2 000, 3 000 unités?

M. SERGE ALAIN :

1485 Donc, si le projet va de l'avant, dans l'acte de cession, il y aura bien sûr des contraintes, des exigences qui seront inscrites dans cet acte de cession là, qui viendront garantir que le projet se limitera à ce qui est sur la table présentement.

1490 Il y a aussi, si j'ai bien compris, du côté de la municipalité, dans le PAE, une limitation aussi pour que le projet soit celui qui est présenté globalement et le projet ne pourra pas être revu à la hausse dans le futur.

M. MARC PERREAULT :

1495 Sur la question du 50 % de déboisement, c'est une condition qui est liée à la délivrance d'un permis de construction d'un ouvrage, que ce soit un bâtiment ou un stationnement. Alors, conséquemment, si après coup on déboisait davantage que le 50 % qui reste une fois que les travaux sont complétés, on est en situation de dérogation par rapport au règlement, puis la municipalité va certainement nous envoyer un avis d'infraction, puis on va devoir répondre de ces actes-là. Puis effectivement, les ouvrages vont donc être dérogatoires par rapport aux termes du règlement. Peut-être que monsieur Beaupré pourrait confirmer ce que je dis.

1500 **M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :**

1505 On a effectivement un règlement sur l'abattage d'arbres qui vient stipuler, par exemple sur une construction résidentielle, on a le droit d'abattre le double de la superficie de la résidence, évidemment pour avoir la possibilité de faire les installations d'entrée privée, etc. Et on est en révision actuellement de notre réglementation d'urbanisme.

1510 Et, depuis les derniers mois, on a pris une directive où on a eu un problème en bordure d'un lac, il n'y a pas tellement longtemps, où quelqu'un a décidé que pour voir la montagne, il déboisait 15 mètres de large en bordure du lac. Le matin qu'on a réalisé ça, parce que évidemment il ne nous appelle pas pour nous le dire, la municipalité a suspendu les permis de construction jusqu'à temps que l'individu remette dans un état, pas comme c'était parce que planter des arbres de 6, 7, 8 mètres de hauteur, ce n'est pas nécessairement évident, mais remettre dans un état plus naturel. Ou qu'il nous dépose un plan d'aménagement avec les
1515 montants. Je pense que dans ce cas-là, il a déposé 13 000 \$ à la municipalité avec un plan d'aménagement. Il avait une date pour le faire. Et si ce n'était pas fait, la municipalité allait les faire.

1520 C'est le genre de méthode que nous employons dorénavant. Et on est en train de regarder légalement la possibilité d'imposer des amendes aussi aux entrepreneurs qui font les travaux. L'entrepreneur qui, à quelques reprises, aura perdu tout son profit sur une job, il va y penser deux fois la fois d'après quand quelqu'un va lui demander de couper les arbres en bordure de l'eau ou couper autre que ce qui est autorisé au certificat.

1525 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Merci, madame Lacasse-Benoît de votre question sur l'éclairage, parce qu'elle rejoint des questions qu'on a reçues de deux autres citoyens, monsieur Morin, monsieur St-Michel. Et je vais même élaborer sur votre question parce qu'eux ont ajouté des éléments supplémentaires.

1530 Donc, ils sont préoccupés par la pollution causée par la lumière, causée par l'éclairage des pistes la nuit. Alors, ils se demandent est-ce qu'on peut éclairer des pistes sans trop éclairer le ciel, étant donné que la surface est blanche et réfléchissante. Et ils s'interrogent sur cette pollution, non seulement en ce qui concerne, par exemple, l'Observatoire du mont Mégantic qui
1535 essaie de faire réduire l'éclairage au maximum dans la région, ils s'interrogent donc sur la qualité du ciel nocturne, non seulement à cause des pistes de ski, mais aussi les stationnements, les nouvelles résidences, les nouvelles rues.

1540 Ils se demandent aussi, est-ce que ça peut déranger la faune, déséquilibrer ou déranger les mouvements des animaux nocturnes. Et voilà.

Donc, je vous demanderais peut-être d'abord à vous, monsieur L'Espérance ou monsieur Perreault, comment vous comptez minimiser cet impact.

1545 **M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

D'abord, il y a des nouvelles questions qui s'ajoutent dont nous allons prendre note et s'assurer de couvrir ces plans-là.

1550 Je dois vous dire que le projet d'éclairage actuellement, si nous avons accepté, où le projet est rendu, évidemment, on a un processus de permission. On ne peut pas décider ça seuls. Il y a tout un processus de permission avant de pouvoir le faire. Mais avant d'aller chercher le droit de le faire, nous avons un travail préliminaire à faire. Il y a de fait à date une étude de marché. Il y a de fait une étude de faisabilité. Il y a de fait un estimé des coûts. Et j'ai suspendu le
1555 projet parce que, à Orford, tout projet qui se fait à Orford depuis quelques années doit répondre à deux questions. Une qui est la qualité et, deux, qui est la protection maximale de l'environnement.

Comme nous ne sommes pas satisfaits à date de ce qui nous est proposé par la firme
1560 d'ingénieurs qui a fait le travail, ils ont le mandat de chercher d'autres produits qui ne polluent pas et même à un coût supérieur. Ces gens-là sont en discussion avec les gens du mont Mégantic justement, parce qu'on sait qu'ils sont préoccupés, puis qu'il y a de la recherche qui se fait au mont Mégantic, mais notre recherche se poursuit ailleurs aussi pour trouver un éclairage, si nous avons le droit de le faire, un éclairage qui va respecter les normes de l'environnement.

1565 Pour ce qui est de la faune, ce n'est pas un sujet à date qui avait été traité, mais c'est évident qu'on le note puis nous allons le regarder aussi.

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :
1570

Merci. Monsieur Alain, est-ce que c'est une préoccupation que vous avez de s'assurer qu'il n'y ait pas trop de lumière?

M. SERGE ALAIN :
1575

Oui. Si on pense qu'il y a un autre parc du réseau dont la première préoccupation est l'observation du ciel, donc c'est très important pour nous. Et je dois dire tout de suite qu'un projet d'éclairage des pistes pourrait être proposé, pourrait être demandé par Intermont présentement sans que le projet d'échange qui est sur la table soit mis de l'avant. C'est-à-dire que présentement,
1580 il y a un bail avec Intermont qui prévoit l'opération et le développement d'une station de ski.

Donc, si demain matin ou l'an prochain, c'est le statu quo, Intermont pourrait toujours proposer un projet d'éclairage de pistes et, bien sûr, ce projet-là devrait être étudié. On parle d'étude de rentabilité... de faisabilité, pardon, et les coûts, tout ça. De notre côté, on exigerait
1585 de faire une analyse de ce projet-là en ce qui a trait aux impacts sur l'environnement naturel mais aussi l'environnement paysager, si on peut dire, dans le sens que c'est visible de loin. Et, après analyse, il y aurait une réponse qui serait donnée, une autorisation ou non qui serait donnée à Intermont.

1590 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Monsieur Dépelteau?

1595 **M. PIERRE DÉPELTEAU :**

Juste à titre indicatif, dans une ancienne vie, j'ai travaillé au mont Mégantic, j'ai participé au comité Ciel noir. Un exemple qu'on pourrait citer de bon éclairage urbain, c'est celui de la Municipalité du canton d'Orford, le centre-ville. C'est un exemple parfait.

1600 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Merci. Madame Lacasse-Benoît, est-ce que ça vous...

1605 **Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :**

Oui, ça me va très bien. Mais sur l'impact sur la faune, si je comprends bien, est-ce que les gens du ministère de l'Environnement ont des études concernant, bon, entre autres, est-ce que les oiseaux sont perturbés si on a un éclairage trop intense la nuit, est-ce que ça modifie le comportement de la faune? Est-ce que quelqu'un du ministère de l'Environnement peut-être connaît des études sur lesquelles on pourrait se pencher?

1610 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Monsieur Morin.

1615 **M. JEAN-PAUL MORIN :**

Non, au ministère de l'Environnement, non, on n'a pas ça. Mais ça concerne surtout la faune. Donc, peut-être un représentant de la FAPAQ pourrait répondre à cette question-là.

1620 **M. SERGE ALAIN :**

Madame la présidente, il y a un représentant du bureau régional de l'aménagement de la faune ici présent, monsieur Pierre Demers, qui pourrait répondre.

1625 **M. PIERRE DEMERS :**

1630 Pierre Demers, je suis biologiste à la Direction de l'aménagement de la faune de l'Estrie depuis 30 ans. Et il y a sûrement une revue de littérature qui a été faite déjà concernant l'impact d'un éclairage artificiel sur la faune. L'hiver, la faune est plus disparate. Une partie de la faune est enfouie ou dans des terriers. Donc, il y a une certaine portion faunique qui sont des animaux diurnes. Les animaux nocturnes pourraient sûrement être perturbés par un éclairage artificiel.

1635

Je me souviens d'avoir déjà vu des articles scientifiques ayant paru dans des magazines ou des périodiques américains sur l'éclairage bordant des autoroutes, des échangeurs et il y avait un impact sur la mobilisation de certaines espèces de vertébrés sous éclairage artificiel, en particulier la classe avienne, c'est-à-dire les vertébrés, les oiseaux. Les insectes également peuvent être mobilisés par un éclairage artificiel.

1640

L'impact que pourrait avoir un éclairage artificiel sur une montagne, je n'ai pas présentement de document. Je n'ai pas fait de recherche de littérature pour en déposer à cette audience-ci, mais c'est certain qu'en créant un éclairage de 24 heures, si je me fie à ce qu'on observe le long de l'autoroute en milieu rural ou d'échangeurs, la disposition des lumières se répand sur une grande superficie, et puis si des ruisseaux ou des marécages sont présents à proximité de ces éclairages-là, c'est inévitable que les animaux vont en être dérangés. Voilà.

1645

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

1650

Dans le cas présent, je pense qu'on parlerait d'un éclairage – je donne des heures approximatives – mais ça serait quelque chose comme 4 h à minuit le soir au maximum pendant quelques mois et non pas toute l'année. Monsieur L'Espérance?

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

1655

Exactement. Et même minuit, c'est très tard. C'est plus 9 h 30, 10 h, des heures semblables. Exactement.

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

1660

À votre connaissance, il n'y a pas d'études qui ont été faites sur d'autres centres de ski, par exemple, pour essayer de voir l'impact sur l'éclairage, que ce soit aux États-Unis ou au Canada, l'impact de l'éclairage sur la faune?

M. PIERRE DEMERS :

1665

Comme je le mentionnais, malheureusement, je n'ai pas prévu cette question-là. Même si la question d'éclairage, on la voit quand on fait Montréal-Sherbrooke, le soir, il y a un autre centre de ski éclairé. Même si l'éclairage est réduit à certaines heures et que la faune, comme j'ai dit d'entrée de jeu, ce n'est pas toute la faune estivale qui est présente dans un territoire éclairé, il faudrait vérifier avec ce qui a déjà été écrit ou observé et colligé sous forme de rapport scientifique.

1670

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

1675 Est-ce que c'est quelque chose que vous pouvez faire rapidement? Je veux dire, sans passer des semaines et des semaines, faire une petite recherche pour voir s'il y a des données sur le sujet?

M. PIERRE DEMERS :

1680 Monsieur le commissaire, je vais vous avouer que je ne pourrais pas passer des semaines et des semaines sur ce sujet, bien qu'il soit sûrement passionnant. Mais il y a moyen de vérifier, d'abord auprès de mes collègues qui ont dans leur région respective des centres de ski éclairés, s'ils ont – je pourrais bénéficier, parce que j'ai un côté opportuniste, évidemment – de voir s'il y a eu une collection de références scientifiques à ce sujet. Je pourrais vérifier au cours
1685 des prochains jours, avant Noël.

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

1690 Merci.

M. PIERRE DEMERS :

Bienvenue.

1695 **Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :**

Merci. Je peux poursuivre avec une autre question? Je ne suis pas une spécialiste en économie, mais j'ai quand même... le côté économique de ce projet est quand même très important. Et je me permets de vous citer un commentaire de monsieur Joron, qui était un des
1700 membres du comité aviseur.

Dans son rapport, il est inscrit une de ses craintes: «Qu'arriverait-il avec la montagne si le développement ne génère pas les profits escomptés, (déclarés)?» Je termine sa citation. Et je vous demande de quelle façon... je suis d'accord avec sa question, j'aimerais avoir une réponse
1705 et je la compléteraï en demandant de quelle façon se feront les vérifications, puisque ce sont sûrement des documents confidentiels qui appartiennent au promoteur, mais comment se fera la vérification de toute cette question des dépenses versus les revenus.

LA PRÉSIDENTE :

1710 Monsieur Alain.

M. SERGE ALAIN :

1715 À chaque année, les états financiers sont déposés par les locataires des baux. C'est une
chose. On peut vérifier ces données-là. Et le mécanisme pour assurer le lien entre le
développement immobilier et le développement de la station de ski n'est pas encore arrêté, à
savoir comment on va le calculer. Comment on va appliquer ce genre d'investissement-là dans la
montagne n'est pas encore arrêté. Ce sera arrêté dans l'acte de cession de façon précise pour
1720 nous assurer que ce soit vraiment efficace et réel.

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

Est-ce que ce document est public?
1725

M. SERGE ALAIN :

Pardon?

1730 **Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :**

Les états financiers deviennent-ils publics?

M. SERGE ALAIN :

1735 Ce sont les états financiers de l'entreprise, donc ce n'est pas public.

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

1740 Non. Parfait. Merci. Et à ma première question, madame la présidente, qu'arriverait-il à
la montagne si le développement ne génère pas les profits escomptés? On aura défait 340 ou 30
acres de terres pour aucun profit sur la montagne. Donc, ça se peut qu'on défasse tout ça, qu'il y
ait aucun profit de réinvesti puisque peut-être que les profits ne seront pas là. Qu'arrive-t-il, à ce
moment-là, madame la présidente?

1745 **M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

D'abord, madame la présidente, je trouve insultant que l'on insinue des profits non
déclarés. Ça insinue vol, puis je ne pense pas que c'est le but de l'exercice actuellement.

1750 Pour ce qui est des profits escomptés, dans tout projet, il y a des risques. Ce que nous
avons fait pour minimiser le risque, et c'est tout l'esprit de la présentation de notre projet, notre
projet est par étape. Est par étape, et non seulement il est par étape, mais il est par module, des
modules qui sont relativement isolés des autres. Donc, si jamais un module n'avait pas de
1755 succès, on n'aura pas un projet qui va avoir l'air non terminé. C'est qu'à chaque fois que nous
allons réaliser un module, ça va être un projet terminé.

1760

De là aussi la relation avec faire une étude d'impact à chaque projet, c'est de minimiser le risque aussi, le risque financier. Mais à chaque projet, ça se trouve à être à peu près comme un tout, un à chaque étape, ça va être à peu près comme un tout, donc, ça minimise beaucoup le risque sur l'ensemble du projet.

1765

Maintenant, qu'il y ait une étape qui soit non rentable ne veut pas dire que... il y a une multitude de facteurs. Peut-être que c'est dans une mauvaise période économique. Il y a toutes sortes de choses qui peuvent arriver. Ça ne veut pas dire que parce qu'il y aura une étape qui sera sans succès, que les autres étapes ne seront pas sans succès.

1770

Mais au-delà de tout ça, c'est qu'il n'y aura jamais de garantie de rentabilité d'absolument rien. C'est sûr que c'est un risque mesuré.

LA PRÉSIDENTE :

1775

D'accord. Mais la question visait surtout si jamais ça ne va pas bien en termes financiers, qu'arrive-t-il à l'environnement? Il n'y a pas de renaturalisation d'espaces? Ça reste...

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

1780

L'impact sera mineur parce que nous y allons tellement par étape que... si on débutait tout le projet dans une fois, puis que là, ça va mal, puis que comme vous dites, il n'y a pas eu de reboisement, il n'y a pas eu les sécurités nécessaires, les engagements environnementaux n'ont pas été respectés, bien, ça va faire un monstre. Ça va faire quelque chose de gigantesque. Mais comme nous y allons par étape, puis par des petits modules – de mémoire, je pense qu'il y a 13 ou 17 modules dans le développement – ça fait que ça minimise quand même aussi les risques environnementaux.

1785

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

1790

Madame la présidente, si je me permets, l'entente était qu'ils réinvestissaient 50 % des profits jusqu'à concurrence de 25 M\$. Si les profits ne sont pas là, ça veut dire qu'on aura dézonné, que les travaux se feront, mais les profits ne seront pas là. Ils ne pourront pas les réinvestir dans la montagne. Donc le mal sera fait. Ces terrains seront rendus publics, ils ne seront plus retournés au parc. Ils sont défaits et on n'a pas de garantie qu'il y aura des profits applicables. Donc, la promesse du 25 M\$ de réinvestir dans les infrastructures de la montagne... mais ça ne vient pas de moi, ce doute vient bien de quelqu'un d'un peu plus compétent que moi.

1795

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Alain?

1800

M. SERGE ALAIN :

1805

Madame la présidente, c'est pour ça que je précisais tout à l'heure que la méthode de calcul n'est pas arrêtée encore. Donc, ce ne sera pas nécessairement sur les profits. Il y aura une façon de calculer le montant qui sera remis dans la montagne pour l'équivalent, si on peut dire, mais peut-être calculé différemment.

1810

Et si je me souviens bien, monsieur Joron, lui, suggérait une piste dans son rapport, qui était plus 1 % ou un certain pourcentage en tout cas sur la vente de chacun des immeubles. Mais ça, ce n'est pas arrêté encore. Il va falloir, bien sûr, avec des experts, voir quelle serait la méthode la plus efficace pour s'assurer de ces montants-là.

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

1815

Parfait, madame la présidente. J'ai une sous-question concernant ce thème-là. Qu'arrivera-t-il si le promoteur abandonne son bail avant la fin du projet? Les terrains seront rendus publics. Donc, ils feront l'objet de vente à d'autres investisseurs probablement. Les autres acheteurs seront-ils obligés de respecter les mêmes obligations que le promoteur qui détient les terrains actuellement, advenant que dans quatre ans ou dans cinq ans, ce promoteur se retire et qu'un autre promoteur acquière les terrains? Devront-ils investir dans la montagne? Devront-ils avoir les mêmes respects des normes environnementales impliquées? Probablement.

1820

1825

Je réponds moi-même à ma question parce que le canton d'Orford a suffisamment dans son PAE, semble-t-il, des moyens de contraintes, mais pour ce qui est du réinvestissement dans la montagne, un autre investisseur dans cinq ans aura-t-il l'obligation de réinvestir 50 % de ses profits?

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

1830

Je pense que la réponse, elle est déjà donnée d'avance par ce que monsieur Alain vient de dire. C'est que contractuellement, les terrains, c'est intégré. Il va y avoir un lien entre les obligations et le développement des terrains. Ça fait que, que les terrains aillent dans n'importe quelles mains, contractuellement, le lien, les terrains vont être liés par les obligations qui vont être créées par l'acte de cession.

1835

Votre deuxième question, vous aviez une sous-question?

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

1840

C'est celle-là. C'était à ce sujet-là. C'était ma deuxième question.

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

C'est ça.

1845 **LA PRÉSIDENTE :**

Par exemple, si c'est une banque qui reprend?

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

1850

Mais même si c'est une banque, s'il y a une obligation qui est reliée aux terrains, qui est attachée aux terrains, peu importe qui va en devenir propriétaire des terrains, c'est que les terrains sont attachés par cette obligation-là. Ça fait que peu importe les mains dans lesquelles les terrains vont se retrouver, s'il y a une obligation d'attachée aux terrains... prenez, par exemple, un terrain, je donne souvent l'exemple des terrains qui sont pollués. Peu importe dans quelles mains ils se retrouvent, celui qui reprend les terrains a l'obligation de dépolluer les terrains. Donc, c'est le genre de contrat qu'il va y avoir, de un.

1855

1860

De deux, lorsqu'on dit: si c'est quelqu'un d'autre, est-ce qu'il va avoir les mêmes préoccupations environnementales? Moi, la beauté de ce projet, c'est que l'initiateur actuel du projet a initié des protections, une culture environnementale au projet, mais une fois ça fait, ça a entraîné tous les règlements qui sont discutés actuellement. Parce que le PAE s'est inspiré d'abord de ce que nous on s'est engagés à faire sur le plan environnemental. Et c'est sûr qu'il s'est ajouté des préoccupations environnementales de la municipalité. Mais le début du PAE, c'est notre projet.

1865

1870

Ça fait que maintenant, une fois que le projet est déposé, il se trouve à être encore lié maintenant au PAE et, pour avoir un permis, bien, il va falloir que n'importe qui qui va être propriétaire du terrain aujourd'hui va devoir respecter ça. Ça, c'est déjà une des sécurités, peu importe qui est propriétaire.

1875

L'autre sécurité, c'est que contractuellement, avec le ministère des Ressources naturelles, il va avoir aussi encore des obligations de créées. Ça fait que ça n'a rien à voir, à partir du moment où toute cette mécanique légale est installée, ça n'a plus rien à voir avec qui est propriétaire. N'importe qui qui va toucher au terrain va être lié par ces obligations-là dans le futur.

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

1880

Si vous me permettez d'explorer davantage la préoccupation de madame Lacasse-Benoît en faisant des hypothèses. Imaginons que vous abandonnez le projet pour une raison quelconque. Que vous, en ce moment, Mont-Orford inc. opère la station de ski, opère tout le complexe d'hôtels et de condos et tout, et pour une raison que j'ignore, il y a une faillite, disons.

1885

Ceux qui reprennent, par exemple, la banque peut dire: «Bien, moi, je suis intéressée aux condos. S'il y a un lien sur ces terrains-là, bon, je n'ai pas le droit de couper des arbres, mais en ce qui concerne la station de ski, moi, j'ai une banque, j'opère pas des stations de ski, je vais essayer de vendre les condos à d'autres personnes ou à d'autres intérêts qui eux vont dire: oui, moi, je les prends, mais je ne veux pas être responsable de la station de ski, être obligé de réinvestir.» Je ne sais pas si vous comprenez un peu la préoccupation?

1890

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

1895

Oui, je connais bien. Je pense que les questions que vous posez là, dans le raffinement de la formule, ces préoccupations-là devraient être couvertes normalement. Mais je reviens à une chose, monsieur Béland. C'est que si les terrains ou si le développement des terrains, il y a un engagement qui lie le développement immobilier à investir de l'argent dans la montagne, même si c'est une banque qui le reprenait, ils vont être obligés de le faire.

1900

C'est sûr qu'il peut avoir des trous, si on veut prendre des expressions utilisées par des avocats, c'est sûr qu'il peut avoir des trous. Évidemment, les gens qui vont faire ça vont essayer de couvrir le plus possible. Il y a toujours de l'inconnu. Il y aura toujours de l'inconnu.

1905

Bon, maintenant, moi, une des choses qui me frappe dans beaucoup de questions qui sont posées ici, c'est le peu de confiance au système. C'est que comme société, on s'est donné un système, on s'est donné des municipalités qui régissent. On s'est donné des organismes gouvernementaux, des travailleurs de l'État qui surveillent, etc. Quelque part, on doit faire aussi confiance à ces gens-là.

1910

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

1915

Monsieur Alain, comme fiduciaire, parce que c'est vous le fiduciaire de ce parc, de ces terrains publics maintenant dont madame Lacasse-Benoît parle, si jamais le projet se réalisait, est-ce que vous pouvez rassurer les gens que tous les liens dont monsieur L'Espérance parle, toutes les préoccupations que les gens ont en ce qui concerne le devenir de ces terrains-là, s'il y avait, par exemple, seulement un module qui est construit, qu'est-ce qu'on fait avec le reste des terrains par la suite?

1920

Est-ce que vous êtes préoccupés au point d'examiner chacune des possibilités pour que tout soit inscrit dans les contrats et que ce qu'on appelle des liens pour le besoin de cette discussion soient là pour que les gens n'aient pas l'impression...

1925

Il y a plusieurs personnes qui ont posé des questions, qui disent: «En plus de l'étude sur la biodiversité et l'intégrité écologique, est-ce que le BAPE va s'assurer que l'échange serait équitable et que le peuple québécois n'aura pas été trompé?» Ça revient souvent cette espèce de préoccupation pour l'ensemble au plan de la superficie, de la biodiversité, au plan environnemental. Est-ce qu'on est assuré qu'il n'y aura pas quelque chose qui va disparaître?

M. SERGE ALAIN :

1930 Je pense que c'est très légitime pour les gens de s'inquiéter à ce sujet-là parce qu'on ne voit pas, dans toutes les transactions, des obligations dans les actes de cession visant à protéger un territoire à long terme, même s'il y a des repreneurs.

1935 Dans ce cas-ci, je confirme ce que monsieur L'Espérance a avancé. Des obligations seront inscrites dans le bail, dans l'acte de cession, pardon, pour garantir l'utilisation future de ces terrains-là, à savoir, même s'il y avait plusieurs repreneurs, pas un seul, mais un repreneur pour les opérations de ski, par exemple, et un repreneur pour l'immobilier, si des secteurs n'étaient pas construits par le premier promoteur, un second promoteur serait lié par les mêmes obligations de respecter les contraintes que nous aurions imposées. Bien sûr, le PAE va continuer de s'appliquer aussi. Les règles qu'on a vues d'exposées dans le PAE hier continueraient de s'appliquer aussi.

1940 Et j'en parlais, je crois, la première journée, des servitudes seront aussi inscrites dans l'acte de cession pour assurer, malgré une faillite, par exemple, pour assurer la continuité de l'accès aux services, aux équipements. C'est-à-dire que tout ce qui est nécessaire à l'opération du centre de ski, du golf, il y aura des servitudes dans l'acte de cession pour nous assurer que malgré une faillite, ces équipements-là, ces services-là seront accessibles aux visiteurs.

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

1950 Est-ce qu'on peut même imaginer des circonstances où les terrains, pour une raison que j'ignore, si le projet s'était réalisé, mais on peut imaginer des conditions ou des raisons pour lesquelles les terrains retourneraient au parc, si rien n'est fait, si rien n'est réalisé tel que prévu?

M. SERGE ALAIN :

1955 À ce moment-là, la seule façon que les terrains retournent au parc, les terrains qui ne seraient pas utilisés par exemple dans une seconde phase qui ne se ferait pas, ce serait que, bien sûr, ces terrains-là redeviennent disponibles, que l'acquéreur, que le propriétaire des terrains décide de ne rien développer et décide de les retourner au parc. Ce serait possible à ce moment-là.

1960 Pour ce qui est des garanties dont je parlais tout à l'heure, bien sûr que les contraintes que nous allons ajouter aux contraintes du PAE seraient aussi inscrites dans l'acte de cession. Le PAE couvre quand même beaucoup d'aspects sur la coupe d'arbres ou des choses comme ça, les bordures, les bandes tampons entre les blocs résidentiels. Nous, nous ajouterons fort probablement aussi d'autres contraintes du point de vue de la protection de l'environnement, qui seront inscrites dans l'acte de cession.

1970 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

1975 Est-ce qu'on pourrait même imaginer des... parce que là, peut-être qu'il y a des gens qui seraient prêts à accepter ce projet, parce qu'ils sont conscients que c'est la façon de faire survivre la station de ski qui fait partie de l'histoire du Mont-Orford comme on en a entendu parler depuis quelques jours, mais qui se disent: «Oui, mais quelle garantie on a, par exemple? Est-ce que les terrains peuvent être morcelés?»

1980 Est-ce que vous ne pourriez pas considérer que tous ces terrains-là doivent rester d'un seul bloc et que, si jamais c'est à vendre, pour quelqu'un, un opérateur qui ne veut pas maintenir le centre de ski, que c'est obligé de retourner au parc du Mont-Orford? Que vous êtes le seul acheteur possible, que vous avez un droit de regard ou je ne sais pas.

1985 J'essaie d'imaginer toutes les façons dont les gens pourraient avoir plus de certitude. Ils ne mettront pas d'un côté des risques, ils ne prendront pas des risques parce qu'ils veulent assurer une station de ski, mais ils vont se retrouver sans station de ski et sans terrains dans le parc.

M. SERGE ALAIN :

1990 Bien sûr, les terrains qui seront échangés et mis dans le parc, si jamais ça se concrétise, demeureront dans le parc. Pour ce qui est des terrains qui ne seraient pas utilisés et qui seraient sortis du parc, donc dans un avenir plus ou moins long ne seraient pas utilisés, ça n'a pas été regardé, mais il y aurait une possibilité sûrement d'exiger que le gouvernement soit le premier repreneur. Ce serait une possibilité aussi, tout dépendant de ce qui pourrait arriver.

1995 Mais c'est difficile de prévoir, bien sûr, – je l'ai mentionné hier – de prévoir dans 10, 20 ans. On parle ici d'un plan qui s'échelonnerait sur 10 ans minimum, c'est difficile de prévoir les conditions pour cet équipement-là, donc de fréquentation dans 10 ans, mais ce serait une possibilité. On n'en est pas rendu là encore, bien sûr, parce que le projet n'est pas encore
2000 accepté, on en est encore à l'étude et aux consultations, mais c'est sûrement une possibilité d'avoir une exigence d'offrir les terrains au gouvernement comme premier acheteur qui, bien sûr, encore là, on ne peut pas présumer de la décision du gouvernement, mais qui pourrait décider d'aller de l'avant ou pas avec une solution comme ça.

2005 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

2010 La question du morcellement aussi m'apparaît comme importante parce que si tous les hectares qui sont échangés, c'est-à-dire les terrains qui iraient à Mont-Orford inc., il y a une certaine surface qui est essentielle, d'après ce que j'ai compris, pour assurer la rentabilité de l'ensemble du projet et du centre de ski. Donc, il serait normal de penser que personne pourrait les morceler parce que, éventuellement, il n'y aurait pas assez de terrain ou de revenus pour faire financer le centre de ski. Donc, avez-vous pensé que cette unité pourrait ne pas être divisible?

M. SERGE ALAIN :

C'est un des aspects qui a été regardé, de s'assurer que malgré ce qui se passera dans la rentabilité future, des choses qu'on ne peut pas prévoir, que l'entité de terrains puisse permettre cette rentabilité-là – j'oublie les mots de monsieur L'Espérance – mais d'avoir un élément assez important pour pouvoir garantir la rentabilité. Ça a été regardé, bien sûr.

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

Est-ce que sur la question des principes, madame Lacasse-Benoît...

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

Vous avez eu une très bonne idée, oui, ça va. J'aimerais simplement revenir sur la question du manque de confiance. Je m'excuse de parler de moi, mais ça fait déjà 20 ans que je suis une environnementaliste engagée dans la région et on en a vu d'autres. On a vu entre autres le sommet du mont Giroux être décapé à blanc en 88. Malgré les gens du ministère, de tous les ministères qui étaient là, il y a quand même eu malheureusement un désastre environnemental qui, heureusement, a été arrêté par le ministère de l'Environnement par une injonction, mais il était malheureusement trop tard.

On a vu aussi au moment où on débétonne la rivière Saint-Charles à Québec, chez nous, on a trouvé le tour de mettre six plates-formes de béton en bordure du lac sur une superficie, je ne sais pas, une longueur d'à peu près... je ne suis pas bonne dans les mesures là, 2-3 000 pieds, un demi-mille, je ne sais pas. On a six plates-formes de béton en bordure du lac. Chez nous, on fait ça.

Alors, vous pouvez comprendre la méfiance qu'on a avec certaines actions qui sont commises malgré le monde municipal, le ministère de l'Environnement, la FAPAQ et tout ça. Il arrive quand même malheureusement des projets tout à fait déplacés, qui perturbent l'environnement de façon majeure.

Je passerai maintenant à la question principale pour laquelle j'étais venue ici. Moi, ça concerne la densité d'occupation du territoire. Pour moi, la qualité de vie est directement liée à la densité d'occupation du territoire où j'habite.

Une récente étude de l'ISQ prévoit une augmentation de la population dans notre MRC, la MRC Memphrémagog, de 25 % dans les 25 prochaines années. Je ne déposerai pas l'étude puisque c'est un article de journal qui a été cité dans *La Tribune* et aussi dans *La Presse* de Montréal. Les pressions sur notre milieu seront extrêmement grandes dans les années à venir. Il faudra donc être très vigilant.

J'ai aussi avec moi dans la revue *Les Affaires*...

LA PRÉSIDENTE :

2060 Cependant, vous pourriez nous donner les références de façon à ce qu'on puisse aller...

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

2065 Tout à fait. Alors, dans *La Tribune* de Sherbrooke, mercredi 6 octobre 2004, il est mentionné une étude de l'Institut de statistique du Québec. Alors, c'est un article qui porte sur ce sujet.

2070 Et un autre article de la revue *Les Affaires*, du 14 août 2004 intitulé: «Le complexe du Mont-Orford, décision imminente de Québec». Le journaliste évaluait la densité d'occupation du projet du Mont-Orford à 39 logements à l'hectare, comparativement à 60 logements à l'hectare pour le Mont-Tremblant.

2075 Je comprends qu'on nous a expliqué qu'il y avait des zones ici, le directeur d'Orford nous a dit qu'il y avait des zones de densité de 10 logements à l'hectare et d'autres de 30 à l'hectare. Je vous sou mets un autre chiffre. Je ne suis pas une experte. Alors, on a des comparables. Je sais qu'à un certain moment, monsieur L'Espérance m'a mentionné que cette densité élevée était causée par la présence d'hôtels, mais c'est quand même une densité extrêmement élevée, disons entre 39 son chiffre et 30 de la Ville, c'est quand même des densités très élevées.

2080 Ce projet, d'après moi, sera le premier d'une telle densité dans notre région et sonnera probablement le départ d'un développement que je conçois agressif. Je crains une «laurentisation» de notre région.

2085 Afin d'avoir une vision globale donc du projet en lien avec le développement du territoire adjacent, des territoires adjacents à ce projet-là et de notre territoire régional, et afin d'avoir des comparables pour le projet qui est présenté, madame la présidente, je désire savoir quelle est la densité la plus basse, la densité moyenne et la densité la plus élevée d'occupation du territoire dans le canton d'Orford ainsi que dans la MRC Memphrémagog.

2090 Et, par la même occasion, une sous-question. Dans le canton d'Orford immédiat, combien de maisons et de condos ont été construits dans les deux dernières années et combien de permis de construction y a-t-il en ce moment qui circulent?

M. MARC PERREAULT :

2095 Juste un élément. Quand vous faites référence à l'article de journal, c'est un article de 2002, je crois, que vous avez mentionné? À 39 logements par hectare?

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

2100

14 août 2004.

M. MARC PERREAULT :

2105

14 août 2004?

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

2110

Le journaliste, monsieur André Dubuc, et c'est écrit: «Le promoteur doit conclure un échange de terrains avant d'aller de l'avant avec son projet récréotouristique.» Monsieur Alain Dubuc. C'est la revue *Les affaires* immobilier.

M. MARC PERREAULT :

2115

C'est juste que je m'interroge à savoir de quel plan d'ensemble il parle? Parce qu'effectivement, les chiffres que vous mentionnez ressemblent davantage aux chiffres qui étaient associés à la densité du plan de 2001, donc le premier plan d'ensemble sur lequel il y a eu effectivement des audiences publiques. Tandis que le second plan qui vous a été présenté, puis qui est présentement sur la table pour les présentes audiences, la densité a été sensiblement réduite.

2120

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

J'aimerais simplement...

2125

M. MARC PERREAULT :

En fait – excusez-moi – il a été étendu sur un espace beaucoup plus grand, qui fait en sorte que globalement on a une moins forte occupation à l'hectare.

2130

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

Je présumais que ces chiffres étaient récents, puisque ça date du 14 août et que monsieur L'Espérance y est interrogé. Donc, je présumais que les chiffres étaient récents.

2135

M. MARC PERREAULT :

C'est possible. Il y a quand même un écart important entre la version 2001 et 2004 en termes de densité. À preuve, on avait sensiblement le même nombre d'unités et à l'époque, on avait...

2140

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

Quelle était la densité? Quelle était la densité?

M. MARC PERREAULT :

C'est parce que je... laquelle?

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

La première. Du premier projet.

M. MARC PERREAULT :

Bien, c'est ça. C'est des densités qui sont plus dans l'ordre que vous avez mentionné. Puis à l'époque, souvenons-nous que sur un territoire semblable, on avait trois terrains de golf. Présentement, on n'en a qu'un. Et rappelez-vous qu'à lui seul, un terrain de golf peut occuper jusqu'à 6 millions de pieds carrés. Alors, on a un 12 à 15 millions de pieds carrés présentement sur lesquels il n'y a pas de golf, puis c'est plutôt de l'étalement du développement ou de l'intégration, de la préservation de l'état naturel. Ce qui fait que la densité a été très sensiblement réduite, globalement, en termes d'occupation.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Beaupré.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

Je vais répondre à la deuxième question, parce que la première, je vais vouloir un peu de précision. Je crois qu'on a demandé le nombre de permis actuellement émis. Bon, la statistique que j'ai ici, c'est la statistique de 2003 parce que 2004, pour nous, l'année n'est pas complètement terminée, mais je pourrai vous donner un aperçu. Le nombre d'unités résidentielles de permis émis en 2003 était de 86 unités. Quand on dit «unité», ce n'est pas 86 permis, c'est 86 unités. Si je prends, par exemple, une unité de 10 condos, on calcule 10 unités mais c'est un seul permis pareil.

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

Est-ce que c'est permis peut-être d'être un peu plus précise dans ma question. Alors, combien de maisons ou de logements ont été construits?

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

86.

2190 **Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :**

86? Et ça comprend...

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

86, c'est le nombre d'unités résidentielles.

2195 **Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :**

D'unités résidentielles.

2200 **M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :**

C'est ça. Donc, si j'ai 14 condos, je calcule pas un, je calcule 14 unités à ce moment-là, mon calcul. Donc, 86, c'est vraiment le nombre d'unités résidentielles.

2205 **Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :**

D'unités résidentielles, merci.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

2210 C'est ça. L'année 2004, je vous le dis de mémoire, mais il me semble qu'on est rendus autour de 75-80 encore, à l'heure où on se parle.

La question précédente, la question d'avant, je crois que c'était la...

2215 **Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :**

La densité d'occupation du territoire.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

2220 Bien, ça dépend évidemment des secteurs.

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

2225 C'est ça.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

2230 Vous comprendrez qu'on a des secteurs qui sont non desservis en égout et en eau
potable. Ces secteurs-là, évidemment, ont une densité excessivement faible. La plus forte
densité dans ces secteurs-là, c'est 4 000 mètres carrés par habitation. Mais évidemment, il faut
comprendre que ça prend un puits artésien pour chacune des propriétés, une installation de
traitement des eaux usées de type fosse septique, champ d'épuration, ou ça me prend, par
exemple, une distance de 100 pieds entre l'installation septique et le puits artésien. Donc, il est
2235 évident que la densité est beaucoup plus faible à ces endroits-là.

Dans les secteurs non desservis, je vais aller jusqu'à des secteurs qui ont 100 000 mètres
carrés par terrain. Ça dépend des zones.

2240 **Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :**

Est-ce que vous pouvez me donner ces mesures en acres que je comprends bien, moi.
Je peux visualiser.

2245 **M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :**

Ah! non, moi, je ne sais pas ce que ça fait en acres. Je peux vous le dire en mètres
carrés.

2250 **Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :**

En mètres carrés, O.K., merci.

2255 **M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :**

En mètres carrés, 100 000 mètres carrés, ça fait...

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

2260 Non, ça va. Je trouverai. Merci.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

2265 Et puis dans les secteurs desservis maintenant, à aller jusqu'à il n'y a pas longtemps, la
densité maximum qu'on permettait aurait été de 20 logements à l'hectare, c'est-à-dire plus ou
moins 500 mètres carrés, c'est 450 quelques mètres carrés par unité d'habitation. Sauf que
l'expérience antérieure nous démontre que ce n'est pas le genre de terrain qui était prisé quand les
gens voulaient s'installer dans la municipalité. La moyenne était plus aux environs de 1 000 à 1
200 mètres carrés par habitation.

2270

2275

Alors, on vient de modifier la réglementation de zonage pour faire en sorte que tous les secteurs desservis en eau potable et en égout soient un minimum de 1 000 mètres carrés par habitation. Et ça représente 10 logements à l'hectare, qui est la norme au niveau de la partie résidentielle du projet.

2280

Un commentaire quant aux 30 et 39 logements à l'hectare, je me souviens très bien que dans le projet initial, effectivement, on parlait de 39 logements à l'hectare, mais ça ce sont les souhaits du promoteur, alors que la municipalité, elle, réglemente. Alors, nous, le règlement vient dire 30 logements à l'hectare. S'il souhaite en faire 39, nous, on va dire non, c'est certain. Parce que le règlement m'autorise d'aller jusqu'à 30.

2285

Alors, c'est une différence. Dans un cas, je suis un règlement. Dans un cas, c'est un projet de développement.

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

Est-ce que ce projet, madame la présidente, a une plus forte densité que ce que l'on retrouve dans la majorité de la Municipalité du canton d'Orford?

2290

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

2295

Monsieur Beaupré, avant que vous répondiez, si je ne me trompe pas, vous avez présenté des données de ce genre ou quelqu'un nous a présenté hier, je crois, des données ou c'est dans un des documents déposés où on compare la densité dans certains secteurs de Magog, de canton d'Orford. C'est bien ça? Est-ce qu'on a eu ces données? Il me semble que je les ai vues.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

2300

Dans le cadre de la présentation du PAE...

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

2305

Voilà.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

2310

... où je disais c'est quoi les densités qui étaient autorisées. J'ai mis des exemples à quoi ça ressemblait. Et les exemples, pour les reprendre un peu, de façon générale, en moyenne, dans la Municipalité d'Orford, la densité joue de 8 à 10 logements à l'hectare. Le 10, de toute façon, c'est un minimum.

Si vous allez dans certains secteurs comme le Montagnac, c'est un peu moins que le 10. Antérieurement, il y a des secteurs comme Chéribourg qui va être un peu plus élevé, etc. Si vous

2315 voulez aller plus haut que ça, dans la municipalité, je dirais que le secteur le plus élevé, je pense que dans ma présentation, j'ai parlé de 8 à l'hectare au niveau de Chéribourg, mais Chéribourg est plus de l'ordre de 12 à l'hectare. C'est un des plus élevés qu'on a. Pourquoi? Parce que les terrains sont petits mais il y a beaucoup d'espaces interstitiels qui sont propriété de la municipalité aujourd'hui pour garder un effet quand même d'espace.

2320 Au niveau de la densité dans la région, pour vous donner un ordre de grandeur, je parlais du 20 logements à l'hectare où on parle, à ce moment-là, de secteur résidentiel un peu comme à Magog. Vous allez sur une rue résidentielle à Magog où les terrains sont de l'ordre de 5 à 600 mètres carrés, on a 20 logements à l'hectare.

2325 Plus haut que ça, bien, là, on arrive dans des secteurs comme le centre-ville de Magog où là je n'ai pas fait le calcul, j'estime que c'est peut-être de l'ordre de 30, de 35, je ne le sais pas. Je n'ai pas calculé, je n'ai pas fait l'exercice. Mais dans Orford, on se rend à peu près à 12 actuellement qui est la densité un peu plus élevée.

2330 Quoique remarquez que si vous allez au Jardin des Sables dans la partie condos, ce serait probablement plus haut que ça parce qu'il y a des condos de 18 unités, qui là se rapprocherait probablement plus du 20 effectivement.

2335 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Est-ce que ça a été déposé la présentation du PAE que vous avez faite?

2340 **M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :**

J'ai réussi à la déposer hier en Pdf mais ce matin, j'ai eu un peu de travail de l'autre côté. Mais ça va être déposé.

2345 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Alors, madame Lacasse-Benoît, cette présentation avec les chiffres qu'il vient de mentionner va être déposée. Elle aura une cote sous peu.

2350 Puis je me suis permis de deviner votre prochaine question en demandant à David de vous apporter ce petit document qui est DB.42, qui sont les projections de projets de développement pour la Municipalité du canton d'Orford de 2005 à 2012, et qui inclut le projet dont on discute maintenant, qui est évidemment un projet.

2355 **M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :**

Je voulais juste apporter une précision sur le document que vous mentionnez. Bon, d'une part, ce ne sont pas les prévisions de la municipalité, vous comprendrez. Ce sont les prévisions que les différents promoteurs nous ont soumises.

2360 D'autre part, la majorité des chiffres qui sont là... parce que nous, quand on travaille sur les projets de développement, on travaille beaucoup en questions d'aqueduc et d'égout, parce que c'est les services essentiels que moi je me dois absolument d'aller installer là.

2365 Alors, si vous prenez ces chiffres-là, on parle en unités équivalentes d'unités d'égout. Dans le sens que pour nous, un hôtel, une chambre d'hôtel, ce n'est pas l'équivalent d'une résidence en termes de quantité d'eau potable et d'eaux usées qu'on utilise. Pour nous, chaque trois chambres d'hôtel équivalent à une résidence. C'est le calcul. C'est un calcul qui est théorique, qui est basé sur des données qui viennent du ministère de l'Environnement. Mais ça demeure théorique.

2370 C'est sûr que quand j'arrive à la très forte période touristique, probablement que ça se consomme un peu plus par chambre d'hôtel ou par trois chambres d'hôtel, c'est plus qu'une résidence. Mais sur une moyenne annuelle, je pense qu'on ne se trompe pas.

2375 Alors, il faut faire attention avec ces chiffres-là. Ça ne balancera pas avec le 1 400 unités que la station de ski ou que le Mont-Orford nous indique parce que, nous, on les a reproduits en unité d'égout.

2380 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Merci.

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

2385 Merci. Est-ce que c'est possible, madame la présidente, d'avoir les données de la MRC? Ça existe sûrement. Les gens qui travaillent dans les schémas, si on a ces données connues pour la MRC.

2390 **M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :**

Je ne comprends pas quelles données qu'on demande de la MRC?

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

2395 Sur la densité du territoire. Entre autres, à ma connaissance, si je prends le sud de la MRC, dans notre coin, je crois que ça prend... il y a une habitation à l'hectare. Alors, je voulais juste pouvoir connaître un peu la densité moyenne dans les différents secteurs de la MRC, parce qu'on fait tous partie d'une même région. D'après moi, c'est tout rattaché ça. C'est un même bassin versant qui dessert le lac Memphrémagog.

2400 Alors, nos préoccupations, Memphrémagog Conservation, c'est ce lac-là. Alors, pour nous, on n'arrête pas nos ornières aux limites d'une municipalité. La pollution ne le fait pas non

plus. Ni les cours d'eau. Alors, donc, pour nous, c'est une vision globale d'une région. Alors, quand on pense au développement, on a une vision plus globale.

2405

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'il y a quelqu'un de la MRC ici dans la salle? On va prendre la question, puis on va la diriger à la MRC.

2410

M. MARC PERREAULT :

Madame Journault, je ne voudrais pas que madame Lacasse-Benoît reparte avec des fausses idées sur la question de la densité, puis j'ai révisé les chiffres que vous m'avez demandés. Dans le secteur de ce qu'on appelle, nous, le village comme tel, il y a...

2415

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

Excusez-moi. Est-ce que c'est possible d'avoir une carte pour mieux comprendre, s'il vous plaît?

2420

M. MARC PERREAULT :

Donc, le secteur du village, c'est vraiment le secteur qui est vraiment au pied de la montagne où normalement on devrait retrouver la densité la plus élevée. Et c'est ce qui est planifié en tout cas au niveau du plan. On a 600 unités qui sont concentrées sur un espace qui, globalement... parce que là, on peut tomber dans les questions de densité nette et brute, mais tenons-nous en au brut qui comprend donc l'ensemble des voies de circulation, les stationnements nécessaires aux unités, des choses comme ça, qui est une donnée beaucoup plus facile à calculer, entre autres, si vous voulez des comparables avec la balance du territoire.

2425

2430

Donc, on a 600 unités sur 28.6 hectares, ce qui fait une densité globale de un peu moins de 21 logements à l'hectare brut.

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

2435

Combien?

M. MARC PERREAULT :

21 logements à l'hectare brut. Maintenant, là, la municipalité nous permettrait théoriquement jusqu'à 30 logements à l'hectare dans ce secteur-là. C'est ce qui a été présenté au PAE.

2440

Pour quelle raison il y a un écart entre ça? C'est que, bon, bien, évidemment, nous, il y a peut-être des espaces qu'on va considérer à des fins de passage public, donc à des fins de parc qui ne pourront plus être comptabilisés dans notre demande de permis, mais c'est une

2445

technicalité. Mais nous, notre plan, de toute façon, on est limités en termes de nombre d'unités global. On n'est pas juste en termes de densité. Vous demandiez un comparable au niveau de la densité.

2450

Maintenant, en ce qui concerne les densités minimale et maximale du projet, la densité maximale du projet, bien évidemment, elle est concentrée dans le village à 21 logements à l'hectare. Dans les secteurs qui sont périphériques au village, donc dans l'axe de la 141, on a des ensembles qui seront de faible densité et des ensembles de faible densité allant de l'unifamiliale potentiellement non desservie jusqu'à de l'habitation multiple sur deux ou trois niveaux. Et, à ce moment-là, la densité va varier de 2 logements à l'hectare jusqu'à 12 logements à l'hectare.

2455

Mais globalement, si on prend justement que le secteur résidentiel, j'exclus le village, la densité brute des ensembles résidentiels va être de 3.8 logements à l'hectare. Donc, si on compare au Chéribourg, on est à moitié moins.

2460

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

Merci. Il vient de me revenir une idée sur la notion tout à l'heure – je termine là-dessus – quand on parlait de confiance, j'ai fait mention des autres projets. Une chose qui m'a grandement surprise, et je lisais dans la présentation du promoteur qu'il était très sensibilisé à la protection des paysages, et malheureusement depuis deux ans ou, en tout cas, depuis deux ans, oui, on a vu une chaise apparaître. On a monté cette chaise-là. Y a-t-il eu une étude d'impact avant de monter cette chaise? Nous la voyons maintenant de l'autoroute et d'un peu partout.

2465

2470

Avant, on voyait bien sûr les tours sur la montagne, au sommet du mont Orford et bien sûr le mont Giroux qui était décapé, mais maintenant on voit une chaise. Et ça me déçoit grandement et je ne vois pas comment on peut... je doute un peu qu'il soit si préoccupé par la question d'environnement, de protection des paysages.

2475

Comment un individu peut-il modifier les paysages de la région sans qu'aucun élu n'ait pu être consulté ou que les citoyens n'aient pu être consultés? Maintenant, cette chaise, on l'a dans la face pour très longtemps. Et personne s'est prononcé là-dessus. Je ne sais pas où a été prise la décision. Comment se fait-il que ça s'est fait comme ça, sans consultation à l'avance, si on est si préoccupé par les protections des paysages.

2480

M. MARC PERREAULT :

Madame Journault, je suis content que la question soit posée aussi directement. En fait, j'espérais qu'elle vienne parce que à l'heure où on se parle, c'est la situation. C'est le cadre qui s'applique, c'est celui-là. C'est-à-dire, les obligations pour l'implantation d'une remontée mécanique sont celles de soumettre au ministère et, dans la mesure où il n'y a pas de modification à la réglementation, puisque c'est déjà récréatif, donc on peut effectivement installer une chaise.

2485

2490

2495

Ce qu'on propose et ce qu'on accepte de faire et ce qu'on fait avec presque de la naïveté, c'est qu'on dit: «Écoutez, dorénavant, ce type d'ouvrage là va être soumis à des mesures beaucoup plus strictes.» C'est l'offre qui est sur la table présentement de la part de Mont-Orford inc. de dire: «On est prêt à assujettir un cadre différent de celui qui est présentement applicable parce que, effectivement, on veut développer un projet d'ensemble qui va faire en sorte que ce ne sont plus des remontées mécaniques à la pièce, sans vue d'ensemble, c'est des remontées mécaniques qui vont être liées à du développement immobilier, qui vont faire que l'un et l'autre, il y aura une balance.»

2500

Alors, c'est ça la grosse différence entre les stations qui n'ont pas une vision d'ensemble à leur développement, puis les stations qui visent à faire un projet intégré, à la fois de développer du récréatif et de l'immobilier.

2505

Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :

2510

Si je me permets, madame la présidente, je pense que je suis déçue de cette réponse-là, parce que si vraiment on avait montré qu'on voulait tellement, on n'attend pas d'avoir des critères. Si on est convaincu, ils n'auraient pas monté cette chaise-là. Ils auraient fait attention au paysage.

2515

C'est beau de dire maintenant on va s'assujettir à des contraintes, mais je doute vraiment parce que ça vient juste d'être fait il y a à peine un an. Si on avait vraiment une préoccupation environnementale, on aurait pensé à la protection du paysage.

2520

M. SERGE ALAIN :

Madame la présidente, cette construction-là, ces travaux-là ont été analysés par l'ex-FAPAQ. Donc, la Société de la faune et des parcs du Québec. La décision qui a été prise, c'est de permettre la construction de cet élément-là. Bien sûr, considérant qu'il s'agit ici d'un centre de ski, qu'il y a un contrat avec une entreprise pour gérer et développer un centre de ski qui soit et sécuritaire et attractif, avec de beaux équipements, de bons équipements, c'est la technologie qui existe présentement, qui est une très bonne technologie, cette remontée-là.

2525

Et il est bien sûr qu'un centre de ski sera toujours dans le paysage un élément visible, à savoir qu'il y a des pistes. On a dit déjà dans les journées passées qu'il n'y aura pas de pistes supplémentaires, mais les pistes qui sont là sont visibles. Et les équipements qui sont là aussi sont des équipements qui seront remplacés par d'autres équipements plus récents, plus modernes, qui pourront permettre un plus grand service, pas nécessairement avec un plus grand impact, bien sûr, parce qu'on va remplacer des tours par d'autres tours, des chaises par d'autres chaises.

2530

Et bien sûr qu'il peut arriver qu'un équipement soit plus visible qu'un ancien équipement, la technologie a changé et tout ça. Mais il reste qu'on parle ici de l'opération d'un centre de ski avec

2535 un certain impact sur le paysage. Et comme je le disais hier, on parle ici d'un équipement et d'un territoire où on veut faire du développement durable. On prend en compte l'aspect environnemental, donc on a analysé l'impact sur le milieu naturel, mais il y a aussi l'aspect économique à prendre en compte à ce moment-là.

2540 **Mme GISÈLE LACASSE-BENOÎT :**

Merci beaucoup, madame la présidente.

2545 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Alors, avant de passer à la pause, je vais appeler les gens inscrits au registre, puis je leur demanderais, si vous voulez bien, de m'indiquer si vous souhaitez passer cet après-midi ou si vous pouvez venir ce soir.

2550 **SUSPENSION DE LA SÉANCE**

REPRISE DE LA SÉANCE

2555 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous reprenons avec la présentation de madame Manon Laporte.

Mme MANON LAPORTE :

2560 Alors, bonjour, tout le monde. Bonjour madame la présidente. Alors, je vais d'abord me présenter en quelques mots. Mon nom est Manon Laporte. Je suis présidente directrice générale d'un organisme à but non lucratif qui s'appelle Enviro Accès. C'est un centre qui favorise l'avancement des technologies environnementales. Je dirige cet organisme-là depuis environ 11 ans.

2565 Notre mission, c'est de favoriser l'émergence et d'assurer un soutien aux entreprises et aux projets innovateurs qui peuvent contribuer à l'amélioration de la qualité de l'environnement et au développement durable.

2570 Alors, en mots plus simples, on travaille à deux niveaux, beaucoup avec des entreprises qui font du développement de technologie plus dans une approche de développer les aspects rattachés au développement de leurs affaires. Là, ce qu'on essaie de faire, c'est de trouver par différents moyens, en termes d'expertise au niveau professionnel et technique, à développer leurs projets d'entreprise. Et d'autre part, avec des entreprises du secteur plus manufacturier, pour les
2575 aider à faire des projets de prévention de la pollution, donc dans un contexte de rentabilité.

Donc, ce qu'on essaie de faire, c'est d'identifier des projets qui sont rentables, dont les coûts d'investissement permettent un retour sur une période assez courte de 6 mois à 2 ans. Et

on leur fait faire des projets qui leur permettent de faire des économies de coûts d'opération et en même temps diminuer leurs impacts sur l'environnement.

Juste pour vous donner une illustration, les projets de l'an dernier, on en a réalisé 27 de cette nature-là. Ça a permis des économies sur les coûts d'opération d'environ 1,5 M\$. Et ça, c'est récurrent après à chaque année. Des économies d'utilisation de gaz naturel d'à peu près pratiquement 300 000 m³ de gaz; des économies aussi en termes d'utilisation d'électricité, à peu près de 1 ½ million de kilowattheures; et des économies d'eau potable d'environ 130 000 m³; et des économies entre autres d'utilisation d'environ 25 000 tonnes de bois; des réductions de 187 tonnes de matières résiduelles dangereuses; de 1.3 tonne de composés organiques volatils et de 565 tonnes de gaz à effet de serre.

Je vous donne des chiffres un peu pour vous montrer qu'il y a des choses qui peuvent être faites quand même du côté de l'environnement, dans des contextes de petite entreprise et qui ont des impacts quand même importants. Puis moi, c'est ce que je fais dans le quotidien.

Alors, comme vous le savez, on m'a demandé de participer au comité aviseur du projet Mont-Orford. On devait se prononcer sur l'échange de terrains entre la société FAPAQ et le gouvernement du Québec et, d'autre part, la compagnie Mont-Orford inc.

Alors, mon avis à moi était un document qui normalement devait aussi aller plus loin en termes de discussion avec les autres membres. Mais au moment où on a terminé notre mandat, mon avis était écrit. Il est sur une page. Alors, ce que je peux faire, c'est le relire et peut-être réinsister sur certains aspects.

Alors, en introduction, je me basais sur les informations qui avaient été portées à ma connaissance. En fait, on a eu quelques rencontres. J'imagine que les deux personnes qui ont passé avant moi en ont probablement parlé. On a eu aussi une visite sur les lieux. On a eu une rencontre avec le promoteur et, en fait, un certain nombre de documents qu'on a pu prendre connaissance.

Et suite à ça, moi, j'ai donné comme avis que, selon moi, le projet d'échange de terrains entre la société et la compagnie était avantageux sur le plan environnemental. Je m'explique. La première impression qui se dégageait, selon moi, premièrement, il y avait la question, je dirais, du fait que les terrains qui étaient proposés en échange étaient en plein milieu du parc, alors que ceux qu'on voulait avoir en échange étaient en périphérie, plus au pied des pentes, et qu'il y avait déjà une partie de ces terrains-là qui était utilisée pour des stationnements. Il y avait aussi que globalement les espaces totaux à la fin de l'échange seraient plus grands, en termes de territoires conservés par le parc.

Et il y avait aussi, selon mon avis à moi, beaucoup de mesures qui étaient mises en place pour assurer un suivi au niveau environnemental. Alors, dans mon avis, ce que je faisais référence, c'était les conditions qui avaient été mises à l'avant, notamment par la Société Faune

et Parcs dans son document de synthèse de la consultation, et les recommandations d'avril 2003 qui devaient être respectées.

2625 Je ne sais pas s'ils ont déjà été déposés ou discutés ici. En fait, il y avait quand même un certain nombre d'éléments là-dedans, je ne sais pas si je peux peut-être rapidement les mentionner, mais il y avait notamment, entre autres, l'obligation par les promoteurs de déposer un plan de développement d'ensemble, qui devait tenir compte des préoccupations environnementales qui avaient été émises lors des audiences et aussi de la réalisation d'évaluation
2630 environnementale sur les aspects problématiques.

Il y avait aussi des exigences en termes de protection du ruisseau Castle, qui nous a aussi été très clairement exprimé comme une préoccupation majeure de la société. Moi, ce que j'avais compris, la Société de la Faune et des Parcs disait que c'était un élément très sensible et
2635 qu'il fallait faire tout ce qu'il faut pour le protéger. C'était déjà inclus dans leurs recommandations d'avril 2003, dont notamment, entre autres, une bande riveraine d'environ 25 mètres qui devait demeurer dans le parc.

Il y avait un certain nombre d'autres éléments de protection, que je ne vais pas relire, mais c'est un document, j'imagine, qui est disponible pour la commission.
2640

Ensuite, il y avait aussi l'application de mesures de prévention, de contrôle des foyers d'érosion, qui devaient être appliquées sur toute la surface qui serait remaniée. Il y avait aussi une utilisation limitée d'engrais, de pesticides, conformément aux normes réglementées ou
2645 prescrites.

Si je voulais aujourd'hui un petit peu rajouter, je dirais que ça devrait être, quant à moi, probablement banni totalement. Je pense qu'il y aurait moyen de ne pas utiliser d'engrais chimiques ni de pesticides.
2650

Il y avait aussi des mesures concernant l'irrigation des surfaces gazonnées. Il y avait des règlements concernant la protection des boisés. Il y avait aussi la protection d'un tributaire du ruisseau du Grand Rocher. Donc, les détails de ça sont déjà disponibles.

2655 D'autre part, ce sur quoi je m'appuyais au niveau environnemental, c'était sur la présentation qui nous avait été faite du plan d'aménagement d'ensemble de la Municipalité du canton d'Orford, où, selon moi, il y avait déjà beaucoup de mesures prévues pour assurer un respect de normes environnementales, qui allaient quand même assez loin.

2660 Moi, je ne me proposais pas d'en rajouter, juste revenir, ça vous a déjà été présenté, mais il y avait déjà beaucoup de mesures là-dessus, notamment sur la préservation du couvert forestier, la préservation des paysages, la protection du ruisseau Castle et ses affluents. Il y avait aussi une préoccupation par rapport au réseau naturel de drainage des eaux de surface. Il y avait un certain nombre d'éléments.
2665

2670

Alors, moi, quand j'ai eu pris connaissance de tout ça, personnellement, j'en étais satisfaite. Parce que je voyais qu'à différents moments, il y avait toujours de prévu, de mis en place des façons de s'assurer d'un certain nombre de mesures environnementales qui, à mon avis, étaient déjà quand même assez contraignantes.

2675

Malgré tout, dans mon avis, j'ai quand même émis qu'une deuxième condition serait un suivi environnemental rigoureux qui 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. Alors, j'ai quand même, malgré toutes ces mesures-là, proposé dans mon avis qu'il y ait un suivi fait par une firme indépendante.

2680

D'autre part, maintenant, ça, c'était sur l'aspect environnemental où, dans mon avis, je n'en ai pas rajouté parce que, selon moi, il y en avait déjà beaucoup.

2685

Par contre, dans mon avis, ce que moi, je faisais ressortir, c'était peut-être un autre des aspects du développement durable, où j'ai questionné un peu la partie économique du projet dans un contexte plus de m'assurer que ce soit une solution vraiment à la problématique qui nous a été exprimée, qui était d'assurer la rentabilité et la survie à long terme du centre de ski. Parce que c'est ce qui nous a été présenté comme problématique, on veut faire cet échange de terrains là dans le but de faire des projets qui permettront d'assurer la rentabilité.

2690

Alors, sur ces aspects-là, moi, je considère que le simple échange de terrains n'était pas suffisant. Je voulais aller un peu plus loin, entre autres en obligeant un engagement contractuel de la compagnie Mont-Orford inc. à verser, en plus d'un montant qui était de 300 000 \$ payable en argent ou en nature pour des travaux à caractères environnementaux qui devraient être effectués dans le parc, en plus de ça, ce que moi je proposais, c'est qu'ils aient à verser 50 % des profits réalisés par la vente des terrains obtenus dans l'échange.

2695

Donc, mon principe étant de dire: si le projet est rentable, bien, on peut en dégager un profit et que ça soit, au moment où les profits seraient réalisés, mis dans un compte qui serait contrôlé par la compagnie et le gouvernement du Québec, via la société ou les gestionnaires, pour que ces montants soient réservés à réaliser des investissements pour l'amélioration des équipements du domaine skiable et qui soit proposé par la compagnie, mais dans le cadre de son plan directeur d'aménagement qui est déjà prévu, je pense, qui est déjà en principe approuvé par la Société Faune et Parcs.

2700

2705

Moi, c'est ce que je proposais. Et j'allais plus loin un petit peu en disant aussi, si les terrains, à titre d'exemple, n'étaient pas vendus, il y a d'autres activités commerciales qui avaient lieu sur ces terrains-là par la compagnie, je proposais encore le même principe, que 50 % des profits soit versé dans un fonds géré conjointement par le gouvernement et la compagnie pour s'assurer que ça soit investi dans les équipements du centre skiable.

Plus loin que ça, pour les futurs propriétaires, si les terrains étaient vendus en termes, par exemple, des unités plus individuelles de logement, moi, ce que je proposais aussi, c'est que

2710 ces gens-là soient tenus à une cotisation annuelle, que j'ai mise de façon, je vous dirais, préliminaire à 1 % de la valeur foncière, pour que ça soit versé dans un compte bancaire, et encore là contrôlé par le gouvernement du Québec et la compagnie, et que ce fonds-là constitue une réserve pour éventuellement renouveler aussi les équipements dans le domaine skiable.

2715 Donc, l'idée étant que si on a cette fois-ci la chance de trouver un promoteur intéressé à valoriser ces terrains-là, mais que ce soit de façon durable dans le temps, une façon de s'assurer que notre domaine skiable soit toujours renouvelé, mis à jour et que ça ne soit pas à recommencer dans 20 ans où, par exemple, on aura tout vendu les terrains et puis qu'on n'ait plus de possibilité de s'assurer que ça génère un revenu pour assurer le renouvellement des
2720 investissements.

Alors, c'était en gros. J'ai aussi émis quelques commentaires par rapport à ce qu'on a eu comme information sur le projet de Mont-Orford inc. qui, selon moi, je trouvais que c'était... je n'ai que de bons commentaires.

2725 La petite réserve que j'avais peut-être, mais encore là c'est peut-être plus un aspect personnel, c'était sur le restaurant 5 étoiles au sommet, où j'aurais peut-être aimé voir une étude d'impact environnemental. J'avais certaines inquiétudes. Mais l'information qu'on nous a soumise ne me permettait pas de trancher de façon... mais en fait, c'était peut-être plus une préoccupation
2730 d'avoir un petit peu plus d'information sur cet aspect-là.

Pour le reste, le volet immobilier, moi, je le trouvais personnellement très bien comme projet. Et d'autre part, j'étais aussi assez satisfaite de ce qui nous avait été présenté par la Municipalité du canton d'Orford, en plus du plan d'aménagement d'ensemble, mais aussi de ce
2735 qui était prévu au niveau de l'approvisionnement en eau potable et au traitement des eaux usées.

Alors, ça faisait un peu le tour de mon avis.

LA PRÉSIDENTE :

2740 Merci, madame Laporte. Monsieur Perreault.

M. MARC PERREAULT :

2745 J'aurais une question à vous poser. En fait, certains membres du comité aviseur, même dans les recommandations du MRNFP, on réfère souvent à une firme privée en environnement qui serait neutre donc dans l'évaluation des impacts, mais il n'y a pas beaucoup de précision présentement à savoir qui l'encadrerait, qui la choisirait, qui la paierait cette firme-là. Moi, je n'ai pas trouvé cette réponse-là. Pourtant je suis mêlé au dossier, mais je n'ai jamais trouvé comment
2750 la mécanique fonctionnerait.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Beaupré.

2755

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

Je peux peut-être apporter un élément de réponse que nous, la municipalité, on fait avec les promoteurs lorsqu'ils veulent faire des travaux.

2760

Même si le promoteur fait les travaux d'infrastructure lui-même, c'est toujours la municipalité qui engage l'ingénieur et cette facture-là est refilée au promoteur. Alors, à ce moment-là, il fait rapport à la municipalité. Donc, moi, je m'assure qu'il respecte mes normes de qualité en matière d'infrastructure, mais la facture est refilée à celui évidemment qui m'occasionne les frais. C'est un élément.

2765

M. PIERRE DÉPELTEAU :

C'est une proposition qui a été formulée au comité d'orientation et que j'ai cheminée lors de l'analyse des mémoires, et l'esprit de la proposition est exactement ce que Jean-Marie vient d'exposer.

2770

M. MARC PERREAULT :

Je comprends le principe. Ça ne me dit pas encore si cette firme-là va se rapporter à la Ville ou au ministère de l'Environnement ou à MRNFP.

2775

M. SERGE ALAIN :

Les suggestions qui ont été apportées, comme le disait monsieur Dépelteau, par le comité d'orientation, c'est une firme indépendante qui ferait les travaux. Et il y a d'autres personnes qui l'ont suggéré, comme madame Laporte.

2780

À savoir est-ce que ce serait directement le promoteur qui engage la firme indépendante et qui fait rapport au ministère, ou est-ce que c'est le ministère qui engage la firme et refile la facture, j'opterais plus pour la première solution parce que ce n'est pas dans notre mandat de faire ce genre de chose là.

2785

Mais ce qui est important, c'est de comprendre qu'il y aurait une firme indépendante, dont les travaux seraient payés par le promoteur, pour assurer le suivi de ces travaux-là tout simplement. Il resterait à définir les modalités. Mais les rapports seraient soumis au ministère pour évaluer ces impacts-là. Je présume que la municipalité voudrait voir aussi ces rapports-là pour la partie respect du PAE.

2790

LA PRÉSIDENTE :

2795

Monsieur Dépelteau.

M. PIERRE DÉPELTEAU :

Oui. Je vais aller un petit peu plus loin dans l'esprit du comité. Ce n'est pas quelqu'un qui va voir les travaux une fois par jour. C'est quelqu'un qui fait un suivi permanent des travaux en tout temps et qui est capable de se revirer en dedans d'une heure et dire: «Ce n'est pas correct, on arrête ça. On corrige et on fait telle chose.»

LA PRÉSIDENTE :

Alors, la surveillance, c'est au cours des travaux, et le suivi environnemental, c'est sur une longue période.

M. PIERRE DÉPELTEAU :

Exact.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, c'est les deux aspects qui sont couverts, et il faudrait que ce soit aux instances qui ont des règles ou des règlements à faire respecter.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

Moi, c'est ma perception, c'est mon opinion. On a eu différentes expériences à la municipalité où, à une certaine époque, je vais vous donner l'exemple extrême, le promoteur était ingénieur, constructeur et vendeur de terrains. Si je peux vous donner un exemple de ce que ça a donné, c'est des conduites d'égout de 8 pouces qui se jettent dans des conduites de 6 pouces. Un jour ou l'autre, ça bloque.

Alors, depuis ce temps-là, la municipalité a dit: «O.K., on donne la possibilité au promoteur de faire ses travaux, de les payer comptant au lieu d'avoir un règlement d'emprunt, mais ce sera sous la surveillance d'ingénieurs engagés par la municipalité, à qui nous donnons les directives.»

Parce qu'il faut toujours être conscient que lorsqu'on engage quelqu'un, la personne habituellement sait toujours d'où provient le chèque. Ça fait que quand le chèque provient de la municipalité, ils savent vraiment c'est à nous qu'on réfère, c'est nous qui donnons les règles du jeu et ils nous soumettent les rapports à nous à ce moment-là.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Alors, ce n'est pas un manque de confiance, mais c'est de la prévention.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

C'est ça.

M. MARC PERREAULT :

Non, je comprenais, mais c'est parce qu'il y a tellement de processus d'encadrement qu'on souhaite, puis on veut vivre aussi, mais je pense que pour que ça fonctionne bien, il faut que toute l'opérationnalisation, qu'on la comprenne bien. Puis en tout cas, certainement dans le rapport du Mont-Orford inc., on va demander à la commission qu'elle se prononce sur ces modalités-là pour qu'on puisse être, tout le monde, très confortable, parce que je pense que ça intéresse autant la Ville que le MRNFP.

Parce que c'est conjointement que vous réalisez un devis, qui nous est assujetti, qui est assujetti à la firme, en fait, compte tenu de la nature des travaux qu'on vous fournira en termes de descriptif. Ça fait que ce genre de chose-là, on est préoccupés, en ce qui nous concerne, pour que ça fonctionne bien, que la mécanique soit opérationnelle.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Je vais vous poser une question, mais n'y répondez pas tout de suite, vous y répondrez ce soir.

Madame Laporte a soulevé tout à l'heure un élément important aussi, c'est l'utilisation des pesticides et insecticides, tout ça, pour le milieu récepteur. Parce que souvent dans la qualité d'eau, qualité des sédiments, comme j'ai demandé hier: «est-ce qu'il y a eu des tests sur les pesticides», on dit non. Alors, on se demande pourquoi à un moment donné il n'y a plus de biodiversité. Et la faune réagit très rapidement aux pesticides.

Alors, j'ai vu dans le rapport, dans les propositions qui ont été faites du ministère, de limiter les pesticides, mais est-ce que ça pourrait aller jusqu'à ce qu'il n'y en ait pas? Parce qu'on a vu dans les médias aussi la semaine dernière, je pense, ou il y a deux semaines, qu'il y aurait un club de golf dans la région et qu'il n'y aurait pas de pesticides. On a vu ça. Alors, revenez-nous ce soir avec ça.

Est-ce que monsieur Martin St-Michel est ici?

M. MARTIN ST-MICHEL :

Bonjour, madame la présidente.

LA PRÉSIDENTE :

Bonjour!

M. MARTIN ST-MICHEL :

2890 Mon nom est Martin St-Michel. Moi, je suis physicien. Je suis professeur d'astronomie et de physique au Collège de Sherbrooke. J'ai deux questions à poser.

2895 La première, je vais faire une petite mise en situation, c'est au niveau de la préoccupation évidemment de l'éclairage des pistes, des stationnements et du complexe résidentiel. C'est certain que ma première préoccupation, c'est au niveau de la qualité du ciel. Moi, je gagne ma vie en enseignant l'astronomie; évidemment, ça se passe le soir la plupart du temps. Et puis étant donné que, effectivement, on voit la montagne de Bromont éclairée sur l'autoroute 10 pratiquement lorsqu'on sort de Montréal, ça fait que ça, ça veut dire que toute la région de Sherbrooke, le ciel, contamination supplémentaire, déjà qu'il est assez contaminé au niveau de la pollution lumineuse. Évidemment, la réflexion sur la neige amplifie fortement le phénomène de 2900 la pollution lumineuse. Ça, c'est une première préoccupation.

2905 Puis aussi, la région, quand même, les gens, j'imagine, que les promoteurs veulent attirer, qui vont venir s'installer ici, ils veulent peut-être un peu se retrouver en campagne. J'espère qu'il y en a parmi ceux-là que ça va être une préoccupation. Mais à ce moment-là, ce serait l'un qu'ils aient le ciel pour eux aussi parce que ça risque de... en tout cas, c'est une de mes craintes, enfin. C'est sûr qu'il y a un éclairage important sur la neige comme ça.

2910 Une deuxième encore préoccupation au niveau de la qualité du ciel, c'est l'Observatoire du mont Mégantic, l'observateur astronomique qui est situé non loin d'ici. Évidemment, eux, il y a des gens du monde entier qui viennent faire de la recherche en astronomie, puis avec lesquels notre civilisation est peut-être un peu plus connaissante de c'est quoi notre place dans l'univers et ainsi de suite. En tout cas, je ne veux pas rentrer dans les détails. Mais évidemment, cette source de pollution lumineuse là va être extrêmement importante pour l'Observatoire du mont Mégantic.

2915 Puis il faut aussi comprendre que l'Observatoire du mont Mégantic, c'est aussi un investissement public majeur. Il y a eu beaucoup de deniers publics qui ont été investis, à mon avis, dans cette très, très bonne cause là. Ça fait que je serais vraiment, vraiment déçu de voir que le projet qui est proposé fasse préjudice à cet investissement-là qui était là avant. Puis c'est 2920 un des seuls sites au Québec qui a un intérêt extrêmement important, qui va être énormément contaminé, puis aussi que ce site-là a une vocation éducative extrêmement importante dans la région. C'est un moteur économique, j'imagine, aussi pour la région de Mégantic, les gens qui vont là-bas doivent dépenser aussi de l'argent là-bas.

2925 Tantôt, j'ai entendu parler aussi qu'il y a des gens qui se sont préoccupés de la faune, effectivement des effets sur la faune. Il existe International Dark Sky Association présentement aussi, qu'on peut retrouver beaucoup, beaucoup d'information sur les effets qu'il peut y avoir sur la faune. On peut trouver ça à www.darksky.org. Entre autres, moi, je suis allé faire un petit tour

2930

puis effectivement j'ai vu que, rapidement, ça va causer un déséquilibre très, très important sur la faune du parc, dans ce sens que...

2935

On peut juste penser, par exemple, à un hibou qui est un animal nocturne, qui, lui, s'il n'y a plus de nuit, bien, il va probablement aller s'installer ailleurs. Puis si lui se nourrissait de souris, d'écureuils ou que sais-je, ces souris et ces écureuils-là vont prendre un peu plus de place évidemment dans l'écosystème, puis ça peut avoir des répercussions assez dramatiques sur qu'est-ce qui peut se passer, ce qui va un peu à l'encontre, à mon avis, d'un parc comme le nôtre. Ça fait que c'est ça.

2940

Ça fait que ça va causer un déséquilibre dans l'équilibre naturel de la région. Les rythmes circadiens aussi. Ce sont des rythmes au niveau physiologique qui viennent sur des cycles de 24 heures. Enfin, les gens qui restent proches aussi peuvent être effectivement modifiés par cette pollution lumineuse là.

2945

Aussi le réchauffement planétaire est une de mes préoccupations, parce qu'évidemment ça prend beaucoup d'hydroélectricité pour allumer toutes ces pistes-là. Puis est-ce qu'on peut vraiment dire que c'est extrêmement nécessaire de faire du ski de soirée? Enfin, c'est un débat qu'on pourrait avoir. Évidemment, c'est une question que je me pose aussi.

2950

Ça, c'est ma mise en situation. La question que j'aurais à poser là-dessus, c'est sûr que ma question que j'avais préparée, c'est: avez-vous fait des études d'impact? J'imagine que la réponse est non, parce qu'on dirait qu'on n'en a pas fait beaucoup. Mais évidemment, j'aimerais ça, moi, savoir s'il y a eu des études d'impact prévues sur l'augmentation de la pollution lumineuse dans la région, les répercussions évidemment sur le mont Mégantic, sur la faune.

2955

Aussi, si les promoteurs ont prévu justement des coûts supplémentaires reliés à un éclairage adéquat. Parce qu'évidemment, ça coûte pas mal plus cher faire un éclairage conforme aux normes que... l'UNESCO s'apprête justement à déposer un projet justement pour une reconnaissance du ciel étoilé comme un bien finalement qui appartient à l'humanité.

2960

Il y a des villes comme Tucson en Arizona et Venise en Italie où, eux, ils se vantent effectivement que tu es capable de voir la voie lactée en plein centre-ville, ce qui est, à mon avis, assez intéressant. Parce qu'à Sherbrooke, tu ne peux même pas le voir, qui est quand même une petite ville. Enfin, Sherbrooke, ce n'est vraiment pas un exemple en termes de qualité non plus de la pollution lumineuse.

2965

C'est sûr que l'éclairage sur la neige, à mon avis, il n'y a pas vraiment moyen de s'en passer, c'est-à-dire il n'y a pas moyen de trouver une façon, à moins de mettre de la neige noire, par exemple, pour la nuit, qui ferait qu'il n'y aurait pas de réflexion dans le ciel.

2970

Ça fait que c'est justement ça qui sont mes questions, si ça a été...

LA PRÉSIDENTE :

2975

D'accord. Cette question-là a été soulevée tout à l'heure. Étiez-vous là quand...

M. MARTIN ST-MICHEL :

Non. Je suis arrivé un petit peu tard. Je m'excuse. Je travaillais.

2980

LA PRÉSIDENTE :

Alors, peut-être on va vous redonner la parole pour synthétiser votre réponse.

2985

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

Nous sommes rendus effectivement à l'étude d'amélioration du produit. L'étude de faisabilité, elle est faite et nous sommes rendus maintenant à vouloir améliorer le produit. Nous sommes aussi en discussion avec mont Mégantic, parce qu'il y a des experts en éclairage là-bas. Le mandat a été donné à notre firme d'ingénieurs de travailler ça.

2990

Effectivement, lorsque vous parlez de coûts supplémentaires, nous sommes prêts à payer ces coûts supplémentaires là, parce que ça fait partie des objectifs d'avoir l'éclairage qui est le plus conforme sur le plan environnemental.

2995

Maintenant, je vais prendre votre nom, vous allez l'air à connaître ça beaucoup, puis je vais définitivement soumettre votre nom à notre firme d'ingénieurs qui fait l'étude actuellement...

M. MARTIN ST-MICHEL :

3000

Je suis ingénieur, en passant, aussi.

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

3005

... pour discuter des points...

M. MARTIN ST-MICHEL :

Oui, ça me ferait plaisir. J'ai pas mal de contacts dans le domaine aussi.

3010

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

... des points que vous avez apportés.

3015

M. MARTIN ST-MICHEL :

Ça me ferait plaisir.

LA PRÉSIDENTE :

3020 Est-ce qu'il y a de la sensibilisation des municipalités de la région sur la question?

M. MARTIN ST-MICHEL :

3025 Sherbrooke est sensibilisée par un groupe qui s'appelle le GRAPHYCS, ça s'appelle le Groupe de recherche en physique du Collège de Sherbrooke, où j'enseigne. Puis nous, effectivement, on se promène un peu partout en Amérique pour faire de la promotion là-dessus. Puis la Ville de Sherbrooke évidemment est récemment sensibilisée, puis je pense qu'ils vont prendre des mesures.

3030 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Ici, dans la région aussi?

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

3035 Au niveau de la municipalité, on a effectivement une certaine sensibilisation à ce phénomène. La preuve, bon, dans la présentation du PAE, on a effectivement mis une norme que l'éclairage – on ne parlait pas nécessairement des pistes, mais on parlait de l'ensemble de l'éclairage, stationnements, rues, etc. – devrait être un éclairage qui est orienté vers le bas, qui
3040 est plus axé, un peu comme on a fait au centre du village, axé vers le piéton qu'axé vers un éclairage qui éclaire l'autre bord de la rue mais qui éclaire aussi dans le ciel.

Et puis à preuve de ça, bon, écoutez, les travaux qu'on a faits à l'intérieur du village sont un exemple, à mon avis. On a deux exemples: des travaux qui ont été faits à la fin des années
3045 80, dans le secteur du Jardin des Sables, où on a un luminaire qui dégage autant vers le haut que vers le bas; et ce qui a été fait dans le secteur de Cherry River, le long de la route 141 où, là, on a vraiment un éclairage qui est orienté piéton. Les automobilistes, il n'y a pas de danger, mais c'est un éclairage vers le bas exclusivement.

3050 **M. MARTIN ST-MICHEL :**

C'était ma première question. D'ailleurs, à Orford, monsieur L'Espérance, ça éclaire pas mal fort. Le soir, quand il neige, on peut voir qu'il y a un gros halo dans le stationnement. Il doit y avoir des choses là, qui ne sont pas vraiment conformes.

3055 Ma deuxième réflexion, c'est au niveau du bois traité. Cet été, je suis monté en haut alors qu'on construisait les passerelles pour les voies piétonnières pour pas piétiner la faune, puis j'ai vu que ces structures-là étaient en bois traité, puis il y avait beaucoup de belvédères aussi qui étaient en bois traité.

3060 Le bois traité est interdit... bien, en tout cas, en 2002, le gouvernement du Québec a sonné l'alerte au moins pour l'enlever des garderies, le bois traité, à cause des problèmes reliés à l'arsenic qui est dans le bois traité. C'est extrêmement nocif pour la santé, le bois traité.

3065 Il y a des études américaines qui montrent qu'il y a des niveaux d'arsenic qui sont 15 fois plus élevés dans les sols en dessous des structures en bois traité. Évidemment, ça, c'est tout de suite quand il y a du bois traité. Et c'est 45 fois plus élevé au bout de 10 ans. Ça, c'est des études américaines qu'on peut retrouver.

3070 En janvier 2004, au Québec, c'était interdit de vendre du bois traité au détail. Il en restait du bois traité, ils ont eu le droit de le liquider, mais avec des recommandations très, très, très sévères quant à l'utilisation, notamment sur les tables à pique-nique. Même que j'ai déjà entendu que dans les parcs, c'était interdit.

3075 Ça fait que j'ai été extrêmement déçu de voir, de sentir aussi l'odeur du bois traité quand je suis monté en haut d'Orford. Ça, c'est un premier commentaire, je n'ai pas fini.

3080 La deuxième chose, c'est concernant le vinyle. En tout cas, je m'inquiète, là, parce que je sais que le promoteur va vouloir baisser ses coûts absolument et il va vouloir probablement utiliser du vinyle un peu partout dans la construction. En 1974, ça a été démontré qu'il y a un lien direct entre le cancer et le vinyle à 50 ppm des présences, c'est-à-dire du contaminant. Si t'as une présence de 50 ppm, tu peux développer un cancer. C'est des cancers du foie qui sont extrêmement dangereux.

3085 Dans les années 2000, assez récemment, je n'ai pas la date exacte, mais ils ont montré qu'il n'y avait aucune exposition au vinyle qui était sécuritaire. Il y a des compagnies comme Lego, Ikea, Nike et Mattel qui ont absolument, immédiatement retiré le vinyle de leurs produits, en fait, de leur marque de commerce évidemment.

3090 Bien, c'est ça. Ça fait qu'aujourd'hui, à Orford, il se bâtit extrêmement, beaucoup, beaucoup, beaucoup de constructions en vinyle. C'est extrêmement dangereux dans le cas d'un incendie. Il y en a déjà eu un à Las Vegas, au début quand le vinyle a commencé à faire son apparition comme matériau de construction. Les gens ne sont pas morts des séquelles, c'est-à-

3095 dire d'être brûlés, mais ils sont morts à cause des toxines, des dioxines qui sortent quand il y a un feu de vinyle.

Dioxine, en passant, c'est ça que le monsieur Louchtchenko, il a été empoisonné avec ça. Ça donne des résultats pas vraiment intéressants.

3100 Ça fait que c'est ça, j'aimerais que le promoteur fasse extrêmement attention à ça. On parle de fenêtres en vinyle. On parle d'un paquet d'affaires en vinyle. À long terme, aussi, ce n'est pas très, très beau le vinyle.

3105 Puis ma déception aussi était de voir que les yourtes, j'ai fait une petite recherche là-dessus, les yourtes je pense qui sont en haut, il faudrait que ça soit confirmé, mais la majorité des fabricants de yourtes font des yourtes en vinyle. Ces yourtes-là, à mon avis, sont en vinyle en haut, mais je ne suis pas un spécialiste évidemment. C'est visiblement en plastique. Elles sont en vinyle, elles sont chauffées au bois. Ça me semble être... en tout cas, finalement, je pense qu'il y a une bombe à retardement un petit peu en haut du Mont-Orford.

3110 Je ne veux pas être non plus alarmiste mais, hier soir, j'entendais monsieur L'Espérance qui parlait que peut-être que ses puits avaient été contaminés par des actes de vandalisme ou de bioterrorisme, je ne sais pas, avec la bactérie E. coli, mais est-ce que ce serait possible qu'il y ait quelqu'un justement qui aille mettre le feu dans ces yourtes-là, puis que ça contamine
3115 effectivement les résidants d'Orford qui restent quand même pas mal proche?

Deuxièmement, aussi, le bois traité, l'arsenic, qui est 45 fois plus concentré en dessous des structures de bois traité, ça m'inquiète énormément de voir, étant donné qu'elles sont en haut de la montagne, de voir l'écoulement de cette eau-là qui va éventuellement se ramasser chez les
3120 résidants d'Orford, j'en fais partie des résidants d'Orford, puis surtout que ça va se ramasser dans le lac Memphrémagog via le ruisseau Castle.

Ça fait que toutes ces choses-là me font un petit peu craindre. Ça fait que comme question, c'est sûr que j'aimerais avoir l'assurance que toutes les installations soient exemptes de
3125 vinyle et de bois traité, parce que c'est un pas vers l'avant.

S'il y a des compagnies déjà qui l'ont enlevé de leur production, je pense aussi que si jamais, puis ça, je ne veux pas... en tout cas, je sais que ce n'est pas la place non plus de dire si on est pour ou contre le projet d'Intermont, mais il faudrait, je pense, que ça aille de l'avant, que
3130 ça montre que c'est un modèle et absolument d'enlever le bois traité et le vinyle. J'ai déjà mentionné ça à la Municipalité d'Orford, puis ils n'ont pas voulu justement faire ça.

Ça fait qu'effectivement, j'aimerais que les installations existantes en vinyle et en bois traité, évidemment j'aimerais ça qu'elles soient enlevées et disposées proprement par des firmes
3135 compétentes. J'aimerais aussi avoir l'assurance que, effectivement, il n'y en aura plus de bois traité et de vinyle, puis d'autres substances dangereuses non recyclables dans les projets futurs, je pense, que la compagnie pourrait vouloir faire si jamais cet échange-là passait.

LA PRÉSIDENTE :

3140

D'accord. Monsieur Alain, est-ce qu'il y a des exigences de cette nature que vous demandez dans les parcs?

M. SERGE ALAIN :

3145

Les équipements qui sont construits dans les parcs sont analysés dans le cadre des territoires des parcs, en dehors des territoires sous bail, donc dans les autres parcs, si on peut dire, il y a une très grande attention apportée à ça.

3150

Peut-être que monsieur Dépelteau pourrait en parler un petit peu plus. Mais on peut prendre comme exemple les travaux qui ont été faits dans d'autres parcs, où on est soit allé vers l'énergie solaire pour éclairer les bâtiments, des choses comme ça. Donc, on prend ça en compte.

3155

Et pour ce qui est des équipements en bois, et peut-être que le promoteur peut nous éclairer là-dessus, ce qui a été fait donc au sommet de la montagne serait avec du bois conforme. Là, je ne peux pas dire... là, quand on dit: «bois traité», il y a des bois traités avec des substances qui ne sont plus acceptées, si on peut dire, et il y a, bien sûr, aussi des bois qui peuvent être traités avec d'autres substances, qui sont acceptés. Ce bois-là est du bois conforme, si on peut dire.

3160

LA PRÉSIDENTE :

Ça veut dire qu'il n'y avait pas d'arsenic dans le traitement?

3165

M. SERGE ALAIN :

C'est du bois qui est supposé conforme, donc probablement sans arsenic. Il faudrait vérifier, mais c'est l'information que j'ai.

3170

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

J'apprends beaucoup de choses ce soir. D'abord, le bois a été acheté au détail. Ça fait que s'il y a une loi qu'on n'a pas le droit d'utiliser des traitements à base d'arsenic, il ne doit pas en avoir. C'est une chose que nous n'avons pas vérifiée. C'est un premier point.

3175

Pour ce qui est des vinyles, j'ai été très surpris d'entendre ça, parce que j'ai essayé de voir dans ma tête qu'est-ce qu'on avait fait avec des vinyles. Parce que, pour moi, tous nos recouvrements de bâtiments sont faits avec du bois naturel.

3180

Et là, on a parlé des yourtes, évidemment. Ça, ça a amené une question. Ça, je ne sais pas en quoi c'est. Je ne sais pas ça.

Ce que je peux vous dire, madame la présidente, c'est que les constructions qui sont faites à la montagne – nous faisons quand même beaucoup de consultation, puis il y a quand même beaucoup d'experts autour de nous – sont faites avec une préoccupation et une grande volonté environnementale. Puis j'ai donné des exemples plus tôt à cette réunion-ci de choses que l'on fait, qui sont extrêmement coûteuses, comme faire des sentiers, par exemple, surélevés, sur pilotis, de façon à protéger la nature.

Je dois ajouter aussi que nous sommes surveillés avec des loupes. Il y a beaucoup de gens qui ont surveillé, beaucoup d'environnementalistes qui se sont promenés pendant qu'on construisait et c'est la première fois qu'on soumet à notre attention les deux points qui ont été apportés ce soir.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

Madame la présidente, si je peux apporter un élément, parce que monsieur St-Michel a parfaitement raison, le gouvernement est intervenu au niveau du bois traité pour que, entre autres dans les municipalités, dans les parcs, on n'en utilise plus. Sauf qu'il faut préciser qu'il y a deux sortes de bois traité. Il y a un bois traité à l'ACQ et un bois traité CCQ.

Celui qui est interdit actuellement, c'est l'ACQ, dans lequel on retrouve effectivement de l'arsenic, alors que l'autre, le CCQ est un bois, écoutez, les études n'ont pas été faites, je ne peux pas vous dire qu'est-ce que ça va donner dans 20 ans, mais pour l'instant qui est autorisé.

Effectivement, depuis cette année, tout le bois qui est vendu chez les marchands est habituellement du bois CCQ. Je ne sais pas à quel endroit la station de ski l'a pris. Moi, j'ai eu à en acheter, il n'y a pas tellement longtemps, et il est de plus en plus difficile de trouver du bois traité à l'ACQ.

Quand je suis monté, parce que je monte à l'occasion en haut de la station de ski, les *bundles* de bois venaient d'arriver. D'après ce que je me souviens, c'était un bois traité CCQ et non pas ACQ.

LA PRÉSIDENTE :

Vous pouvez vérifier? Parce qu'on est en période de transition. Je peux vous dire que moi aussi, j'ai essayé d'acheter du bois traité, mais je me suis assurée qu'il n'y avait pas justement d'arsenic dedans et on m'a dit qu'on ne pouvait pas me le garantir. Donc, j'ai dit: «Je vais attendre une autre année», parce que le marchand ne pouvait pas me le garantir.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

3225 Allez chercher le bois traité Goodfellow Pro Nature et je peux vous assurer qu'il n'y a pas d'arsenic à l'intérieur.

LA PRÉSIDENTE :

3230 Publicité.

M. PIERRE DÉPELTEAU :

3235 Il faut être sûr que c'est du Goodfellow.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

3240 **M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

Je viens d'avoir l'information, madame la présidente. C'est du bois CCQ, Pro Nature de Goodfellow, qui est un bois haut de gamme.

3245 **LA PRÉSIDENTE :**

Bon, en tout cas, ça fait un...

M. MARTIN ST-MICHEL :

3250 Moi, comme disait monsieur Beaupré, effectivement, moi, je ne suis pas rassuré par ce bois haut de gamme là. Du bois haut de gamme, c'est du cèdre, c'est du bois naturel pas traité. Ces traitements-là, moi, c'est sûr que moi, je suis un physicien, je ne suis pas un spécialiste de la chimie, mais je pense que c'est une bombe à retardement, de toute façon, qu'on trouve de
3255 quoi. Je pense qu'il y a du cuivre là-dedans qui va se combiner avec d'autres affaires.

Moi, je pense que la raison pour laquelle les gens achètent ça, c'est parce que souvent c'est des bois de très, très, très bas de gamme, qui n'ont pas vraiment de valeur dans la construction, puis ils leur mettent ces traitements-là, qui est toxique pour toutes les bêtes qui
3260 vont rentrer là-dedans. Si c'est toxique pour ces bêtes-là, comme l'arsenic l'était, c'est toxique pour nous autres aussi. Ce n'est pas, à mon avis, une solution.

Le promoteur, à mon avis, devrait vraiment, vraiment faire attention. Ce bois-là Goodfellow, c'est juste d'essayer de racheter un peu de temps pour vendre, pour épuiser ce
3265 stock-là. Je n'ai pas confiance à ça.

LA PRÉSIDENTE :

3270 Alors, vous pourrez nous dire dans votre mémoire une suggestion de gestion à l'intérieur des parcs aussi. Ça va?

M. MARTIN ST-MICHEL :

3275 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3280 C'était votre deuxième question?

M. MARTIN ST-MICHEL :

3285 Oui. Est-ce que je peux m'avancer pour donner mon numéro de téléphone à monsieur L'Espérance?

LA PRÉSIDENTE :

3290 Vous pourrez le donner peut-être un peu plus tard.

 Monsieur Charles Messara, s'il vous plaît.

M. CHARLES MESSARA :

3295 D'abord, merci le BAPE, merci madame la présidente et merci monsieur le commissaire pour nous donner l'occasion de prendre connaissance de bien des points qui nous échappaient en vue toujours de préparer un mémoire qui suivra dans les délais prévus.

3300 Je me présente comme étant un citoyen retraité. Mon nom est Charles Messara. Excusez ma voix.

LA PRÉSIDENTE :

 Ça va.

M. CHARLES MESSARA :

3305 C'est la carrosserie qui s'en va. Au cours des années 60, j'ai été à l'emploi de la compagnie Gestion Orford inc., la première compagnie qui portait ce nom-là. Et au cours des six années de mon emploi, il y en a trois qui étaient à titre d'assistant du directeur général et les trois dernières en capacité de directeur général.

3310

3315

Donc, mes obligations étaient d'administrer la station de ski et le terrain de golf, que j'ai fait avec la meilleure de ma connaissance et on a connu un certain succès dans ce temps-là. Également, en ce qui concerne le Mont-Orford, le parc, où j'ai oeuvré aussi, j'ai été concessionnaire en alimentation au camping du lac Stukely pendant cinq ans.

3320

Donc, j'ai deux questions à poser: une à deux volets au promoteur, puis une à un seul volet aux autorités du parc. Mais avant de procéder, il y a deux observations que j'aimerais, peut-être au bénéfice de tout le monde, apporter.

3325

La première consiste l'humain. On parle d'environnement, puis il n'y a personne qui a parlé de l'humain dans tout ça. Bon, c'est peut-être quelque chose qu'on pourrait corriger dans les choses à venir. Il va y avoir des impacts économiques. Il y a des impacts sur l'écosystème, puis il y a également des impacts sur l'humain qui fait partie de l'environnement. Une observation.

3330

La deuxième est la suivante. C'est qu'on est porté souvent à ne pas faire la distinction entre une station de ski et un centre de ski. Je vais vous expliquer qu'est-ce que je veux dire par là. La station de ski, qui a une durée normale ou qui est exploitée pendant une période de 12 à 18 semaines, pas une année, 12 à 18 semaines, la station de ski est entourée de commerces, d'hébergement, de services de toute nature. L'ensemble de ça, ce qui l'entoure, et j'oublie qu'il y avait 32 lacs autour du Mont-Orford, mais toutefois cet ensemble-là avec la station forme ce qu'on appelle un centre de ski. C'est tout.

3335

Comme un magasin dans un centre d'achats n'est pas un centre d'achats, c'est un commerce à l'intérieur d'un centre d'achats, la station de ski est une opération à l'intérieur d'un centre de ski. Bon, si on s'entend là-dessus, j'espère qu'il va être possible. J'ai eu l'occasion de noter à plusieurs, mais on a encore des journaux qui parlent d'un centre de ski quand c'est une station ou qu'on parle...

3340

Maintenant, mon expérience avec la compagnie de gestion, la première, avant qu'elle passe à une deuxième, qui à un moment donné est allée au mur, tout le monde le sait, mon observation personnelle, c'est que la compagnie faisait ses frais en ce qui concerne la station de ski d'une durée de 18 semaines. Il n'y a aucun problème avec ça. Puis j'en étais un. Mais on le faisait avec le concours des autres éléments dans le centre. On avait des forfaits qui comprenaient une fin de semaine à l'hôtel Untel, un B & B là-bas. On avait même des orchestres, puis on louait des salles pour permettre à des jeunes skieurs d'aller faire de l'après-ski dans une salle publique.

3345

3350

Donc, on a eu un certain succès à faire ça, puis on rencontrait nos obligations, sauf lorsqu'il était question d'acheter un nouveau remonte-pente. Pendant que j'étais là, on en a installé deux: le Tebru dans le mont Giroux et un autre, un Samson, dans la montagne qu'on appelle Alfred-Desrochers.

Si on conclut une entente avec un manufacturier d'un centre de ski, puis on sait d'avance que ça va nous coûter 1 M\$, voici qu'on n'a pas les moyens de faire ça, la machinerie, en

3355 général, peut être financée sur une base de 60 mois. On ne peut même pas prendre 60 mois, on
n'est pas propriétaires. Donc, la nécessité d'aller voir papa le propriétaire du terrain, et le faire
endosser, il sert de caution à notre patente. Donc, ça, ça a été fait pendant que je... mais il y
avait certaines fois qu'il fallait presque prendre un revolver pour aller parler aux autorités
3360 concernées pour leur prouver qu'on avait raison à faire ça pour le bien public et pour la continuité
de la station de ski.

Donc, à un moment donné, en ce qui concerne la compagnie avec qui j'étais, qui est
allée au mur, la compagnie était composée d'un nombre d'actionnaires, dont 50 % était une
fondation multimillionnaire, des gens formidables qui étaient dedans, plus philanthropes que
3365 financiers. Mais il y avait une fondation en arrière d'eux qui générait des profits qu'ils devaient
mettre en quelque part, à des organismes sans but lucratif.

Puis l'autre partie, les autres 50 % des actionnaires étaient des gars qui étaient plutôt, je
ne sais pas s'ils étaient en besoin, mais ils étaient certainement plus intéressés à faire des
3370 dividendes qu'activer la station de ski. C'est ce qui est a amené au sein de la direction... ça a
commencé pendant que j'étais là, mais deux, trois ans plus tard, quand je n'y étais plus, pas à
cause de mon départ, mais quand je n'y étais plus, la scission s'est faite basée sur le fait qu'on
n'orientait pas, les deux parties qui étaient 50-50 n'orientaient pas la marche de la station de ski de
la même façon.

3375 Bon, ceci dit, je vais passer... à moins que vous ayez des questions? Ça va? Bon, mes
questions doubles au promoteur sont les suivantes.

Le plan directeur qui a été exposé indique que 4 000 m² de surface dans l'ensemble est
3380 consacré à des commerces de toutes natures. Ma question là-dessus, c'est que lors de vos
rencontres avec soit la Chambre de commerce, la SIDAC, parce que vous avez rencontré bien
des gens depuis plusieurs mois, est-ce que cette question-là a été...

Je dois dire aussi que 4 000 m² représente 43 000 pieds carrés. C'est à peu près
3385 l'équivalent de toutes les boutiques et les trois banques de la rue Principale à Magog. Donc, voici
ce qu'on va faire au village. Est-ce que ces points-là ont été apportés vis-à-vis la Chambre de
commerce ou d'autres commerçants de Magog?

M. MARC PERREAULT :
3390

Je ne suis pas sûr qu'on s'entend sur les superficies. Parce qu'aujourd'hui, une épicerie
comme on les connaît maintenant, que ce soit les fameux Loblaws, les IGA Plus, tout ça, on
parle d'épicerie qui peuvent aller de 80 à 85 000 pieds carrés. Alors, ce dont on parle, c'est la
moitié de ça. Je n'ai pas les chiffres, mais je suis convaincu que le centre-ville de Magog a bien
3395 davantage que 43 000 pieds de surface commerciale à offrir.

Présentement, la station, juste en termes de superficie pour ses propres besoins, ils ont probablement pas loin d'une trentaine de mille pieds de surface de plancher en cafétéria, en boutiques, en espace de *lockers*.

Alors, juste un correctif, il faudrait rajouter un 0 probablement, puis probablement que je me trompe encore par rapport à l'offre présentement à Magog vis-à-vis ce qu'on fait.

LA PRÉSIDENTE :

Pouvez-vous vérifier ce qu'il y a présentement?

M. MARC PERREAULT :

À Magog ou à la station?

LA PRÉSIDENTE :

À la station.

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

Je peux répondre, madame la présidente. C'est dans cet ordre de grandeur là d'une trentaine de mille pieds carrés.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, ce serait une augmentation de 25 %. C'est de 30 000 à 40 000?

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

C'est 4 000 m². Mais je vais le prendre d'une autre direction et on reviendra, après ça, à votre question, si vous le désirez.

Ce 4 000 mètres-là est un compromis, parce qu'on pourrait en avoir beaucoup plus. Mais pourquoi c'est si peu? Ce n'est pas beaucoup 4 000 m². Au contraire, c'est très peu. Pourquoi nous en avons si peu? Parce que justement, comme j'ai expliqué hier, c'est que l'approche du centre de ski ou de la station de ski – ça va devenir un centre, j'espère – l'approche du centre de ski, c'est le partenariat avec la région et de favoriser justement la circulation entre toute l'infrastructure touristique de la région et la montagne.

Pourquoi on fait ça? C'est que ça a rassuré beaucoup les marchands justement des villes avoisinantes, parce qu'ils voient bien que nous ne serons pas un gros centre d'achats. Et l'autre chose, c'est que pour nous, ça nous évite d'avoir... parce que la grande partie risquée que l'on voit dans un développement immobilier, c'est justement la partie commerciale. Parce que les

parties commerciales, on les construit et, après ça, le monde fait faillite, etc., etc., on risque de se ramasser avec.

Ça fait que pour nous, l'avantage, c'est qu'on considère que c'est un grand avantage dans la région d'avoir cette infrastructure-là, parce qu'on n'a pas besoin de la construire, parce qu'on considère que c'est la partie très risquée du projet. Ça fait que c'est qualitatif, ce que je vous dis là, ce n'est pas quantitatif.

Maintenant, ce que je ne peux pas répondre ce soir, c'est le 43 000 pieds, est-ce qu'il inclut les services.

M. MARC PERREAULT :

Je peux répondre, d'autant que c'est dans le document qu'on a déposé à la commission. La question des dimensions, c'est très, très important que les gens réalisent ce dont on parle.

Parce que juste la salle ici, à vue de nez, il y a peut-être des ingénieurs dans la salle, mais je suis pas mal convaincu que ça doit être une salle qui doit faire facilement un 7 à 8 000 pieds carrés, sans me tromper, puis probablement peut-être un peu plus grand que ça. Ce dont on parle, c'est cinq fois ça, là. Ce n'est quand même pas des masses énormes dans un territoire qui est quand même très, très vaste au pied de la montagne. Et ça, on parle d'un seul plancher, alors que nous, dans certains cas, on va considérer pouvoir le faire sur deux étages, dépendamment de la nature du commerce.

Cela étant dit, je vous réfère à la page 23 du document qui est le plan directeur de la station qui a été élaboré. Dans le village de la station comme tel, les 4 000 m² auxquels on fait référence – on pourrait mesurer aux pas, si vous voulez, pour la salle, la dimension de la salle tantôt – mais en termes de commerces de détail et de restaurants, on parle de 4 000 m².

En termes de services aux skieurs, les services aux skieurs, ce que c'est, ce sont tous les services de la station telle qu'on la connaît, mais ramenés à un niveau qui correspond aux attentes prévisibles en termes d'augmentation de l'achalandage. Donc, vraisemblablement, une boutique plus grande, un service de location d'équipement plus grand, cafétéria. En conséquence, vestiaires ou casiers plus grands. Et on parle d'environ 6 500 m².

En fait, ce serait dans certains cas un recyclage d'espaces existants et l'addition. Donc, on doublerait ni plus ni moins les services aux skieurs, et ces services-là, s'il y avait pas d'échange de parc, pourraient théoriquement être doublés dans la mesure où on le justifie évidemment, mais pourraient être doublés sans qu'il y ait modification ni à la réglementation de zonage ni aux limites du parc, parce que ce sont des besoins pour le fonctionnement de la station. C'est inhérent donc au *day to day* d'un équipement comme celui-là.

Ça répond aux questions?

3485

LA PRÉSIDENTE :

Mais pour que les gens comprennent bien et puissent l'imaginer ce que ça représenterait, pourriez-vous faire des calculs peut-être à l'heure du souper...

3490

M. MARC PERREAULT :

Oui.

3495

LA PRÉSIDENTE :

... sur la situation présente et ce que ça représenterait comme augmentation?

3500

M. MARC PERREAULT :

D'addition?

3505

LA PRÉSIDENTE :

D'addition.

3510

M. MARC PERREAULT :

Mais on peut le faire maintenant, je vous le dis tout de suite, c'est 7 500 m² de plus.

LA PRÉSIDENTE :

Par rapport à?

3515

M. MARC PERREAULT :

Par rapport au 3 000 qu'on a à l'heure où on se parle, de bâtiments. Ça ne veut pas dire de commerces, de bâtiments.

3520

LA PRÉSIDENTE :

Mais en commerces là. Monsieur a demandé les surfaces de commerce.

3525

M. MARC PERREAULT :

En strict commerces, on parle de 4 000 mètres. Des commerces qui ne seront pas nécessairement opérés par la station, donc des bâtiments qui seraient loués à des commerçants individuels, on parle de 4 000 m².

3530

Monsieur Beaupré, hier, nous mentionnait que selon la réglementation municipale, les locaux commerciaux ne pouvaient pas atteindre plus de 300 m² chacun, ce qui fait qu'on estimait qu'il y avait peut-être une douzaine, probablement une douzaine d'établissements commerciaux qui pourraient être en opération, qui seraient un mixte.

3535

Dans un centre de ski, généralement, il y a à peu près la moitié de cette surface-là qui est soit de la restauration, des bars ou des choses liées donc à ce type d'usage commercial. Et l'autre moitié, ce sont d'autres types de commerce, vêtements, cadeaux, donc qui ne sont pas nécessairement reliés à la question de l'alimentation, plus ce qu'on appelle des produits secs.

3540

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

3545

M. CHARLES MESSARA :

On passe au deuxième volet, c'est-à-dire le deuxième volet de la question au promoteur, qui est la suivante.

3550

Votre plan d'ensemble, directeur toujours, indique que la route 141 va être relocalisée ou déviée. Une question que vous pouvez répondre juste par un oui ou par un non, ça me satisferait, à moins qu'il en ait d'autres qui veulent demander des questions. Est-ce que le ministère de la voirie a été saisi de la possibilité de la réalisation de votre projet?

3555

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

La relocalisation, à mon avis, elle a été initiée par le ministère de la voirie parce qu'ils considèrent que c'est une route qui est dangereuse actuellement.

3560

C'est sûr que oui, il y a eu des discussions. Ce n'est pas moi personnellement qui m'occupe du dossier. Oui, il y a des discussions avec le ministère de la voirie et ce que je sais, c'est qu'il y ait développement, le plan de développement, qu'il soit mis en exécution ou pas, à mon avis, la route va être déplacée quand même parce qu'on considère que c'est un lieu dangereux actuellement.

3565

M. CHARLES MESSARA :

Donc, pour sauver un peu de temps, on va aller directement à nos amis du parc. La question est au SÉPAQ ou au ministère qui le chapeaute. Elle est courte. Puis encore là, on peut répondre par un oui ou un non. Moi, ça va me satisfaire, puis ça va avancer un peu à l'heure du souper.

3570

Est-ce que, d'une part ou d'autre, on aurait déjà envisagé confier la gestion de la station de ski et du golf à un organisme sans but lucratif comme ça se fait à Jouvence, comme ça se fait

aux Jeunesses musicales et comme il y a des gens qui opèrent les campings en payant en redevances une partie ou un pourcentage de leurs revenus bruts?

3575

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Alain.

3580

M. SERGE ALAIN :

Oui, madame la présidente. Donc, quand on a dû trouver un repreneur, comme monsieur L'Espérance l'a mentionné plus tôt, il y a eu un seul repreneur qui s'est présenté. Ça aurait pu être un autre type d'organisme qu'une entreprise privée, même si ça aurait été, je pense, plus difficile pour un organisme comme ça, ça prend, je pense, un organisme qui peut investir passablement, mais il y a un seul repreneur qui s'est présenté, qui est Intermont.

3585

LA PRÉSIDENTE :

Ça va?

3590

M. CHARLES MESSARA :

Ça va. Merci beaucoup.

3595

LA PRÉSIDENTE :

Merci. On va vous revoir en deuxième partie?

3600

M. CHARLES MESSARA :

Pardon?

LA PRÉSIDENTE :

3605

Vous allez revenir présenter un mémoire?

M. CHARLES MESSARA :

3610

Oui, il y aura un mémoire. Je dois vous dire en passant, puis ça s'adresse à bien des gens ici, ce n'est pas facile, ça prend beaucoup de cran pour un individu de se présenter et préparer des mémoires.

3615

Et certaines lettres, j'en ai un paquet, certaines lettres de gens qui écrivent à l'éditeur de différents journaux, puis notre petite nouvelle ou notre petit message est dilué dans des pages

complètes, première page en couleur de: la danse des 250 M\$. Donc, ce n'est pas facile. Ça prend beaucoup de cran, mais on va se tenir debout, puis on va encore faire valoir notre voix.

LA PRÉSIDENTE :

3620

Joyeux Noël. Oui?

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

3625

Si l'information peut être pertinente, on questionne beaucoup le bail et on dit qu'il y a eu un seul preneur. Il faut quand même... si on veut faire un peu d'histoire de ces preneurs-là du début, ils ne sont à peu près plus présents en termes d'actionnaires. Et la raison, c'est que depuis les nouveaux propriétaires, il y a tellement eu besoin d'argent de réinvesti dans la station, que les gens du début ont été énormément dilués.

3630

Pourquoi je vous dis ça? C'est pour vous dire qu'on peut toujours regarder, quand on regarde la valeur de la montagne et le prix du bail, je suis tout à fait d'accord avec ceux qui s'inquiètent si le prix est en commune mesure avec la valeur de la montagne. Parce que personnellement, j'estime que si on prenait la montagne à partir de rien et qu'on la reproduisait comme elle est aujourd'hui avec de l'équipement neuf, ça coûterait facilement 75 à 80 M\$.

3635

Donc, de louer un actif de 75 à 80 M\$, 10 000 \$, c'est complètement dérisoire, pour ne pas dire ridicule. Sauf que le prix d'un bail, le prix d'un loyer, c'est basé aussi sur une rentabilité potentielle de l'entreprise. Et comme l'entreprise a une rentabilité peu probable ou difficile, bien, c'est pour ça qu'on arrive à des prix aussi bas.

3640

LA PRÉSIDENTE :

Maintenant, c'est monsieur Christian Ouellet, s'il vous plaît.

3645

M. CHRISTIAN OUELLET :

Madame la présidente, monsieur le commissaire. Alors, aujourd'hui, j'ai une question en développement durable et en biodiversité. J'aimerais connaître quelles sont les matrices, les grilles d'évaluation, les modèles ou les paradigmes que le ministère de l'Environnement et que le ministère des Ressources naturelles et de la Faune et des Parcs, etc., utilisent pour évaluer et porter des jugements sur la valeur d'un projet lorsqu'il lui est soumis, en développement durable, donc incluant l'environnement, et en biodiversité. Peuvent-ils les déposer?

3650

LA PRÉSIDENTE :

3655

Très bien. Ministère de l'Environnement.

M. VINCENT GERARDIN :

3660

Je pense qu'on va devoir peut-être se concerter un peu, parce que je ne pense pas qu'il y ait de critères de développement durable pour évaluer les projets. Les projets qui sont soumis au ministère de l'Environnement sont définis, vous l'avez dit, madame la présidente, selon les articles de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Il y a effectivement une série de critères qui sont imposés dans les analyses des évaluations environnementales.

3665

En termes de biodiversité, un des critères est de tenir compte et d'évaluer l'impact du projet sur les espèces menacées et vulnérables ou susceptibles d'être désignées comme tel.

3670

Essentiellement, ça, c'est l'aspect pour lequel je peux donner une réponse. Je crois que dans les directions régionales, on est plus compétent pour répondre à cette question. Sinon, on va peut-être essayer de trouver une réponse parce que j'ai un peu de mal de suivre cette question. Il faudrait peut-être en référer aux évaluations environnementales du ministère pour savoir quelles sont les directives que le ministère impose à quelqu'un qui est soumis, selon l'article 22, je crois, de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, qui est soumis à une évaluation environnementale, ce qui n'est pas le cas du projet dont nous parlons.

3675

LA PRÉSIDENTE :

3680

Monsieur Alain.

M. SERGE ALAIN :

3685

Donc, les études qui ont été faites et qu'on a exposées dans les derniers jours, une partie des données, comme l'a mentionné monsieur Gerardin, viennent du CDPNQ, donc du Centre de données sur le patrimoine naturel. À partir de ça, on a pu voir ce qu'il y avait comme biodiversité et particulièrement comme plantes qui pourraient être désignées menacées ou vulnérables sur ces territoires-là.

3690

L'autre étude a été faite à partir de cartes écoforestières, mais aussi à partir de travail sur le terrain, donc de visites de terrain pour avoir une bonne idée de ce qu'on retrouve sur ces parcelles-là. On retrouve une partie de ces données-là dans le document qui a été déposé et qui porte le numéro DB.4. Donc, les données se retrouvent dans ce document-là en grande partie.

3695

LA PRÉSIDENTE :

On va attendre du côté du ministère de l'Environnement ce qu'ils peuvent nous trouver comme critère.

3700 **M. VINCENT GERARDIN :**

Madame la présidente, est-ce qu'on pourrait me préciser un petit peu plus la question, qu'est-ce que monsieur Ouellet...

3705 **M. CHRISTIAN OUELLET :**

Voilà, c'est que l'Union mondiale de la conservation de la nature et également l'Union mondiale en environnement, de l'UNESCO, a produit des grilles d'analyses qui – moi, j'en ai des exemples ici, que je pourrai mettre dans mon mémoire – qui s'appliquent directement à ce genre de projet là, quand on parle de ressources énergétiques, des conservations des ressources naturelles, de la mise en valeur des ressources fauniques, qui sont graduées et étudiées dans l'autre sens avec des choses, mise en valeur des ressources minérales, mise en valeur industrielle des technologies et des services utilisés, mise en valeur du milieu urbain, villageois, etc. Il y en a une quinzaine. Et dans l'autre sens, il y a à peu près 15, 20 critères.

3715 Et il y en a d'autres que j'ai apportés rapidement comme ça, qui sont des matrices, des indicateurs de stress environnementaux qui sont très clairs, les coupes forestières, cultures intensives, etc., ou des grilles d'interprétation des stress environnementaux. J'ai ici quelque chose de super intéressant: les interprétations organisationnelles du développement durable.

3720 Donc, on a ici une anthologie adaptée au principe du développement durable: mission de l'entreprise, vision des dirigeants, métier, raison d'être, les écosystèmes. Ça, c'est les principes et, ensuite de ça, les applications. Je me disais donc que le ministère devait avoir des grilles comme ça pour juger un projet.

3725 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais vous demander, pouvez-vous nous instruire tout le monde et les déposer?

3730 **M. CHRISTIAN OUELLET :**

Oui, je vais les déposer, vous pouvez être sûre.

3735 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

M. CHRISTIAN OUELLET :

3740 Oui. Il reste quand même que je trouve que souvent les experts des ministères nous demandent de leur faire une grande confiance: on a les critères, on a les normes, on a tout ça, vous allez voir. Pourtant, quand on écoute la Commission Coulombe dans le cas de la gestion

publique des forêts, il a déclaré que les experts du gouvernement sont mal outillés au niveau des systèmes de gestion, d'information et d'évaluation. Ce n'est pas moi qui l'invente là.

3745

D'autre part, il a démontré qu'il n'y avait plus assez de personnel dans les ministères pour faire le suivi nécessaire. Alors, on nous dit qu'il va y avoir... mais est-ce qu'il va y avoir le monde? Comment les experts du ministère de l'Environnement et du MRNFP peuvent-ils garantir que le suivi environnemental va être fait avec les meilleures méthodes disponibles par un nombre suffisant de personnes? Avec les coupures des budgets qu'il y a eues dans ce ministère-là depuis un an, on peut en douter. Je ne doute pas de leur bonne volonté, je doute de leur capacité de faire les choses.

3750

Dans le cas du canton de Magog, j' imagine qu'on va bien se fier à des experts extérieurs. Tantôt, il en a été question de ça, pour faire le suivi d'un tel projet. Si oui, comment vont-ils accorder les contrats? On nous a dit tout à l'heure que les contrats seraient accordés par un ingénieur de l'extérieur.

3755

Mais pour éviter toute connivence, comme, encore là, rapporte monsieur Coulombe dans son rapport, sur les condescendances aux autorités qui peuvent encore leur donner d'autres contrats... vous savez, c'est très difficile pour une firme d'ingénieurs d'aller mordre la main de celui qui lui donne un autre contrat puis qui va lui en donner un autre.

3760

La seule façon que les gouvernements ont trouvé, autant à l'extérieur qu'il y a quelques années au Québec, c'était de faire une liste publique de dix ou plus de firmes et de passer à tour de rôle les firmes. Autrement, ce n'est pas une garantie qu'une firme qui est engagée par une municipalité va faire un travail qui va déplaire à la municipalité. Ce serait très surprenant.

3765

En fait, on se pose la question, et les experts ne pourront pas éviter, la blessure irréversible qu'on peut faire dans ce parc-là. Ce n'est pas de savoir si on est capable de faire un projet dans le parc qui va être environnementalement sain. Le problème, c'est de savoir, est-ce que le principe de précaution nous dicte que dans un parc pour la qualité de biodiversité du reste du parc...

3770

Car une blessure de la biodiversité dans un coin va se répandre. Avec 3 500 personnes qui vont vivre dans un coin bien fermé du parc, on peut s'imaginer qu'ils vont détruire une autre grande partie de la nature. Alors, dire qu'on vient prendre juste des limites comme ça dans un territoire d'un parc, c'est presque ne pas comprendre ce qui va se passer quand ce coin-là va vivre. Les milliers d'automobiles qui vont rentrer tous les jours, qui vont faire une pollution, dans une vallée en plus de ça, où les vents sont moins forts qu'ailleurs.

3775

3780

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

3785

M. CHRISTIAN OUELLET :

Il y a donc une blessure importante.

3790 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est presque un mémoire, là, que vous nous livrez.

M. CHRISTIAN OUELLET :

3795

Non, non, ce n'est pas un mémoire. J'avais une question, je l'ai posée. Mais je peux passer à ma deuxième question.

LA PRÉSIDENTE :

3800

On va entendre la réponse.

M. SERGE ALAIN :

3805

Une réponse à la première question d'abord. Je comprends mieux la préoccupation de monsieur, je n'avais pas compris tout à fait la question au départ quand il nous parlait de matrices et de grilles, bien sûr, et là avec les exemples qu'il a donnés, qui sont des exemples de mise en valeur et de projets qui auront cours ou qui sont en cours.

3810

Dans ce cas-ci, il faut penser que ce qu'on devait évaluer, nous, c'était la biodiversité de ces terrains-là et l'intégrité du patrimoine de ces terrains-là. Il n'est pas question d'accorder de permission pour faire des choses maintenant, on est loin de ça encore, ce qui fait qu'on n'avait pas à mesurer dans ce cadre-ci tous les impacts de la mise en valeur de ces terrains-là. On devait mesurer la biodiversité, est-ce qu'il y avait une perte de biodiversité.

3815

Donc, on a démontré que, de ce côté-là, c'était plutôt positif et on devait prendre en compte aussi l'intégrité de ce patrimoine-là. Donc, ça, ça a été fait à partir des analyses dont je vous parlais tout à l'heure, les données du CDPNQ et les études terrain que nous avons faites.

3820

L'autre aspect de la question, c'était en ce qui a trait au suivi. Bien sûr, on l'a mentionné plus tôt, nous ne ferons pas, nous, le suivi environnemental avec les gens soit du ministère de l'Environnement. Je ne veux pas parler pour eux, mais je ne pense pas qu'ils aient non plus les ressources pour ça. Chez nous, on ne les a pas pour faire le suivi terrain. Il y aura donc des firmes privées, indépendantes qui feront ce travail-là. Les rapports seront soumis. Mais nous
3825 avons des gens chez nous, peu nombreux, mais très compétents pour lire les analyses et les rapports de ces firmes-là.

LA PRÉSIDENTE :

3830 Ça va. Votre deuxième question.

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

3835 Je m'excuse, madame la présidente, à l'égard d'une allégation qui a été faite, je dois rectifier. Parce que les municipalités sont régies, en tout cas, le canton d'Orford est régi par le Code municipal, et si vous prenez les articles 935 et suivants du Code municipal, nous sommes obligés, de tout contrat entre 25 000 \$ et 100 000 \$, qu'il soit de services professionnels ou d'exécution de travaux, de tenir un appel d'offres sur invitation à au moins deux entreprises. Pour tout contrat supérieur à 100 000 \$, nous devons procéder par appel d'offres public sur un système électronique émis par le gouvernement.

3840 Dans le cas des services professionnels, la municipalité est aussi obligée d'établir un système de pondération dont le prix est un des critères, et au moins quatre autres critères doivent être développés et analysés. Lorsqu'on fait cette analyse-là, on commence par analyser les quatre critères externes au prix. Et seulement chacun des soumissionnaires qui a dépassé la note de passage de 70 %, dont nous ouvrons le prix et, après ça, selon un calcul prévu dans la loi, c'est le plus bas soumissionnaire conforme qui obtient le contrat.

3850 Alors, il est hors de question, les municipalités n'ont pas le droit d'adjuger des contrats de la façon dont monsieur le soulève.

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

3855 Madame la présidente, me permettez-vous aussi une correction ou une addition d'information? Lorsqu'on parle qu'il va avoir 3 000, 3 500 personnes qui vont déborder du territoire du développement immobilier, c'est exact. Mais il faut savoir que toute chose étant relative, il y a déjà, qui vient à la montagne annuellement, entre 5 et 600 000 personnes. Donc, 3 500 sur 5 à 600 000, ce n'est pas un nombre de personnes disproportionnel qu'on ajoute à utiliser la montagne.

3860 **LA PRÉSIDENTE :**

3865 D'accord. Mais lorsque vous dites 5 à 600 000 personnes, c'est à 5 à 600 000 jours/personnes.

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

Jours/personnes.

3870

LA PRÉSIDENTE :

Tandis que 3 000, c'est 3 000 multiplié par... vous espérez qu'ils soient là toute l'année. Alors, on va multiplier par au moins 100.

3875

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

Peut-être 100, oui.

3880

LA PRÉSIDENTE :

Ou 200.

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

3885

Bien, je pense que si on regarde les occupations, c'est probablement plus...

LA PRÉSIDENTE :

100. C'est plus les fins de semaine?

3890

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

C'est plus les fins de semaine, oui.

3895

M. PIERRE BÉLAND, commissaire :

Si je peux proposer le chiffre qui est utile, c'est quelles sont vos prévisions dans X années du nombre de jours/personnes que vous aurez, qui inclura celles qui habitent tout près, qui vont sur les pentes aussi.

3900

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

C'est ça.

3905

LA PRÉSIDENTE :

Vous pourrez nous répondre à ça ce soir?

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

3910

D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

3915 D'accord. Ça va?

M. CHRISTIAN OUELLET :

3920 En tant qu'architecte, même si je suis à la retraite, je sais très bien la façon que les contrats sont donnés dans les villes et ça n'empêche pas quand même que les firmes qui font des travaux pour les villes ne mordent pas la main de celui qui peut lui redonner d'autre travail.

3925 Puis ce n'est pas juste les villes. Ça a été le même problème avec Hydro-Québec, même problème avec le gouvernement, même problème pour les gens qui font des tests de fenêtres. C'est pareil partout. Vous engagez une firme indépendante, supposément indépendante, il reste quand même qu'elle ne veut pas vous déplaire. Ça fait assez longtemps qu'on est dans ça pour le savoir.

LA PRÉSIDENTE :

3930 En tout cas, ce qui aide, c'est toujours la transparence, de rendre publiques les études au fur et à mesure, instantanément, pour pas attendre un an avant de rendre public un rapport synthèse.

3935 **M. CHRISTIAN OUELLET :**

Voilà, tout à fait, et permettre aux gens de critiquer.

3940 Alors, écoutez, il y a une chose qui s'appelle le LEED, qui est le Leadership In Energy Environmental Design, au départ, qui a été fait aux États-Unis et qui maintenant est fait ici au Canada, et qui s'appelle à ce moment-là le Canadian LEED, qui est le Green Building Rating System.

3945 Ce système-là est fait pour que les promoteurs de différents projets, que ce soit une industrie, une maison de rapport en hauteur ou un édifice à bureau, puissent demander que leur bâtiment reçoive un agrément, un certificat LEED.

3950 Alors, ma question était... et ça, ça détermine si le bâtiment est vert sur un terrain bien respectueux de l'environnement, etc. C'est très complexe. Là, il n'est pas question de passer à travers ça. Je voulais juste demander au promoteur s'il avait l'intention de demander une certification LEED pour son projet.

M. MARC PERREAULT :

3955 Tantôt, madame la présidente, vous avez mentionné que vous étiez architecte? L'intervenant était architecte?

M. CHRISTIAN OUELLET :

3960 À sa retraite. Je n'ai aucun intérêt.

M. MARC PERREAULT :

3965 Non, non, ce n'est pas dans cet esprit-là.

M. CHRISTIAN OUELLET :

Je ne me place pas pour un contrat, soyez assuré.

3970 **M. MARC PERREAULT :**

Ce n'était pas dans cet esprit-là que je le disais.

3975 Je connais bien ce qu'implique de construire et de faire surtout approuver un bâtiment LEED. D'ailleurs, présentement au Canada, il y a très peu de bâtiments qui ont réussi à se qualifier. Il y a une compagnie, qui est Windmill, présentement en Ontario, qui en fait la promotion d'une manière très, très importante. Parfois, ils ne réussissent même pas à se faire qualifier, puis c'est leur gagne-pain. C'est d'en faire des... ils veulent devenir des champions.

3980 On ne cherche pas à avoir une étiquette à la station. Ce qu'on cherche à faire, c'est d'améliorer nos pratiques et d'avoir des bâtiments qui soient plus sains d'une part et qui soient les moins forts consommateurs d'énergie, moins énergivores. Mais de là à dire qu'on est prêts à prendre l'engagement de se conformer à LEED, je pense, au présent stade, ce serait de vous envoyer de la poudre aux yeux. Ce sont des critères extrêmement élevés, extrêmement exigeants, qui commandent des surcoûts significatifs.

3985

Alors, il y a peut-être des alternatives qui nous rapprocheraient, qui tendraient vers ces objectifs-là, mais de là à dire qu'on cherche une certification, je pense que ce serait prétentieux de dire qu'on va le faire.

3990

M. CHRISTIAN OUELLET :

3995 Madame la présidente, je crois que les renseignements de monsieur datent d'un peu de quelques années. Il y a déjà cinq firmes à Montréal qui sont prêtes à donner des certifications et on compte déjà entre dix et quinze bâtiments qui sont en voie d'être certifiés uniquement dans la région de Montréal et les alentours. Donc, ce n'est plus, comme c'était il y a quelques années, quelque chose de très difficile à obtenir.

4000 Puis à ce moment-là, je demanderais...

M. MARC PERREAULT :

Juste un point d'information. Parmi les professionnels qui ont joint l'équipe pour le développement du projet, il y a la firme Lemay & associés, qui incidemment peut certifier LEED.

Mais ce dont on parle, c'est très différent, c'est de donner une certification LEED à un bâtiment. Et conséquemment, quand on a des architectes au sein de l'équipe qui sont sensibles à ces pratiques-là, ils peuvent les introduire sans nécessairement avoir des visées d'obtenir la classification à proprement parler.

M. CHRISTIAN OUELLET :

D'accord. Est-ce que la Ville va demander à la firme d'avoir une certification LEED? Parce que les villes peuvent le demander.

LA PRÉSIDENTE :

À votre connaissance, est-ce qu'il y a des municipalités qui demandent maintenant ces certifications?

M. CHRISTIAN OUELLET :

Il y a des municipalités qui sont en train de se préparer. Dorion, je crois, entre autres, ils sont en train de se préparer pour demander comme ça. J'ai entendu parler, il y avait une autre municipalité, mais je ne me souviens plus exactement laquelle. Mais il y a des municipalités qui se préparent à ça.

Mais là, on parle bien d'un projet exceptionnel, un projet qui serait fait dans un parc. Est-ce qu'à ce moment-là, la municipalité se prépare à le demander.

LA PRÉSIDENTE :

On va commencer par voir...

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

Madame la présidente, de toute façon, les architectes avec qui nous travaillons actuellement, qui, théoriquement, ce sont eux qui vont être les architectes du projet, si projet il y a, c'est justement la firme Lemay dont on vient de dire qu'ils sont certifiés.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, ils pourraient...

4045

M. CHRISTIAN OUELLET :

Les architectes ne sont pas... eux certifient les projets.

4050

LA PRÉSIDENTE :

Il peuvent certifier, mais...

4055

M. CHRISTIAN OUELLET :

Mais ils ne sont pas certifiés.

4060

LA PRÉSIDENTE :

Alors, c'est en devenir, ça, ces...

4065

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

En ce qui concerne la municipalité, je ne peux malheureusement pas dire ce sera ou ce ne sera pas le cas. J'admets mon ignorance dans ce domaine-là. J'apprends, aujourd'hui, ce système de certification là. Je ne sais pas si la municipalité va aller aussi loin que ça. Évidemment, c'est une décision qui appartiendra au conseil, je ne peux malheureusement pas me prononcer.

4070

LA PRÉSIDENTE :

D'accord, ça va. En tout cas, ce qu'on comprend, dans vos orientations stratégiques, c'est une vision dans ce sens-là mais pas nécessairement avec des critères établis.

4075

M. JEAN-MARIE BEAUPRÉ :

Bien, écoutez, c'est sûr que je donnais tantôt la vision stratégique de la municipalité avec les enjeux et les objectifs qu'on s'était fixés. C'est dans cette direction-là. Mais est-ce qu'on irait aussi loin que d'exiger ce genre de certification là?

4080

Avant que le conseil veuille prendre une décision de même, ça devra prendre des exposés relativement clairs. Parce que j'écoute un peu, j'essaie de comprendre un peu, je comprends que c'est quelque chose qui est exigeant. Est-ce que c'est réaliste? Moi, si on me dit que oui, puis que ça se fait bien et puis que ce n'est pas quelque chose au-delà de ce qu'on peut espérer, je ne pense pas que la municipalité ait nécessairement un inconvénient. Mais à l'heure où je vous parle, je n'ai pas suffisamment d'information pour être capable de peser le pour et le contre.

4085

LA PRÉSIDENTE :

4090 D'accord.

M. CHRISTIAN OUELLET :

4095 Je voudrais juste donner un point qui est exigeant, effectivement, pour répondre à ce qui vient d'être soulevé et qui ne sera pas facile à rencontrer dans le cas présent. Dans le Sight Selection, je vais vous le dire en anglais:

4100 *(...) avoid developing inappropriate sites and reduce the environmental impacts from a local of a building on a site, roads or parking lots or portion of site that meet anyone of the following criteria.*

Et je saute les cinq premiers pour arriver au cinquième.

4105 *On land that was previously public park.*

Ce serait donc assez difficile de rencontrer le système LEED, parce qu'on ne doit pas construire dans un ancien parc, dans un terrain qui a déjà été un parc.

4110 Il reste quand même que je voudrais juste mentionner qu'il n'y a pas actuellement beaucoup d'études qui ont été faites. On est à un stade très préliminaire, très, très préliminaire et on nous demande de voir...

4115 Moi, ma position, c'est qu'on ne doit pas construire dans un parc, mais il y a beaucoup de gens autour qui admettent qu'il peut y avoir un projet dans un parc.

4120 On demande aux gens de voir si c'est réaliste de construire dans un parc, mais on n'est pas rendu du tout à une esquisse préliminaire totale et complète, sur laquelle, cette esquisse-là, il y aurait eu une étude d'impact où les gens auraient pu juger d'eux-même si l'impact est réaliste ou pas. On n'est pas rendu à ça et on nous demande de prendre une décision sur donner un feu vert à ce que les experts des ministères et des villes aient toute la portée qu'ils voudront pour juger si le projet est bon.

4125 Moi, je trouve qu'on leur en met beaucoup trop sur leurs épaules. Et qu'on regarde juste ce qui est arrivé justement avec les experts qui nous ont dit: «Il n'y aura pas de problème avec les poissons», puis on voit maintenant qu'il y en a, ou les experts dans la foresterie qui ont dit: «Il n'y a pas de problème, on règle bien ça», maintenant on se rend compte qu'il y a...

4130 Alors, ce n'est pas qu'ils ont mauvaise volonté, mais ils n'ont pas nécessairement la capacité de réellement informer le public sur ce qui va être les résultats d'une démarche.

Et je voudrais juste, pour conclure, prendre un peu la liberté de mon collègue ici, qui a parlé d'une résolution qui avait été faite au Parti libéral, je voulais aussi dire qu'il y en avait eu une, et je vais la déposer plus tard, je n'avais pas pensé à faire ça, au Parti québécois, qui, il y a environ un an, lors d'un conseil national où il y avait 800 personnes, a été voté à l'unanimité demandant au gouvernement de ne pas accepter qu'un projet soit construit dans le parc Orford et que l'échange des terrains n'ait pas lieu. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Maintenant, nous recevrons, si la personne est encore ici, monsieur Maurice Rancourt.

M. MAURICE RANCOURT :

Bonjour! Je m'appelle Maurice Rancourt. Je suis un citoyen, je demeure à Magog et je m'intéresse, entre autres, au développement qui est en train de se faire.

Je voudrais tout de suite placer en avant le fait que la vitrine du projet du Mont-Orford est très belle. Et je me dis, la qualité de la personne qui fait la présentation et la promotion n'est pas d'aucune façon, à mon avis à moi, questionnable. Sauf que, dernièrement, il a eu des mauvaises idées. Je ne sais pas s'il a changé de compagnon, mais je trouve qu'il a eu des mauvaises idées.

Puis cette idée-là, c'est d'aller nous planter des immeubles pour financer un centre de ski. Il n'y a aucun rapport. T'es administrateur d'un centre de ski, tu connais ça, tu le fais fonctionner. Si tu ne connais pas ça, peut-être que ça te tente de faire des immeubles.

Moi, je ne pense pas que c'est une idée, appliquons ça, féconde pour attirer du monde à la montagne, de lui foutre à ses pieds des immeubles qui pourraient être construits ailleurs. Mais comme l'être humain, c'est un être d'intérêt, puis si moi j'étais un investisseur, je dirais: d'où je vais planter mon dollar, c'est dans la meilleurs terre. Puis je choisirais les pieds de la montagne. Mais quand tu fais ça, c'est comme quelqu'un qui rentre chez vous et qui s'en va dans ta chambre à coucher, ma foi du bon Dieu! tu lui dis: «T'as pas d'affaire là. T'es pas chez vous, puis je te laisserai pas aller là.»

La montagne a un caractère, à mon avis, sacré. Je comprends la Municipalité du canton d'Orford de vouloir agrandir. C'est le propre de chaque unité, que ce soit une municipalité ou un royaume, de vouloir s'agrandir. Mais je trouve profanatoire, puis c'est ça qui...

Tout à l'heure, monsieur L'Espérance, il parlait qu'il était insulté d'une remarque, puis je le comprends. Mais moi, là, je suis aussi profondément insulté du fait qu'on va bloquer l'accessibilité à la montagne en la ceinturant drette là à ses pieds, là où on est habitués d'aller, de bâtiments. Il n'y a pas de lien entre des immeubles et un centre de ski.

4175 Tu es capable ou tu n'es pas capable. Si tu n'es pas capable, faisons-en un à notre mesure. On est partis, nous autres à Magog, en disant: «We have to be the best. Il faut avoir tout, tout.» Moi, là, je vais vous dire, là, on sent déjà cette pression-là économique.

4180 Moi, aujourd'hui, si je vends ma maison 175 000 \$, je ne suis pas capable de me reloger au même prix. Il y a comme une inflation. Si on dit: «On va le superéquiper notre centre, on va le rendre le meilleur», regardons autour, il y a d'autres centres de ski qui fonctionnent et puis qui ne sont pas nécessairement tout accotés sur des équipements semblables ou ils ont placé ces équipements-là en dehors des lieux où le centre est.

4185 Alors, moi, en termes de fécondité, je ne vois pas, pour la santé de la population, les humains marchant sur deux pieds, que c'est bon, pas plus que c'est bon pour les insectes de changer, de se faire adopter par quelqu'un d'autre, là, tu sais.

4190 Alors, moi, je dis mon opinion. Puis ma crainte, c'est que la montagne, en nous coupant de son accès par un village, ne soit plus accessible. Alors, compte tenu du mammifère que je suis, je ne trouve pas ça sain. C'est pourquoi je suis venu le dire, tout en respectant l'idée ingénieuse de le faire. Mais d'une certaine façon, c'est une idée blessante. Voilà.

4195 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Est-ce qu'on peut prendre ça comme étant une opinion, pas nécessairement une question?

4200 **M. MAURICE RANCOURT :**

J'aurais pu poser des questions. Mais du fait qu'il n'y a pas d'acte qui relie la compagnie Mont-Orford à une promesse d'achat ou à un terrain plus loin, j'embarque sur des hypothèses. Puis ça, je trouve ça dur, madame la présidente. Je me dis, rendu sur le notaire, si tu n'as pas la pièce qu'il faut, le contrat a pas lieu.

4205 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, on vous remercie de votre témoignage.

4210 **M. MAURICE RANCOURT :**

Merci.

4215 **LA PRÉSIDENTE :**

Sur ce, nous prenons une pause évidemment, puis on recommence à 19 h. Merci.

* * * * *

4220 Je, soussignée, **LISE MAISONNEUVE**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office
que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes
sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

4225 Et, j'ai signé :

LISE MAISONNEUVE, s.o.