

COMMISSION D'ENQUÊTE DU BUREAU D'AUDIENCES
PUBLIQUES SUR L'ENVIRONNEMENT

PROJET DE MODIFICATION DE LA LIMITE DU PARC NATIONAL
DU MONT-ORFORD
SECTEUR MONT DES TROIS-LACS

TITRE :

**RÉFLEXIONS SUR LA SERVITUDE DE PASSAGE LIANT LA
STATION MONT DES TROIS LACS-ORFORD ET LE MINISTÈRE**

PRÉSENTÉ PAR MARCELLE PIQUETTE

15 MARS 2023

1.0 INTRODUCTION

En prévision de concrétiser le projet de modification de la limite du parc national du Mont-Orford, divers ministères du gouvernement du Québec, notamment le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs, ont négocié l'achat ou l'expropriation de terrains auprès de différents propriétaires.

C'est dans cette ligne de pensée qu'a été négociée une entente entre la Station Mont des Trois Lacs-Orford Inc. et le Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs. Cette entente est inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Sherbrooke sous le numéro 25 099 152 en date du 12 décembre 2019 instrumentée par Me Benoît Raymond, numéro de minute 23 454. Elle permet l'accès au parc par le **chemin privé des Bûcherons** à partir de la route 220.

Ce document soulève plusieurs questions :

2.0 OÙ SE SITUE L'UNIQUE POINT D'ACCÈS AU PARC ?

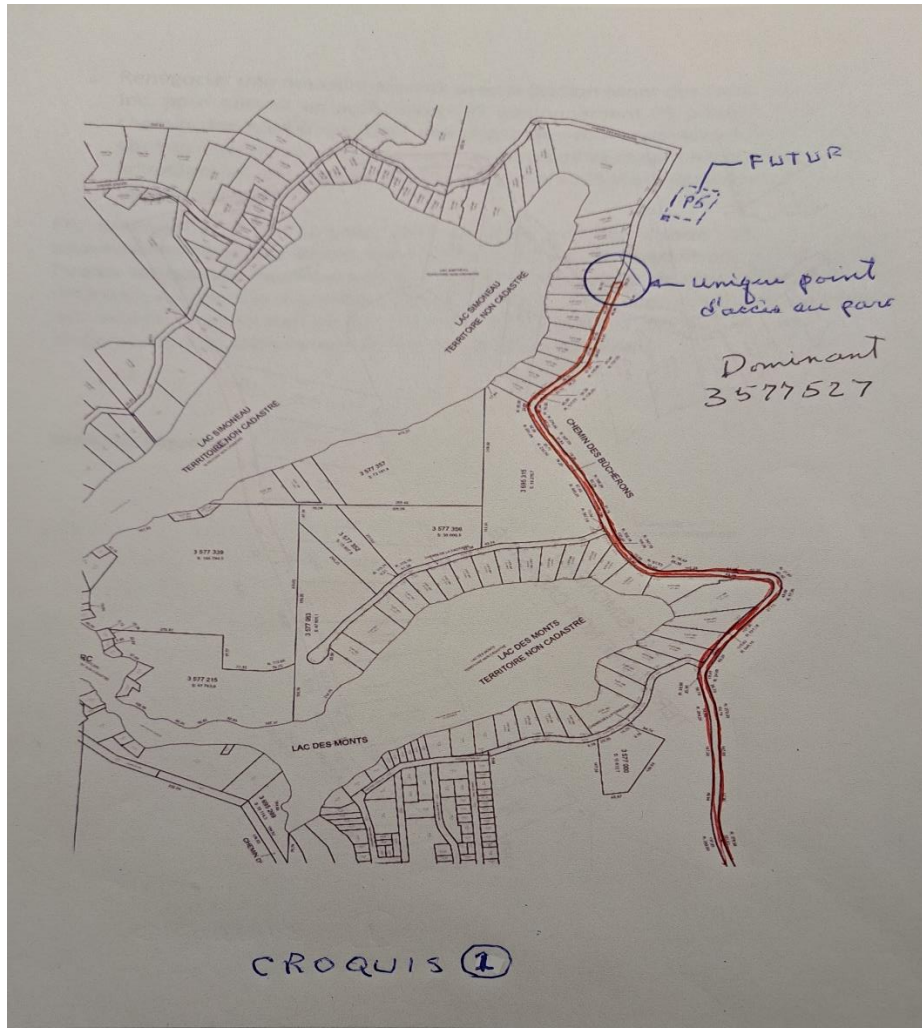
À la lecture de ce document légal, il est écrit à la page 2, à l'article 1.4.1 que :

“Le propriétaire du fonds dominant aura le droit de circuler en tout temps, à pied ou en véhicule routier de toute nature, sur le fonds servant décrit au paragraphe 1.2.1 et ce, afin d'accéder au fonds dominant ***uniquement*** à partir du chemin public (route 220) ***jusqu'au point d'intersection entre le chemin des Bûcherons, le chemin de la Rive et le fonds dominant décrit au paragraphe 1.3. Ce point d'intersection sera l'unique accès au fonds dominant à partir du fonds servant.*** Le propriétaire du fonds dominant n'aura le droit de circuler, à pied ou en véhicule de toute nature, sur le fonds servant décrit au paragraphe 1.2.2 que si l'accès au fonds servant décrit au paragraphe 1.2.1 n'est pas possible dû à des conditions climatiques hivernales.”

Note : les caractères en gras et en italique sont inscrits par moi

Selon le rôle de la municipalité d'Orford, l'intersection entre le chemin des Bûcherons et le chemin de la Rive se trouve vis-à-vis le lot 3 577 414. Ce point d'intersection qui est **l'unique accès** n'est pas l'endroit où la SÉPAQ prévoit y construire un stationnement. Il se situe à environ 500 pieds de l'ancienne carrière située sur le chemin des Bûcherons.

Dans cette option, il faudra construire à même le parc un chemin d'accès au stationnement P-5 sur une distance de plus de 500 pieds avec les inconvénients que la géographie du territoire impose. (À cet effet, voir le croquis 1 – Référence : Cadastre du Québec – Lot 3 578 152)



Selon d'autres documents consultés, l'intersection entre le chemin des Bûcherons et le chemin de la Rive se trouve vis-à-vis le lot 3 577 412, soit à plus de 1 500 pieds de l'ancienne carrière située sur le chemin des Bûcherons où l'on prévoit le stationnement P-5. (À cet effet, voir le croquis 2 – Référence : Cadastre du Québec – Lot 3 578 159)



Dans ce cas, pour accéder au stationnement P-5, il sera nécessaire de construire un chemin d'accès à l'intérieur du parc sur une distance de plus de 1 500 pieds incluant des travaux de terrassement, de remblai et déblai. Ce qui est un non-sens!

Dans les deux cas, **l'unique point d'accès au parc** n'est pas à l'endroit de l'ancienne carrière où est prévu le stationnement P-5.

Si je consulte la carte de la municipalité d'Orford ou encore Google Map, je pourrais penser que l'intersection du chemin de la Rive et du chemin des Bûcherons pourrait

se situer dans le haut de la côte. Cela représente une troisième option. Mais, ce possible point d'intersection n'est toujours pas à l'entrée de l'ancienne carrière. En effet, ce point d'intersection se situe à environ à 500 pieds de l'entrée de l'ancienne carrière. Dans ces conditions, il sera nécessaire de construire un nouveau chemin dans le parc de 500 pieds pour accéder au futur stationnement P-5. Compte tenu de la géologie du site, le coût de ce chemin d'accès sera très onéreux.

Dans les faits, une confusion existe car ce que tous les riverains appellent la côte du chemin de la Rive est-elle en réalité la côte du chemin des Bûcherons? Est-ce pour cette raison ou est-ce à cause de la forte pente de cette côte qu'elle n'a jamais été entretenue ni déneigée depuis les 24 dernières années, date à laquelle où j'ai emménagé dans ce secteur. Où est la localisation de cette intersection chemin de la Rive et chemin des Bûcherons?

3.0 POURQUOI NE PARLER QUE D'UN SEUL POINT D'ACCÈS AU PARC ?

J'é mets l'hypothèse que Station Mont des Trois Lacs-Orford Inc. a tout intérêt à protéger la valeur de ses terrains et à les développer sans avoir un stationnement ou autres installations à proximité de ceux-ci.

Personnellement, si je possédais des terrains à vendre le long du chemin des Bûcherons, je ferais en sorte d'avoir **qu'un seul point d'accès** au parc pour réduire les impacts potentiels d'un stationnement ou de quelconques installations sur la valeur de mes terrains. Ces "nuisances" seraient le plus loin possible de mes terrains à vendre.

Si ces considérations sont bonnes pour une société comme Station Mont des Trois Lacs-Orford Inc., elles le sont également pour les riverains actuels établis le long du chemin des Bûcherons qui n'ont aucun intérêt à être à proximité d'un stationnement de 100 places.

Si le Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs veut développer un stationnement P-5 selon l'entente convenue précédemment, une seule option s'impose, à savoir :

Construire un chemin d'accès dans le parc pour accéder au stationnement P-5 à partir de **l'unique et seul point d'accès** négocié à partir de l'intersection chemin de la Rive et chemin des Bûcherons par le Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (intersection qui reste à définir).

4.0 QUI SERA RESPONSABLE DE L'ENTRETIEN DES CHEMINS ?

À l'article 1.4.2 de cette même entente, il est stipulé que :

“Le propriétaire du fond dominant aura le droit d'intervenir sur le fond servant à des fins d'entretien, de maintien et de reconstruction.”

Cela signifie que le Ministère de l'Environnement ou la SÉPAQ devra à perpétuité entretenir, déneiger et reconstruire le chemin des Bucherons pour le rendre conforme aux normes en vigueur. Est-ce que ce sera le cas? Alors si le Ministère ou la SÉPAQ dit “que ce n'est pas nécessaire pour l'exercice de ses activités” selon l'article 6 de la Loi sur les parcs, aucune somme d'argent ne sera investie.

À l'article 1.4.3 de cette même entente, il est mentionné que :

“Le propriétaire du fonds dominant tiendra le propriétaire du fonds servant indemne de tout dommage, préjudice, responsabilité et dépens résultant de réclamations, poursuites, ou recours judiciaires en raison de l'exercice des droits consentis au propriétaire du fonds dominant.”

MAIS, à la question de Richard Bousquet du 15 février 2023 (ligne 1390 des minutes du BAPE) concernant la responsabilité du Ministère s'il y a des dommages causés à ses usagers, M. Pelletier du Ministère répond à sa question (ligne 1402 des mêmes minutes), il a dit : « on n'est pas propriétaires du chemin en soi, mais on a une servitude. Donc on permet aux gens d'accéder au territoire via ce chemin-là. ... Donc, les validations qu'on a pu faire, c'est de s'assurer qu'on respecte le cadre de la servitude, mais pour le reste, en termes de sécurité, pour nous (le Ministère) sur ce chemin-là ou ailleurs, c'est la même chose qui s'applique là..... » « Pas à ma connaissance, non. Parce que je veux juste le préciser, ce n'est pas à l'intérieur du territoire, on est à l'extérieur du territoire »

GROSSE CONTRADICTION CAR PERSONNE N'EST PLUS RESPONSABLE !!!

LE PROPRIÉTAIRE N'EST PLUS RESPONSABLE DES DOMMAGES ET LE MINISTÈRE NE SERA PAS PLUS RESPONSABLE DES DOMMAGES CAUSÉS À SES USAGERS QUI EMPRUNTENT LE CHEMIN DES BÛCHERONS ... CAR CE N'EST PAS DANS SON TERRITOIRE.

Le Ministère ou la SÉPAQ invite et incite les usagers à circuler sur le chemin des Bûcherons pour se rendre au stationnement P-5 malgré qu'il soit conscient que le chemin des Bûcherons n'est pas conforme aux normes, et cela, en pensant que

personne ne soit tenu responsable des avaries ou accidents possibles sur ce type de **chemin privé**.

À l'article 1.4.4 toujours de cette même entente, il est inscrit que :

“Le propriétaire du fonds servant ne pourra être tenu de procéder à l’entretien, le déneigement, la réparation ou la reconstruction du fonds servant.”

Cela signifie que tous les travaux exécutés sur ce **chemin privé** incluant la reconstruction de celui-ci sont à la charge du Ministère ou de la SÉPAQ.

À l'article 1.4.6 de cette même entente, il est noté que :

“Le propriétaire du fonds servant est et demeure propriétaire des ouvrages ou constructions faits à l’intérieur des limites du fonds servant.”

Comme on dit communément, le propriétaire du chemin des Bûcherons s’est approprié le beurre, l’argent du beurre et la laitière.....

Les résidents semblent donc pris en otage ... car d’après ma compréhension, ni le Ministère, ni la SÉPAQ, ni le propriétaire du chemin des Bûcherons ne sont dans l’obligation d’entretenir ou de déneiger ce **chemin privé**. Ce sont encore une fois les riverains qui seront les dindons de la farce. Comment peut-on expliquer qu’une telle entente entre la Station Mont des Trois Lacs-Orford Inc. et le Ministère ait été signée sans la participation des riverains et de la municipalité d’Orford alors que **toutes les répercussions incluant les répercussions monétaires seront de toute évidence assumées par ces riverains en bout de piste???**

5.0 QUI AURA DROIT DE CIRCULER SUR LES CHEMINS ?

À l'article 1.4.1 toujours de cette même entente, il est inscrit que :

“Le propriétaire du fonds dominant aura le droit de circuler en tout temps, à pied ou en véhicule routier de toute nature, sur le fonds servant...”

Le propriétaire du fonds dominant étant le Ministère, nous en comprenons que tout fonctionnaire travaillant pour le Ministère ou la Sépaq (société d’état) aurait droit de circulation pour faire passer des véhicules de service ou une navette opérée par ses soins.

Selon notre compréhension, rien dans ce libellé ne prévoit donner accès au fonds dominant au public en général. Faire passer quelques véhicules de service (quatre-

roues) ne représente pas le même achalandage qu'une centaine de véhicules **d'usagers payants d'un parc national**. Je ne pense pas que le propriétaire du chemin des Bûcherons avait à l'esprit ce volume d'activités lorsque la servitude a été signée avec le Ministère, sachant très bien que seuls les résidents du secteur possèdent pour eux-mêmes et pour leurs invités une servitude de passage de destination sur ce chemin privé. Ces usagers payants qui voudront accéder au parc national Orford, notamment par le **chemin privé** des Bûcherons, n'en font pas partie.

6.0 CONCLUSION

De toute évidence, il règne une confusion quant au point d'accès au parc, où se situe l'intersection du chemin de la Rive et du chemin des Bûcherons? Mais, en aucun cas, le point d'accès **unique** au parc correspond à la localisation de l'ancienne carrière devant servir au stationnement P-5.

Les questions d'entretien, de déneigement, de réparation et de reconstruction du chemin des Bûcherons sont à la charge de qui??? Car, il est stipulé dans l'entente avec la Station Mont des Trois Lacs-Orford Inc. qu'elle ne contribue pas au coût de ces travaux, et ce, tout en **demeurant propriétaire de ce chemin toujours privé**. Disons que c'est une entente des plus avantageuses pour cette société, et ce, au détriment des riverains du chemin des Bûcherons. C'est ce qu'on appelle avoir tous les droits et avantages !!!

Comment est-il possible qu'un **chemin privé** sur lequel même le Ministère n'a pas de contrôle donne accès à un **parc national de nature publique** conçu pour des générations futures dont on doit en assurer la pérennité?

Selon moi, la seule avenue possible pour régler toutes ces aberrations est de procéder à **l'expropriation du chemin des Bûcherons et du chemin de la Rive pour rendre l'accès au parc pérenne. Cette expropriation ouvrira d'autres possibilités de localisation d'un stationnement. Le Ministère doit assurément revoir la localisation du stationnement P5 pour des raisons de sécurité, d'entretien et de déneigement afin de minimiser l'impact sur les riverains.**

Au Québec, sur le plan sociétal, ce serait une très belle opportunité à ne pas rater pour permettre l'entretien et le déneigement du chemin des Bûcherons une bonne fois pour toute.

Marcelle Piquette