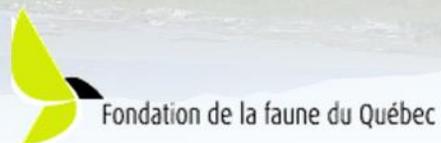


Rapport des efforts de concertation auprès des propriétaires et intervenants de la Pointe du Bout d'en Bas



Au cours de l'été 2018 et 2019, l'équipe du Comité ZIP Saguenay-Charlevoix a visité à plusieurs reprises le territoire de la Pointe du Bout d'en Bas à l'Isle-aux-Coudres. Des inventaires fauniques et floristiques y ont été produits (voir le rapport intitulé *Plan d'action adapté pour la conservation et la mise en valeur de la Pointe du Bout d'en Bas de BOIS & CÔTÉ, 2019*). Une très grande diversité biologique, autant des écosystèmes que des espèces, a été constatée. Les éléments nuisibles au maintien de la biodiversité, notamment certaines activités illégales, ont tous été rapportés dans le rapport cité plus haut. En parallèle, le Comité ZIPSC a travaillé en étroite collaboration avec les responsables de la municipalité de l'Isle-aux-Coudres afin de poursuivre et intensifier les efforts de concertation et de conservation de ce milieu très important pour les habitants et visiteurs de l'île.

Premières rencontres de concertation sur la Pointe du Bout d'en Bas

Les premiers efforts de concertation ont débuté en août 2018 alors que le directeur du Comité ZIP à l'époque, Arnaud Boucheny, a convoqué une rencontre avec les propriétaires de la Pointe du Bout d'en Bas. Cette rencontre a eu lieu le 14 août 2018 avec cinq propriétaires :

- Maurice Castonguay
- Marie-Ève Desgagnés
- Jacob Mailloux
- Martin Mailloux
- Marie-Thérèse Lajoie

Maurice Castonguay était, à ce moment, le propriétaire le plus impliqué et était en quelque sorte mandaté pour représenter le regroupement des multiples propriétaires, soit plus de 80. Il était la personne-ressource en cas d'urgence. Marie-Ève Desgagnés est quant à elle la conjointe d'un propriétaire, mais est très impliquée dans la collecte des taxes foncières et la diffusion de l'information dans le secteur. Elle a, tout comme M. Castonguay, très à cœur le futur et la préservation du lieu. Après cette rencontre, M. Castonguay a dû s'effacer quelque peu des démarches pour des raisons personnelles. Il tient cependant à être tenu au courant des

développements. Mme Desgagnés étant celle avec qui le Comité ZIP avait le meilleur contact, est donc demeuré le lien fort avec les propriétaires pour les échanges et la diffusion des nouvelles.

Lors de cette rencontre du 14 août 2018, les objectifs étaient de :

- 1- Faire connaître la démarche qu'entreprend le Comité ZIP Saguenay-Charlevoix aux représentants des propriétaires rencontrés.
- 2- Recueillir le plus d'informations possible auprès des propriétaires sur la dynamique du milieu.

La rencontre a permis de réaliser que la grande majorité des représentants partageait des constats semblables. Même si plusieurs usagers sont respectueux des lieux, il n'en demeure pas moins que beaucoup de visiteurs posent des gestes de vandalisme et détériorent l'état des lieux. On pense entre autres aux VTT qui circulent où bon leur semble et aux campeurs qui laissent des déchets sur place ou encore font des feux de façon désorganisée. Les propriétaires soulignent également qu'un entretien du secteur serait nécessaire, mais que cela demanderait beaucoup de temps et de ressources financières, choses qu'ils ne possèdent pas. Ils croient également qu'actuellement, l'accessibilité trop facile au site pour camper gratuitement diminue les profits que pourraient faire les terrains de camping officiels de l'Isle-aux-Coudres. La gestion du site dans le futur implique donc de grosses responsabilités, dont celle de limiter le camping et de le gérer de façon adéquate pour l'économie de l'ensemble de l'Isle. Il reste cependant une volonté de conserver un accès au site. La nécessité d'intervenir pour améliorer la situation se fait sentir.

Le Comité ZIP avait comme idée initiale de produire un diagnostic et un plan d'action concerté en lien avec plusieurs rencontres étalées sur deux ans. Par contre, les gens présents lors de la première rencontre ont exprimé leur désaccord, car ils trouvaient la démarche trop lourde. Il faut rappeler qu'en 2015, une proposition leur avait été faite pour un projet qui visait à restaurer quelques sites dégradés et à poser des panneaux d'interprétation. Or, ce projet n'avait pas obtenu le financement escompté, notamment à cause du nombre trop élevé de propriétaires et du statut d'indivision qui aurait pu empêcher certaines actions sur le site.

À la suite de ces constats, le Comité ZIP a ajusté sa démarche pour s'orienter différemment par rapport aux propriétaires et au projet. Il a donc été convenu de produire un document diagnostic, soit plus précisément une caractérisation environnementale et un résumé des différentes problématiques observées (BOIS & CÔTÉ, 2019). Ensuite, nous sommes revenus vers la municipalité pour discuter des possibilités et de la volonté de celle-ci à s'impliquer dans le projet.

Printemps 2019 : réorientation du travail et nouvelle équipe

Au moment de cette réorientation du travail à la Pointe du Bout d'en Bas, deux chargés de projet ont quitté notre organisation. Ainsi, des travaux d'inventaire ont tout de même eu lieu pendant l'été 2018, mais à partir de la fin de l'année, le projet a peu progressé. Puis, le directeur qui avait établi les contacts avec les partenaires a quitté en avril 2019. L'embauche d'un nouveau chargé de projet (Victor-Olivier Bois) au mois de mars 2019 et l'arrivée de la nouvelle directrice (Raphaëlle Dancette) à la fin avril 2019 ont permis la relance du projet. La nouvelle équipe, aidée par Éliane Côté – technologue en environnement – s'est retroussé les manches et a rétabli le contact avec les partenaires.

Été 2019 : reprise de contact avec les partenaires et travaux terrain

À partir de juin 2019, l'équipe a pris contact avec la directrice générale de la municipalité de l'Isle-aux-Coudres, Mme Pamela Harvey, déjà bien au fait du dossier. Celle-ci a accepté de rencontrer les nouveaux représentants du Comité ZIP en compagnie du maire M. Patrice Desgagné, lui-même propriétaire d'une part de la Pointe du Bout d'en Bas et qui en constatait aussi la détérioration. La rencontre s'est tenue le 6 juin 2019 à l'hôtel de ville.

En parlant au nom de leur municipalité, le maire et la directrice ont soutenu que le but premier pour la Pointe du Bout d'en Bas était de redonner le territoire à la population et de rendre le lieu accessible au public. La municipalité souhaite que la

pointe devienne un parc linéaire pour piétons et vélos seulement. Donc, plus aucun VTT, voiture, camping, feu, etc. Il y aurait peut-être quelque chose de possible pour les feux et les campings, mais la ville n'est pas chaude à l'idée. Il faudrait aussi vérifier avec les propriétaires de terrain de camping de l'Isle-aux-Coudres. Elle souhaite faire le tout en protégeant les zones à risque et les différents milieux présentant une importance au niveau de la biodiversité (milieux humides, boisés, plages, etc.). La municipalité met également de l'avant que c'est un projet pour tous et que seulement quelques propriétaires seraient véritablement mécontents de « perdre » ce territoire. Elle veut aussi avoir une idée de l'ordre de grandeur des coûts avant de présenter un projet, sans quoi ce sera difficile de faire valoir quoi que ce soit. L'idée de concertation et les différentes options de conservation de terres privées semblent impossibles, car beaucoup trop de personnes sont impliquées. L'expropriation semble être le choix logique, mais la ville souhaite tout de même tenir une rencontre d'information pour les propriétaires afin d'avoir leur vision et idée des choses. Elle souhaite du fait même obtenir une sorte d'approbation de la majorité des propriétaires pour la continuité du projet. Après cette rencontre, certaines idées ont pu être confirmées et infirmées. Les derniers travaux d'inventaire et de documentation sur le terrain ont pu être exécutés dans les jours suivants en tenant compte d'éléments soulignés lors de cette discussion.

Août 2019

Une autre rencontre a été demandée le 8 août 2019 par le Comité ZIP. Voici une liste des personnes présentes lors de la rencontre :

- Patrice Desgagné, maire de l'Isle-aux-Coudres
- Pamela Harvey, directrice générale de l'Isle-aux-Coudres
- Raphaëlle Dancette, directrice générale du Comité ZIP Saguenay-Charlevoix
- Victor-Olivier Bois, chargé de projets en Charlevoix du Comité ZIPSC
- Éliane Côté, technologue en environnement du Comité ZIPSC

La rencontre avait pour but de clarifier la volonté de la municipalité et de prévoir les actions futures à entreprendre. Concrètement, cette journée a permis d'établir des mesures véritables pour rejoindre les propriétaires et faire une consultation

publique. Certaines idées ont également été soulignées pour l'amélioration du rapport avant de le publiciser. À la suite de la rencontre, le Comité ZIP a pu compléter son travail de terrain et une première version du rapport. Celui-ci fut transmis à la directrice générale afin qu'elle le soumette lors du prochain conseil municipal. Il a aussi été décidé qu'une présentation aurait lieu le 24 septembre 2019 devant le conseil municipal en guise de « prérencontre » avant celle organisée pour les propriétaires. Le chargé de projets du Comité ZIPSC a été désigné pour effectuer la présentation.

Présentation de septembre 2019

Lors de la présentation du 24 septembre, tous les représentants municipaux étaient présents :

- Patrice Desgagné, maire
- Paméla Harvey, directrice générale
- Violette Bouchard, conseillère
- Viateur Tremblay, conseiller (et propriétaire en succession)
- Luc Desgagnés, conseiller
- Frédéric Boudreault, conseiller
- Johanne Fortin, conseillère
- Nöelle-Ange Harvey, conseillère

Les conseillers possédaient déjà une copie du rapport que la plupart d'entre eux avaient lu. Avec sa présentation, le chargé de projets du Comité ZIP avait pour mandat de clarifier et mettre l'accent sur certains points. Il a également pu répondre aux questions des conseillers. Il a mis en évidence la volonté et la perspective d'avenir du Comité ZIP par rapport au futur de la Pointe du Bout d'en Bas. À la suite de la présentation, un débat a eu lieu dans le but de déterminer quelle avenue empruntera la municipalité. De façon générale, tous les conseillers abondaient dans le même sens : l'option d'expropriation est la seule option viable si le projet de parc public se met en branle. Il est ressorti clairement que la municipalité n'investira pas d'argent provenant de fonds publics si elle n'est pas propriétaire des lieux. Vu le nombre élevé de propriétaires, il sera impossible de satisfaire tout le monde. Il faut

cependant consulter les gens et lancer un mouvement de support des propriétaires actuels. Le but est de redonner les lieux aux résidents de l'Isle-aux-Coudres, et non pas de priver l'accès au site pour les gens. Certainement, il faudra établir des règles et empêcher l'accès à certains moments (la nuit principalement) dans le but de préserver l'état des lieux. Ceci, toujours dans un esprit de conservation et de maintien de la biodiversité qui est gravement mise en péril si rien n'est fait. La date du 29 octobre a été statuée pour la présentation aux propriétaires intéressés.

Présentation aux propriétaires, octobre 2019

Le 29 octobre 2019, la municipalité, en collaboration avec le Comité ZIP Saguenay-Charlevoix, a organisé une rencontre d'information pour les propriétaires de la Pointe du Bout d'en Bas. La présentation fut dirigée par le maire de l'Isle-aux-Coudres (Patrice Desgagné). Après qu'il eut présenté les grandes lignes, le chargé de projets du Comité ZIPSC en Charlevoix (Victor-Olivier Bois) accompagné de la technologue en environnement qui a travaillé sur le projet (Éliane Côté) ont présenté les résultats de leurs observations. L'objectif de cette présentation était de démontrer l'unicité des lieux d'un point de vue de la biodiversité et de présenter avec des photos l'étendue du problème de la situation actuelle. La présentation d'une quinzaine de minutes¹ avait été appréciée par les conseillers municipaux auparavant et ceux-ci souhaitent que les gens prennent parfaitement conscience de la situation. Les photos sur l'état des lieux et les cartes produites de cette présentation étaient très évocatrices.

Suite à cette présentation, l'avocat de la municipalité et résident de l'île, M^e Yves Boudreault, de la firme Bois Avocats, a quant à lui présenté le portrait entourant les aspects légaux du domaine.

Voici un résumé de ses propos :

La Pointe du Bout d'en Bas se situe sur une zone inondable classée « 0-20 ans ». Cela signifie qu'aucune construction ou aménagement, ni activité à but commercial ne sont permis sur le territoire. C'est une zone blanche qui peut

¹ voir la présentation visuelle *Présentation propriétaires laC*

seulement être utilisée comme parc pour la conservation naturelle. Le nombre de propriétaires et les quelques successions non réglées rendent très limitées les options de conservation sur le territoire. L'intention de la ville est de procéder à une expropriation et d'offrir en dédommagement la valeur de l'évaluation civile (105 000\$) du territoire divisé de façon proportionnelle à la part de chacun. Pour les propriétaires qui ne sont pas joignables, une requête par voie des journaux sera effectuée. L'expropriation permettrait alors de passer outre les difficultés rencontrées, en plus de pouvoir faire un acte notarié global permettant ainsi que les démarches soient les moins coûteuses possible. Il souligne également que l'expropriation n'est pas dans un but de retirer un bien à quiconque, mais plutôt d'alléger le fardeau de tous (propriétaires et municipalité), autant d'un point de vue fiscal, de temps et de complexité.

Selon nos impressions, la présentation de M^e Boudreault a fait réaliser l'ampleur du problème à bien des propriétaires. Plusieurs étaient déjà bien au fait de la situation. Par contre, certains avaient une perception négative du mot expropriation qui leur faisait peur. Les explications de l'avocat ont clarifié ce terme et mis les pendules à l'heure.

Par la suite, le maire a invité toute personne présente dans la salle à venir au micro en se présentant et divulguer si possible la part de propriété de la Pointe pour poser des questions.

Voici le résumé des interactions effectuées avec les propriétaires :

Maurice Castonguay

Il déplore une perte totale de contrôle sur le territoire, et exprime la volonté que les choses changent. Il considère que l'expropriation est la seule solution. Il dévoile une histoire d'enterrement illégal d'urne à proximité de la statue de la vierge, qui semblait méconnue par les personnes présentes. Il affirme aussi durant l'échange que c'est la troisième fois que les propriétaires sont mobilisés autour d'un projet à la Pointe du Bout d'en Bas.

Guy Dufour (1/64)

Il soulève l'importance de la reconnaissance des anciens propriétaires dans le cas d'une acquisition publique du territoire. Les familles ayant transmis leur part de génération en génération méritent un hommage. Il affirme aussi que la situation dégénère sur l'île, même qu'un marché aux puces a eu lieu sur la Pointe du Bout d'en Bas récemment.

Fabiola Clarke et Yves Côté

Ils sont déménagés à l'Isle depuis 15 ans, poussés par un attachement particulier à la Pointe du Bout d'en Bas. Contrairement aux natifs de l'île, la part du territoire ne leur a pas été transmise, ils ont acheté une part par volonté d'être propriétaires du site. Ils sont d'accord pour la conservation du milieu, mais sont inquiets quant à leur perte de liberté sur le territoire (possibilité que celui-ci soit fermé durant certaines heures ou que l'entrée ne soit payante).

Geneviève Dufour

Elle représente les intérêts de sa mère qui affirme ne sentir aucun avantage ou privilège à détenir une part du terrain. Elle dit se sentir seulement propriétaire d'un compte de taxes. Elle se porte en faveur d'une conservation du territoire.

M. Dufour

Il propose de faire une coopérative (similaire à la coopérative de l'Affluent) axée sur la mise en valeur du milieu qui permettrait aux propriétaires de garder le territoire et de créer de l'emploi par l'aménagement et la gestion du site (il évoque la possibilité de camping). Il mentionne aussi que dans l'éventualité d'un camping géré par la municipalité, les anciens propriétaires pourraient bénéficier de la gratuité du service.

En réponse, M^e Boudreault lui rappelle que créer une coopérative demanderait que les titres de propriété soient clairs et officiels, ce qui n'est pas le cas présentement. De plus, l'accord de tous les propriétaires à la formation d'une telle organisation s'annonce ardu. Il ajoute que des activités comme le camping seraient interdites en raison du zonage, puisque cela est considéré comme une activité commerciale, à moins qu'elle ne soit

directement en lien avec la conservation du territoire (p. ex., dans les parcs nationaux, les pêcheurs peuvent camper sur le site, car il est considéré comme un logement nécessaire à l'activité).

En complément à ces interventions, plusieurs échanges se sont effectués de manière généralement très cordiale. Quelques participants semblaient très réfractaires aux propositions lancées par la municipalité. Cependant, plus la discussion avançait, plus les réfractaires semblaient tempérer leurs propos et on sentait un certain désir d'appuyer les démarches de la municipalité.

Voici un résumé point par point des principaux éléments qui sont ressortis avant la fin de la séance d'information :

- Le projet concret devrait être présenté avant de prendre en considération l'acceptabilité de l'expropriation par les propriétaires.
- Tous les propriétaires sont connus et listés (liste des payeurs de taxes). Leurs parts pourraient donc être rachetées, au lieu de procéder à une expropriation, méthode plus brusque vis-à-vis les propriétaires.
 - En réponse, M^e Boudreault affirme que la liste de propriétaire existante n'est pas exhaustive puisque plusieurs successions de titres ne sont pas réglées, donc, non officielles. Cela empêche de procéder à des démarches d'achat qui permettraient d'acquérir le territoire dans sa totalité (ce que la municipalité est dans l'obligation de faire pour pouvoir investir sur le domaine).
 - Quelques propriétaires présents témoignent être en situation de succession.
- L'acquisition des successions des parts est souvent plus coûteuse que la valeur de la part elle-même, ce qui met certains propriétaires dans une situation où il est payeur de taxes pour le titre sans en être véritablement propriétaire.
- Inquiétudes pour la perte d'un accès privilégié et sans contrainte au site.
- L'impact des usages varie selon la conscientisation de l'utilisateur. Il est important de ne pas pénaliser injustement les personnes en véhicule motorisé (exemple : quelqu'un en VTT pourrait venir faire son tour en limitant son impact

sur le milieu tandis qu'une personne à pied aurait pour sa part un impact plus grand sur le milieu en y laissant des déchets, se promenant hors sentiers et faisant des feux ou du camping).

- Prise de conscience de la richesse du territoire par les passages fréquents d'ornithologues et autres professionnels qui font de la Pointe du Bout d'en Bas un endroit privilégié pour faire leurs observations.
- Il est impossible d'effectuer un contrôle du territoire par les propriétaires.
- Aucun propriétaire ne semble avoir d'assurances sur le territoire.
 - M^e Boudreault souligne le risque de poursuite qui peut s'appliquer sur tous les propriétaires, et l'importance de signaler à leur assurance la part qu'ils possèdent.
- Inquiétudes par rapport au coût du projet ainsi qu'à l'impact que celui-ci aura sur le compte de taxes citoyen.
- Importance de garder le territoire le plus naturel possible (interdire le camping et le VTT).
- Certains propriétaires sont contre toute sorte de camping, car ceci est contraire, selon eux, à l'idée de conservation du site. Il serait alors trop difficile de contrôler les actions des campeurs. La proposition de terrains de camping mieux gérés et réglementés est donc loin de faire l'unanimité.

Conclusion

Le budget alloué pour ce projet ne permet pas au Comité ZIPSC de le développer davantage, mais la table est mise pour que la municipalité aille de l'avant dans sa démarche d'expropriation et de création d'un parc public. Aux dernières nouvelles, les élus de l'Isle-aux-Coudres souhaitent plus que jamais que le projet se mette en branle. Ils ont été impressionnés des résultats des travaux du Comité ZIP Saguenay-Charlevoix qui démontrent bien qu'il y a une faune et flore uniques qu'il faut protéger le plus rapidement possible sur le domaine de la Pointe du Bout d'en Bas. Le projet n'a jamais eu autant d'appui de la part des propriétaires qui l'envisagent d'un très bon œil. L'ancien maire de l'Isle-aux-Coudres, Dominic Tremblay, a également soutenu le projet et semblait heureux que des gens continuent de croire en celui-ci. Il soutient l'idée que jamais les pourparlers ne s'étaient rendus à ce stade et qu'il a la

réelle impression que le projet va enfin se concrétiser. Pour la suite des choses, le Comité ZIPSC suit de près la situation et continue d'échanger de façon régulière avec la direction de la municipalité. La municipalité a déjà évoqué le fait que le Comité ZIPSC serait l'organisme porteur du projet quand viendra le temps et que des fonds pourraient être alloués pour sa mise en place. Les efforts de concertation et les études du Comité ZIPSC ont ainsi bien contribué à l'avancement du projet, et le parc de la Pointe du Bout d'en Bas est donc une belle initiative à suivre!

Références

BOIS, Victor-Olivier & CÔTÉ, Éliane (2019) *Plan d'action adapté pour la conservation et la mise en valeur de la Pointe de Bout d'en Bas* [en ligne, consulté le 30 avril 2020].
https://zipsaguenaycharlevoix.ca/wp-content/uploads/2019/11/version-abr%C3%A9g%C3%A9e_rapport_ZIPSC.pdf