

À l'ère de l'intendance privée

L'exemple du mont Pinacle
dans les Cantons de l'Est

PAR DANIELLE DANSEREAU

Nous sommes sept autour de la table. Parmi nous, Marie, Micheline, Philippe et Claude. Tous les quatre sont (ou ont été) membres du conseil d'administration de la Fiducie foncière du mont Pinacle. Tous les quatre ont décidé de faire don à l'organisme d'une servitude personnelle de conservation sur une partie ou la totalité de leur propriété. Ils ne sont pas riches. Leur terre, c'est tout ce qu'ils ont. Leur but, c'est de faire connaître par l'exemple l'extraordinaire outil qu'est la servitude de conservation dans la protection volontaire du territoire. À leur manière, ils sont des pionniers; selon des données colligées à l'été 1999 par le Centre québécois du droit en environnement, il n'y a au Québec que sept servitudes réelles de conservation et deux servitudes personnelles.

Le contexte

Les propriétés dont je viens de parler sont situées en périphérie immédiate du mont Pinacle, à Frelighsburg, en Estrie, l'un des

derniers massifs encore relativement sauvages à proximité de Montréal. Le couvert forestier typique des forêts de feuillus dominées par l'érable à sucre y abrite une faune et une flore abondantes et diversifiées. Plusieurs espèces végétales ou animales sont classées rares ou menacées. Les quelques fermiers traditionnels et résidents locaux cèdent de plus en plus la place à des villégiateurs qui s'y établissent de façon permanente ou qui y ont une résidence secondaire.

Le mont Pinnacle a été l'objet, à la fin des années 80 et au début 90, d'une controverse majeure dont les médias ont abondamment fait état et qui avait pour source un projet de développement incluant centre de ski, golf et construction de résidences privées. C'est au cœur de ce débat, en 1991, que la Fiducie foncière a été créée pour réaliser deux ans plus tard l'acquisition d'un premier terrain de 146 acres sur le flanc nord de la montagne. Un début modeste, mais symbolique, de prise en charge par de simples citoyens de la protection de leur patrimoine naturel.

L'existence d'une fiducie foncière n'a pas pour but d'empêcher tout développement. Mais l'histoire a voulu que le projet controversé ne se réalise pas et la situation du Pinnacle a beaucoup évolué ces dernières années. Quelques propriétaires fortunés ont racheté les terres du promoteur et manifestent le désir de conserver la montagne dans son état naturel. D'autre part, le conseil municipal de Frelighsburg est en attente de la décision d'un juge de la Cour supérieure sur une poursuite intentée par l'ex-promoteur contre la municipalité, le maire et quatre conseillers pour le motif qu'ils ont nui à son projet de développement en adoptant un plan d'urbanisme à son avis trop restrictif.

La fiducie foncière

Le cas du mont Pinacle a fait la preuve que les gouvernements n'ont plus d'argent à consacrer à la protection du territoire. En effet, depuis la création de la Commission de protection du territoire agricole, ce massif était zoné « vert », c'est-à-dire qu'il était protégé contre le morcellement et le développement intensif. Par suite des pressions spéculatives évoquées plus haut et malgré une forte opposition locale, le Conseil provincial des ministres a recommandé à la CPTAQ, en mars 1990, de dézoner deux mille acres de terrain, soit le sommet et un peu plus que la totalité des terres prévues par le promoteur pour son développement.

La création d'une fiducie foncière est apparue comme une solution concrète et positive à un problème collectif. Héritière du Land Trust américain dont elle est une traduction littérale, la fiducie foncière (quel titre rébarbatif!) a une charte d'organisme à but non lucratif et un statut d'organisme charitable qui favorise la collecte des fonds nécessaires à l'atteinte de ses objectifs. Dans le cas du mont Pinacle, l'objectif est le maintien à perpétuité de terrains dans leur état naturel en faisant l'acquisition de titres de propriété ou de servitudes de conservation.

Aujourd'hui, la Fiducie foncière du mont Pinacle poursuit assidûment son travail de conservation. Elle maintient des liens étroits avec les autres organismes de conservation de la région (Fiducie de la vallée de Ruiter, Fiducie du marais Alderbrooke, Parc d'environnement naturel de Sutton, Fondation des terres du lac Brome). Elle a réalisé un premier inventaire faunique et floristique de terrains sur le Pinacle, a participé avec la municipalité à la création de sentiers pédestres, a aménagé sur sa terre un sentier d'interprétation de la nature, organise ponctuellement diverses activités de vulgarisation de la faune et de la flore et négocie des servitudes de conservation.

Les servitudes de conservation

Le grand avantage d'une servitude de conservation est qu'elle permet de protéger des terres sans avoir à en devenir propriétaire. Le propriétaire du terrain à protéger s'engage volontairement à restreindre les usages de sa terre qui pourraient être dommageables à l'environnement. Il y a deux types de servitudes : réelle ou personnelle. Une servitude réelle ne peut être conclue qu'entre des propriétaires de terrains contigus tandis qu'une servitude personnelle est un contrat négocié entre un propriétaire et un organisme de conservation, peu importe que ce dernier soit propriétaire ou pas. Dans tous les cas, la servitude prévoit ce que l'un et l'autre auront le droit de faire et ce qui sera interdit.

Chaque servitude est donc unique, taillée sur mesure pour une situation et c'est ce qui fait la beauté de la chose. Attachée à la terre par acte notarié, elle se transmet avec la vente de la propriété et dure aussi longtemps que le contrat le stipule. Trois ans, cinq ans, cent ans ou... à perpétuité! Jusqu'à tout récemment, on croyait que seules les servitudes réelles pouvaient être perpétuelles et que les servitudes personnelles ne pouvaient durer au plus que cent ans. Mais une récente jurisprudence peut porter à croire qu'une servitude personnelle pourrait être perpétuelle. Mais nous sommes là dans le droit de demain...

La servitude de conservation a une valeur monétaire, car elle influe sur la valeur marchande de la terre. Elle pourra donc être vendue ou donnée, de son vivant ou par testament. Dans le cas d'un don, elle ouvre droit à un avantage fiscal, d'autant plus intéressant s'il s'agit d'un terrain reconnu par le ministère de l'Environnement comme étant « à haute valeur écologique ».

Dans la plupart des cas, la servitude fera baisser la valeur de la propriété puisqu'elle en restreint l'usage. Mais l'expérience américaine témoigne que le contraire est vrai aussi. La valeur marchande des terrains peut grimper en flèche à la suite de l'instauration de servitudes de conservation sur un grand nombre de propriétés d'une même région, celles-ci donnant une garantie contre les perturbations de l'environnement immédiat.

Les enjeux et les limites

Le cas du mont Pinnacle est exemplaire dans la mesure où il met en lumière de façon dramatique le formidable défi qui se pose aux petites municipalités à l'aube des années 2000 : comment assurer un développement durable tout en protégeant le patrimoine collectif? Pour ne citer que cet exemple, la Fiducie du mont Pinnacle bénéficie d'une exemption de taxes municipales et scolaires, car elle permet l'accès public à son terrain. C'est appréciable, le financement de l'organisme dépendant entièrement de la générosité de ses donateurs. Mais pour la municipalité de Frelighsburg, c'est un dur sacrifice.

Les municipalités ont hérité dans les dernières années d'un lourd fardeau fiscal. Comment, en plus, protéger le patrimoine naturel qui fait la fierté locale et contribue à l'attrait que la région exerce? L'essor de la villégiature et de la fréquentation touristique crée d'importantes pressions sur l'environnement de certaines régions rurales. Frelighsburg a été désigné comme l'un des plus pittoresques villages québécois et l'engouement qui en découle commence tranquillement à changer son visage et son tissu social.

Nous sommes sept autour de la table. Quatorze au conseil d'administration. Une centaine de membres à la Fiducie... Nous pourrions tous répéter avec Frédéric Back que notre

bonheur ne s'arrête pas à la porte de notre jardin, qu'il dépend de la qualité de la vie dispensée par les montagnes... refuges des sources de vie, des forêts, du mystère, de la découverte et de la liberté.

Au Québec, nous sommes une poignée... Pionniers de nouvelles pratiques environnementales ou acteurs naïfs préparant à leur insu des retraites de rêve pour les plus fortunés?