

Mémoire sur le projet de loi n° 23

***Loi permettant d'assurer
l'agrandissement du parc national du Mont-Orford,
la préservation de la biodiversité de territoires limitrophes
et le maintien des activités récréotouristiques***

présenté par la MRC de Memphrémagog

25 mai 2006

TABLE DES MATIÈRES

Présentation de la MRC	1
La MRC en tant qu'entité administrative	1
Les compétences et responsabilités de la MRC	1
 Carte de localisation	 2
 Présent mémoire	 3
 Mise en contexte	 4
La vocation récréotouristique de la région et les documents de planification	4
L'étude Sorès (1973).....	4
Le plan directeur de la station touristique Magog-Orford (1984) et le premier schéma d'aménagement de la MRC (1987)	5
Le schéma d'aménagement révisé (1999).....	7
La vision stratégique de développement (2005)	9
Le bilan des documents de planification.....	10
 Projet de loi 23 tel que déposé.....	 11
Les éléments de satisfaction du projet de loi	11
Les éléments d'interpellation du projet de loi	12
Les éléments d'insatisfaction du projet de loi.....	12
 Position de la MRC de Memphrémagog	 14
Les recommandations	15
 Conclusion.....	 18
 Références	

PRÉSENTATION DE LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

La MRC en tant qu'entité administrative

Une MRC regroupe toutes les municipalités d'un même territoire d'appartenance formant une entité administrative dont le territoire est une municipalité au sens que l'entend le Code municipal du Québec. Elle est constituée par lettres patentes délivrées par le gouvernement. Le conseil de la MRC est composé du maire de chacune des municipalités membres ou de son représentant.

La MRC de Memphrémagog regroupe 17 municipalités et couvre un territoire de 1 327 km². À une population permanente de 45 000 habitants s'ajoute une population saisonnière d'environ 20 000 personnes composée de villégiateurs. La carte 1 illustre le territoire de la MRC de Memphrémagog et facilite la localisation du parc national du Mont-Orford dans cet ensemble.

Les compétences et responsabilités de la MRC

La MRC assume plusieurs responsabilités ou compétences. Mentionnons, entre autres, aux fins du présent mémoire, ses compétences obligatoires concernant :

- l'aménagement de son territoire en élaborant un schéma d'aménagement et de développement en prenant en compte les orientations du gouvernement en matière d'aménagement du territoire;
- le développement de son territoire quant à son obligation de constituer ou désigner un organisme pour agir à titre de centre local de développement chargé de favoriser le développement local et le soutien à l'entrepreneuriat sur son territoire et soutenir financièrement ce CLD.

La MRC de Memphrémagog est conséquemment hautement préoccupée par toutes décisions gouvernementales qui affectent directement l'aménagement et le développement de son territoire. D'ailleurs, aux articles 149 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, il y est expressément prévu que « *des interventions qui consistent dans le fait que le gouvernement, l'un de ses ministres ou un mandataire de l'État crée ou abolit une réserve faunique, un refuge faunique, une zone d'exploitation contrôlée, un parc, une réserve écologique, une réserve aquatique, une réserve de biodiversité ou un paysage humanisé ou en modifie les limites* » doivent faire l'objet d'un avis de la MRC au regard de leur conformité aux objectifs du schéma d'aménagement.

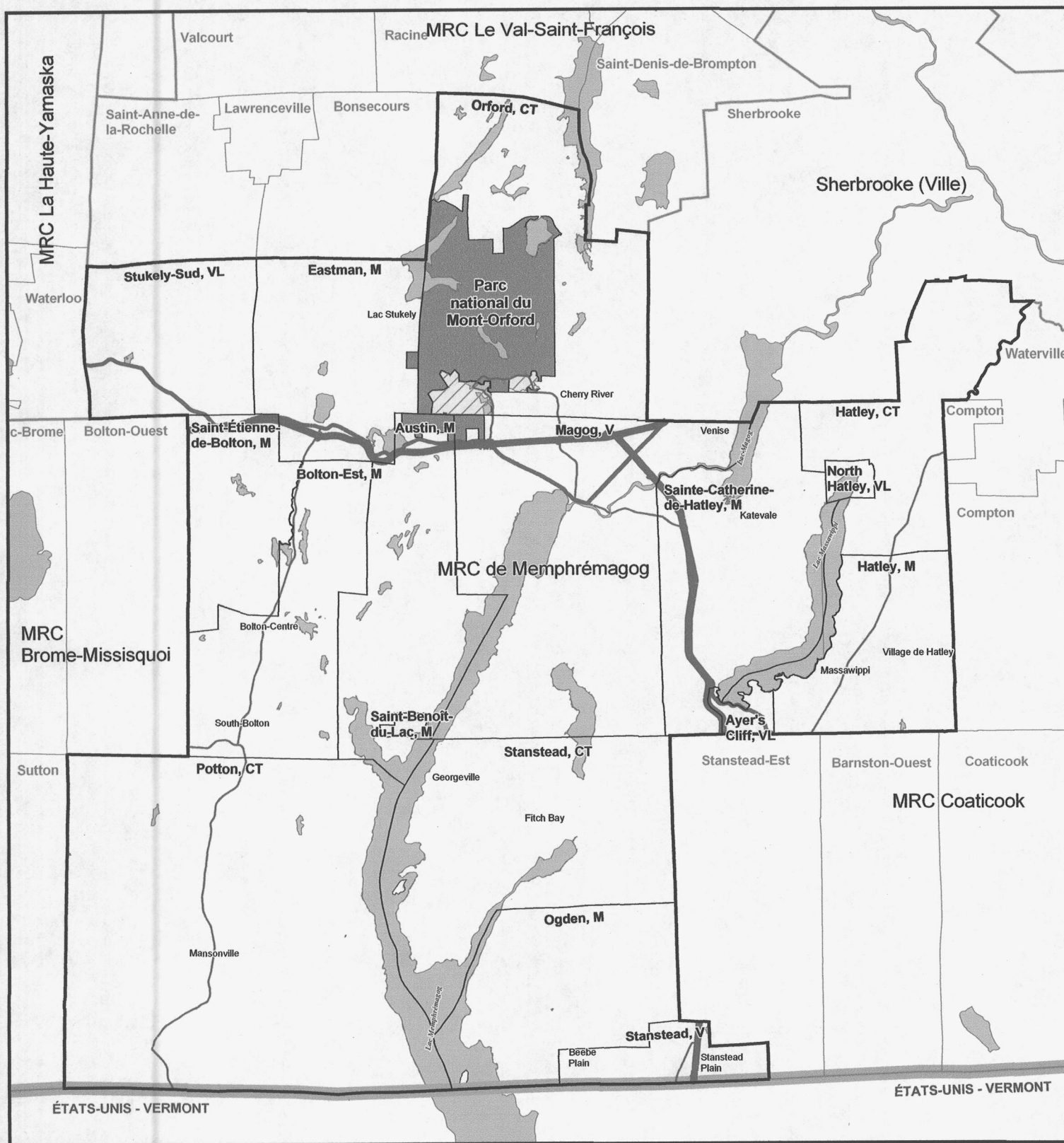
Il s'agit, on ne peut plus clair, d'une reconnaissance du lien étroit qui existe en certaines actions gouvernementales, l'aménagement et le développement d'un territoire et d'une communauté.



1:266 000

0 2,5 5 10 15 Kilomètres

Carte 1
Projet de loi no 23
Carte de localisation
MRC de Memphrémagog



Légende

-  Parc national du Mont-Orford
-  Territoire distrait du parc par le projet de loi 23
-  Domaine skiable (409,19 ha) et golf (103,91 ha)
-  Zone d'habitation pouvant être aménagée (85 ha)

Source :
Ce produit comporte de l'information géographique
de base provenant du Gouvernement du Québec
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés
Orthophotographie 2000
Réalisation : MRC de Memphrémagog
Mai 2006

PRÉSENT MÉMOIRE

Le présent mémoire porte sur le projet de loi 23 « *Loi permettant d'assurer l'agrandissement du parc national du Mont-Orford, la préservation de la biodiversité de territoires limitrophes et le maintien des activités récréotouristiques* ». Il présente, dans un premier temps, une appréciation faite par la MRC des principaux éléments du projet de loi tel que déposé et, dans un deuxième temps, des recommandations ou plutôt une approche alternative qui pourrait être mise de l'avant par le gouvernement pour mieux rencontrer les attentes de la MRC et s'inscrire davantage dans la vision globale de mise en valeur du territoire privilégiée par le milieu au cours des dernières décennies.

Ces deux blocs sont précédés d'éléments de mise en contexte qui exposent les motifs et circonscrit la prise de position de la MRC concernant ce projet de loi. Conséquemment, les points soulevés ne font pas seulement référence au contenu dudit projet de loi tel que soumis pour consultation.

Le texte complet du mémoire, déposé ce jeudi 25 mai 2006, constitue un avis préliminaire de la MRC, dans l'esprit des articles 149 et suivants de la L.A.U., dans le sens de vouloir établir une corrélation et un lien entre le concept d'aménagement qui sous-tend le schéma et la politique de développement du territoire régional véhiculée par le projet de loi 23.

MISE EN CONTEXTE

La vocation récréotouristique de la région et les documents de planification

De nombreuses études ont été réalisées afin de confirmer la vocation récréotouristique du territoire et d'en planifier la mise en œuvre.

Le rapport SORÈS (1973)

Déjà au début des années '70, bien avant la constitution de la MRC, le ministère du Tourisme, de la Chasse et de la Pêche reconnaissait la qualité des ressources touristiques de la région Magog-Orford et son pouvoir d'attraction sur les populations environnantes. C'est pourquoi il mandatait la firme SORÈS inc. pour concevoir un programme ordonné de développement touristique du territoire Magog-Orford et en dresser un schéma d'aménagement touristique. Élaborés dans un tout autre contexte, certains éléments de ce rapport méritent encore aujourd'hui d'être rappelés.

On y proposait, à titre de première recommandation, l'intensification du développement et l'agrandissement du parc du Mont-Orford. Les données disponibles à l'époque confirmaient l'importance du ski alpin qui était déjà considéré comme un produit d'hiver moteur promis à un fort taux d'accroissement. On y procédait à une hiérarchisation des activités hivernales et le ski alpin obtenait la valeur la plus élevée parmi les activités touristiques principales. Ainsi, le ski alpin et nordique figuraient à titre d'activités qui devraient être développées davantage.

Une notion d'équilibre entre le développement et la conservation des ressources figurait également en tant qu'élément déterminant. On peut y lire que :

« l'utilisation d'une ressource ne doit pas atteindre le point où celle-ci se détériore outre mesure. Autant que possible, le concept préconisé sera appliqué pour assurer que :

- La détérioration d'une ressource soit maintenue à un niveau minimum;*
- Le nombre de cas où il y a détérioration d'une ressource afin de satisfaire d'autres objectifs soit minimisé;*
- Malgré ces contraintes, la qualité et la quantité des activités soient suffisantes. »*

On y lit ceci au regard de la zone du mont Orford :

« Ce parc doit être développé comme un parc de nature, c'est-à-dire un territoire sur lequel on favorise les activités de nature et où les activités plus intensives doivent se concentrer autant que possible en périphérie. Néanmoins, étant donné la rareté relative des lacs et des montagnes utilisables pour la baignade et le ski alpin dans la région, il faut développer plus ou moins intensivement ces attraits même s'ils sont situés à l'intérieur du parc. Certains sites doivent être acquis et conservés pour des fins très spécifiques; entre autres le marais du lac Brompton, étant

donné sa grande valeur écologique, devrait être intégré au parc du mont Orford afin de mieux le protéger ». (p. 102)

Le Plan directeur de la station touristique Magog-Orford (1984) et le premier schéma d'aménagement de la MRC (1987)

Au début des années '80, dans le cadre de la confection de son premier schéma d'aménagement, la MRC a commandé un plan directeur de développement de la station touristique Magog-Orford. Elle y reconnaissait déjà la nécessité d'une démarche concertée de planification et de mise en valeur de ce territoire fortement convoité et soumis à de fortes pressions de développement. Le territoire d'étude de ce plan directeur étant beaucoup plus restreint que celui du rapport *SORÈS*, les recommandations y sont plus précises. Ce plan directeur Magog-Orford a d'ailleurs servi de catalyseur en matière de stratégie de développement récréotouristique dans le cadre du sommet socio-économique de l'Estrie en 1985. On peut d'ailleurs retrouver, au cahier des propositions du Sommet, que *« la station touristique Magog-Orford a été reconnue comme pôle moteur autour duquel doit s'articuler tout le développement touristique-économique de l'Estrie »*. Dans un esprit de continuité, ces recommandations ont, pour l'essentiel, été reprises et intégrées au premier schéma d'aménagement de la MRC entré en vigueur en 1987. La première grande orientation de ce schéma d'aménagement consiste en la reconnaissance de la vocation récréotouristique de la MRC comme un des moteurs de l'économie régionale.

Voici certains éléments de ce plan directeur qui sont, plus que jamais, d'actualité. Seuls les éléments pertinents au présent mémoire seront évidemment repris.

Rappelons ici **cinq grands principes** retenus dans le plan :

– **Tirer parti des éléments du produit touristique actuel; corriger les lacunes les plus flagrantes**

Un des principes-clés de cette stratégie est de tirer parti des éléments forts du produit touristique actuel et d'en corriger des lacunes et les faiblesses les plus flagrantes. Cela n'exclut pas de faire œuvre d'imagination pour inventer ou créer des équipements nouveaux et originaux. Cependant, cette option met en veilleuse la tentation de fonder tous les espoirs sur des méga-projets-locomotives comme un casino ou un super parc thématique à la Disney World. (p. 16)

– **Rechercher le consensus**

La recherche d'un consensus parmi tous les intervenants publics et privés susceptibles de contribuer à la réalisation de la station apparaît un autre point important de la stratégie d'intervention. L'aménagement de la station ne doit pas être un sujet de polémique et un élément de division, mais au contraire une occasion de ralliement de toutes les forces vives du milieu vers la réalisation d'un objectif commun. (p. 16)

– **Le respect de l'environnement**

La mise en place des équipements touristiques et des infrastructures de la station devra se faire dans un souci de respect de l'environnement. Le cas échéant, les projets majeurs seront précédés d'études d'impact sur les milieux naturels et humains susceptibles d'être affectés. (p. 16)

– **La concentration des équipements en des endroits précis de la station**

Le concept d'aménagement préconisé pour transformer la zone Magog-Orford en station touristique internationale met l'accent sur deux notions fondamentales : 1) la nécessité de concentrer en des endroits très précis de la station les services récréatifs, hôteliers, de restauration et d'hébergement. Ces endroits précis sont la tête du lac Memphrémagog et le centre-ville de Magog; le mont Orford. (p. 17)

– **Le mont Orford est modernisé et agrandi**

Le centre de ski du mont Orford sera modernisé et agrandi en ajoutant deux nouveaux domaines skiables, de façon à porter sa capacité d'accueil confortable à 400 000 jours-skieurs par année. On y aménagera de nouvelles bases d'accueil tant sur le versant est que sur le versant ouest...(p. 18)

Au niveau des **propositions d'aménagement**, quelques-unes méritent d'être rappelées même si certaines d'entre elles ont été réalisées partiellement.

– **Le mont Orford et ses abords**

Le mont Orford deviendra un centre d'intérêt majeur, mais cela exige d'intervenir non seulement dans la montagne mais aussi sur ses abords. (p. 23)

– **Modernisation complète et agrandissement du versant est**

Le versant est du mont Orford sera réaménagé en priorité : amélioration des pistes existantes, système de neige artificielle, nouvelles remontées mécaniques, nouveaux domaines skiables, restauration du chalet de ski...(p. 24)

Quant aux **conditions de mise en œuvre**, elles méritent d'être citées en ce qu'elles continuent d'être pertinentes. Les voici :

– **La volonté des populations locales**

La première de ces conditions est la volonté des populations locales et régionales de voir leur territoire aménagé pour des fins d'accueil touristique. Il sera plus facile alors pour les municipalités et la MRC d'intervenir par le biais de la réglementation d'urbanisme, de stimuler l'entrepreneuriat, d'établir une stratégie de mise en marché, etc. L'aménagement et la transformation de la

zone Magog-Orford en une station touristique 4 saisons d'envergure ne peuvent se réaliser sans l'établissement au préalable d'un consensus sur la nature du projet, par la collectivité et les divers intervenants tant publics que privés. À un stade plus avancé, le consensus doit être obtenu également quant au type de développement et d'aménagement souhaité et souhaitable.

– **La participation de l'entreprise privée**

Enfin une troisième condition indispensable sera l'implication de l'entreprise privée. Il faudra lui signifier les règles du jeu et établir un climat de confiance. Les investissements privés de la PME seront encouragés, mais les apports de capitaux privés extérieurs à la région et au Québec de même que la participation des multinationales seront aussi bienvenus.

Au regard du massif du mont Orford, diverses propositions sont avancées pour assurer sa contribution au développement de la station touristique. En voici deux :

- Le massif du mont Orford pourra devenir lui aussi un centre d'intérêt majeur dans la mesure où toutes les possibilités de son domaine skiable pourront être exploitées de façon adéquate. Bien sûr, les possibilités récréatives du massif en période estivale et automnale devront être mises à contribution pour exploiter au maximum la polyvalence de la station. Cependant, les efforts devront porter, en premier lieu, sur la mise en valeur de la ressource pour les sports d'hiver et principalement le ski alpin.
- Par ailleurs, la station devra de toute évidence offrir à sa clientèle de séjour la possibilité de faire du « ski-in », condition indispensable pour s'attaquer avec succès aux marchés lucratifs des États-Unis et du Canada. À plus ou moins court terme, la base d'accueil du versant est du massif devra donc être aménagée de façon à favoriser l'émergence d'un centre d'hébergement directement relié au domaine skiable. Qu'il soit situé à l'intérieur du parc ou à l'extérieur du parc, le centre d'hébergement devra être séparé du centre d'accueil de la clientèle du « day-use ».

Ce rappel succinct des grands éléments du plan directeur et du schéma d'aménagement traduisent une intention ferme de la MRC de faire du développement récréotouristique un moteur de son économie régionale.

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC (1999)

Lors de la révision de son schéma d'aménagement, en vigueur depuis janvier 1999, la MRC a réévalué les principaux enjeux identifiés dans le cadre de son premier schéma pour en valider le bien-fondé et confirmer la pertinence de les maintenir ou de les revoir. Sans hésitation, on peut affirmer que les orientations, bien qu'elles aient été actualisées

pour tenir compte du contexte à l'aube des années 2000, sont demeurées fondamentalement les mêmes. Citons, à ce titre, la toute première orientation retenue pour l'ensemble du territoire :

- Reconnaître la vocation récréotouristique de la MRC de Memphrémagog comme un des moteurs de l'économie régionale, par la consolidation des pôles touristiques d'Orford et Owl's Head et la mise à profit des caractéristiques naturelles, culturelles et patrimoniales de la région.

Quant aux orientations spécifiques à la station touristique Magog-Orford, on y retrouve :

- Développer une image forte de la station touristique en tirant avantageusement parti des ressources du milieu et des potentiels;
- Assurer une interrelation et une complémentarité des vocations, des fonctions et des interventions proposées sur l'ensemble de la station;
- Encourager une harmonisation architecturale et environnementale dans le respect des caractéristiques du cadre paysager;
- Favoriser un développement intégré s'appuyant sur la diversité et l'originalité tout en répondant à des conditions minimales de mise en valeur.

Au niveau des objectifs spécifiques en matière de tourisme, trois d'entre eux méritent d'être rappelés, à savoir :

- Concentrer le développement touristique dans des secteurs circonscrits;
- Confirmer les orientations et objectifs, mis à jour, de développement des stations touristiques Magog-Orford et Owl's Head et voir à la réalisation des moyens de mise en œuvre préconisés;
- Miser sur la consolidation et l'amélioration des infrastructures récréatives en place et de l'offre récréative globale pour attirer davantage le tourisme vert.

Quant aux grandes affectations du territoire, le parc national du Mont-Orford se retrouve à « l'affection récréation » dont les caractéristiques se définissent comme suit :

- Correspond à certains massifs montagneux dotés d'équipements récréatifs à caractère public d'importance régionale ou provinciale;
- Comprend des portions de territoire inscrites dans des parcs à savoir le parc du Mont-Orford et le parc Montjoye.

Cette affectation est vouée à la récréation extensive et intensive.

Enfin, le parc national du Mont-Orford figure à titre de territoire d'intérêt écologique. À ce sujet, on peut y lire : « Le parc du Mont-Orford, de par son statut, représente aussi un espace réputé pour ses caractéristiques naturelles et écologiques mais très accessible à la population. À cause de sa qualité exceptionnelle et de sa vocation favorisant la pratique d'activités de plein air tout en protégeant le milieu naturel, ce parc doit faire l'objet d'une attention particulière. Le maintien de sa vocation et la poursuite de son mandat en matière de récréation doivent être préservés. (p. 178). Quant aux mesures à prévoir, il faut « confirmer la vocation et le mandat du parc du Mont-Orford par l'attribution d'une affectation récréative et par une implication de la région dans l'élaboration d'orientations et de plans de développement du parc ». (p. 179)

Ce schéma d'aménagement est venu actualiser et confirmer les assises du développement récréotouristique identifiées dans les documents précédents et renforcer le rôle du parc national du Mont-Orford dans l'offre récréative.

La vision stratégique de développement (2005)

Plus récemment, dans le cadre de la révision de son schéma révisé, la MRC a procédé à l'élaboration d'une vision stratégique de développement élaborée en concertation avec le milieu. Bien qu'elle n'ait pas fait l'objet d'une adoption formelle par le conseil, les principaux enjeux ont été identifiés et certaines orientations ont été dégagées. Certains passages méritent d'être repris pour leur contribution à la réflexion dans le cadre de ce mémoire.

« L'attrait que le territoire exerce sur les nombreux villégiateurs et touristes, sur les entreprises qui s'y établissent ainsi que sa capacité de rétention auprès de la population résidente sont fondamentalement liés :

- À un environnement naturel caractérisé par un grand nombre de lacs;
- À une variété de paysages naturels, agricoles et forestiers qui conservent leur attrait malgré le développement de l'urbanisation et de la villégiature, la population ayant toujours été sensible à leur protection; la qualité des paysages est une composante majeure de l'attrait qu'exerce le milieu naturel;
- À une histoire particulière, qui a fortement marqué le territoire et la culture, et qui a laissé des témoignages, multiples et éclatés mais d'un grand intérêt, au niveau du bâti et d'autres formes de patrimoine.

Ce constat amène à conclure à l'absolue nécessité d'un développement durable pour un territoire comme celui de la MRC, qui ne peut se permettre de sacrifier, à moyen ou long terme, la qualité de son environnement. Toute forme de développement doit donc être compatible avec la protection de l'environnement.

La question est alors de définir les balises de ce développement ». (p. 3)

...Mais certaines valeurs sont communes à une large majorité de cette population, attachée à la région. L'une de ces aspirations consiste en un environnement de vie sans artifices, qui n'évolue pas en rupture avec l'histoire et les traditions, comme cela a pu être le cas dans d'autres régions de loisir ou de tourisme du Québec. Les valeurs d'authenticité et de simplicité prévalent. (p. 5)

Le tourisme d'agrément est aussi un vecteur de développement de la région. Il devrait être conçu dans le même esprit que la villégiature. Un développement touristique trop intensif ne pourrait être envisagé avec succès, compte tenu du peu de produits d'appel et du fait qu'il irait à l'encontre des aspirations de la population. Par contre, une promotion touristique axée sur la découverte de la région, à partir des valeurs et des atouts évoqués, serait bénéfique et aussi de nature à renforcer le développement de la villégiature. (p. 11)

Le bilan des documents de planification

On reconnaît généralement la qualité d'une planification par la persistance et la détermination de ses décideurs à mener à terme la vision qu'elle contient. La vocation récréotouristique de la région est au cœur de son développement économique depuis plusieurs décennies et elle ne s'est jamais démentie. La succession de documents de planification dont les constats, enjeux et objectifs sont aussi conséquents a donné des fruits jusqu'à présent. Il ne saurait être question de mettre en péril ce travail mené depuis des années par la réalisation de projets qui risqueraient de ne pas s'inscrire en continuité de cette approche équilibrée entre la conservation du milieu et sa mise en valeur à des fins économiques.

PROJET DE LOI 23 TEL QUE DÉPOSÉ

Bien que l'approche fondamentale du projet de loi 23 fasse l'objet de recommandations plus globales à la section suivante, il apparaissait pertinent de formuler certaines observations sur le projet de loi tel que déposé. En cela, les commentaires relatifs aux éléments qui ne sont pas abordés à la section des recommandations demeurent pertinents dans le cadre où le gouvernement décidait de procéder, avec ou sans modifications à l'adoption de son projet de loi.

Les éléments de satisfaction du projet de loi

- Les terrains retirés du bail et intégrés pleinement à la vocation de conservation du parc (50,9 ha), particulièrement la partie du sommet du mont Alfred-Desrochers;
- L'introduction d'une bande de protection de 30 mètres au périmètre de tout secteur distraît du parc et en bordure des principaux ruisseaux (Giroux, Castle et Orford);
- L'importance accordée à la conservation des écosystèmes et de la biodiversité de la section sud du ruisseau du Grand-Rocher;
- Le processus favorisant l'agrandissement du parc national / Constitution d'une zone de préservation de terres à cette fin;
- Le maintien des niveaux d'eau requis pour maintenir la productivité biologique de l'étang aux Cerises et de la rivière aux Cerises;
- Le domaine skiable est limité dans un périmètre circonscrit (zone B-7);
- L'obligation de déposer un plan quinquennal de gestion environnementale pour le domaine skiable;
- 5 millions en 5 ans;
- L'introduction de règles pour contrer la pollution lumineuse;
- L'obligation de déposer un plan quinquennal de gestion environnementale pour le terrain de golf;
- Le fait que toute construction de bâtiments ou d'installation autres que ceux qui sont normalement requis pour l'exploitation d'un terrain de golf est interdite;
- Le pouvoir accordé au ministre, s'il le juge nécessaire pour assurer une protection accrue de l'environnement, assortir l'autorisation qu'il délivre de normes différentes de celles prescrites;
- Le prix de vente des superficies distraites du parc servira uniquement à l'agrandissement du parc national du Mont-Orford;

- L'approbation des plans de gestion environnementale sera traitée comme des demandes d'autorisation selon la LQE.

Les éléments d'interpellation du projet de loi

- Le maintien des règles d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles encadrent minimalement le dépôt des offres; les règles conçues dans une autre conjoncture ne sont pas adéquates face à un projet de portée différente;
- La construction, de quelque nature qu'elle soit, est interdite ailleurs que dans un périmètre circonscrit (zone B-6). Par contre, l'étendue même de ce secteur apparaît comme arbitraire en l'absence d'un projet de développement pertinent.
- L'assujettissement à l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* de nombreux travaux. Ce processus est toutefois trop lourd pour la gestion au quotidien de projets importants du domaine immobilier.

Les éléments d'insatisfaction du projet de loi

- Le choix arbitraire fait par le gouvernement quant à la distraction, du territoire du parc, de certaines terres (représentant plus de 10 % du territoire du parc) qui, en raison de leur vocation récréative intensive et de la présence d'équipements élaborés, sont, de son avis, peu compatibles avec la mission de conservation du parc;
- La référence fréquente à un organisme de conservation désigné par le ministre pour l'octroi de servitude de conservation supplémentaire et pour son rôle consultatif, voir d'acteur investi de responsabilités de surveillance, à différents égards. La MRC doute qu'un semblable organisme de conservation dispose non seulement de la légitimité, mais aussi des ressources humaines et financières pour assumer pleinement le rôle que lui confie le projet de loi. La MRC offre sa disponibilité pour agir à ce titre, le cas échéant;
- Le fait que la vente est adjugée au soumissionnaire dont l'offre conforme présente le prix le plus élevé, sans égard à la qualité de l'offre au regard des engagements dans la poursuite des activités récréotouristiques, au développement de nouvelles activités de cette nature et au respect de la philosophie de développement privilégiée par le milieu au cours des dernières décennies. La proposition retenue sera sans doute le geste de développement et d'aménagement le plus significatif en matière de récréotourisme qui ne sera posé au cours de la prochaine décennie en région;
- Le caractère quasi immuables des règles d'urbanismes applicables aux usages et constructions qui se retrouvent en annexe dans le projet de loi;
- Le fait qu'il appartienne à l'acquéreur des terres aliénées de prendre les dispositions pour mettre fin au bail et qu'il doive en assumer les coûts et les difficultés possibles lors des négociations avec le locataire actuel. À cet égard, il faut souligner que toute tierce partie appelée à soumissionner ne pourra

manquer de refléter le coût de terminaison du bail actuel dans la proposition financière qu'il présentera. Le gouvernement n'en fera donc pas l'économie;

L'absence d'obligation faite à l'acquéreur quant à des investissements dans les équipements du centre de ski autre qu'un pouvoir facultatif donné au ministre de prévoir toute condition ou exigence supplémentaire qu'il juge nécessaire, notamment, l'obligation pour l'acquéreur d'exploiter le centre de ski et le golf.

POSITION DE LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

Le rôle du parc et de la station de ski du Mont-Orford est névralgique pour l'image et l'essor de la région de Memphrémagog. L'encadrement de leur développement, la protection du milieu naturel et la pérennité des activités récréatives sont au cœur des préoccupations du Conseil. Les politiques d'aménagement élaborées depuis quelque 25 ans par la MRC s'inscrivent dans cette logique.

En regard de l'histoire récente de la station de ski et des difficultés que traverse l'économie régionale, et particulièrement l'industrie récréotouristique des Cantons-de-l'Est, l'intervention du gouvernement s'imposait. En outre, les demandes répétées du milieu écologique pour un agrandissement du territoire protégé et pour des interventions correctives de secteurs de la montagne endommagés par des travaux inopportuns étaient fondées. Le projet de loi n° 23, dans la mesure où il s'adresse à ces questions, rencontre certaines attentes du milieu.

Toutefois, les moyens mis en oeuvre pour atteindre ces objectifs, que traduisent les dispositions législatives, soulèvent des appréhensions, jugées légitimes par de vastes secteurs de l'opinion régionale. Le climat politique créé par le débat public des dernières semaines perturbe et, de toute évidence, nuit à l'image de la région, ce qui ne manque pas de fragiliser l'industrie touristique, déjà affaiblie par une conjoncture difficile.

Aux yeux du Conseil de la MRC de Memphrémagog, toute intervention gouvernementale doit permettre de rencontrer les attentes suivantes :

- **en matière environnementale :**
 - la correction des dommages causés par les interventions intempestives du passé (érosion, ensablement des rivières et du lac, dégradation de la végétation);
 - le respect rigoureux et avisé des règles qu'impose le développement durable à toute nouvelle implantation immobilière;
- **en matière de développement récréotouristique :**
 - une rentabilité financière ainsi qu'une viabilité à terme du centre de ski;
 - la conception, la mise en oeuvre et l'opération d'un centre récréotouristique de qualité, dont la nature et les caractéristiques s'inspireraient et respecteraient le cadre unique que constitue le parc. Il s'agit, pour l'essentiel, d'ancrer le pôle régional estrien qu'est Magog-Orford par l'originalité du produit. Dans cette perspective, la construction de condominiums apparaît comme une vision plutôt réductrice du développement du secteur, particulièrement en regard de l'offre très importante d'unités résidentielles de toute nature dans la grande région.

Les recommandations

La MRC de Memphrémagog suggère au gouvernement de revoir de façon significative le projet de loi 23 en remplaçant l'appel d'offres pour la vente d'une partie du parc national du Mont-Orford par un appel de projets récréotouristiques susceptibles de recueillir une plus large acceptation sociale, compte tenu de ses caractéristiques et des conditions liées à sa réalisation. Un projet dont l'octroi de certains privilèges d'occupation et de développement du territoire, qui jusqu'à aujourd'hui était demeuré de propriété publique, est accompagné d'engagements et de garanties d'interventions porteuses dans les équipements récréotouristiques qui servent d'assise au développement touristique de la région. En ce sens, la MRC de Memphrémagog offre au gouvernement du Québec de travailler en étroite collaboration avec le MDDEP à la concrétisation d'un projet de relance du centre de ski Magog-Orford.

Dans le cadre d'un tel appel de projets, le gouvernement devrait clairement énoncer sa volonté de préserver le caractère du parc du Mont-Orford et de n'en modifier l'utilisation actuelle, les aires affectées, la nature de la tenure foncière de l'exploitant et les limites, que dans la mesure où le promoteur aura fait la preuve de la nécessité incontournable de ce faire pour permettre la réalisation du projet qu'il préconise. La MRC est d'avis que la démarche proposée par le projet de loi 23 ne garantit en rien la survie des activités du centre de ski. (Tout au plus, semblable garantie pourrait être incluse dans l'appel d'offres qui suivra le projet de loi à l'article 12).

Le succès et la crédibilité de la démarche préconisée requièrent l'établissement d'un cadre de référence qui se définit comme suit :

- Afin d'assurer l'équité entre les soumissionnaires potentiels et la transparence de la démarche, le gouvernement devrait s'engager à résilier le bail intervenu avec Mont Orford Inc. au moment de l'adjudication et d'en assumer les conséquences financières. Il est évident que cette opération se soldera par un coût net pour le gouvernement à court terme. Toutefois, ces équipements et installations devenus propriété de celui-ci font partie de l'actif loué au soumissionnaire et seront inclus par celui-ci dans le calcul de la rente offerte. Ce processus a l'immense avantage de placer tous les soumissionnaires potentiels sur un pied d'égalité.
- Dans une démarche parallèle, le gouvernement devrait mettre en vente le terrain de golf. Les produits de la vente seraient affectés en priorité à la réparation des dommages environnementaux occasionnés par le développement du domaine skiable réalisé au cours des années '90, entreprise qui devrait être confiée au MDDEP et subsidiairement à l'agrandissement du parc. Les dispositions du projet de loi qui limitent l'utilisation du fonds cédé devront être édictées (article 19) clairement et maintenues. Cette vente du golf nous apparaît acceptable dans la mesure où, bien que les dommages environnementaux dans la montagne aient été rapportés à maintes reprises, aucune intervention majeure n'a été entreprise pour corriger cette situation. Au lieu de laisser cette charge supplémentaire au nouvel acquéreur, nous croyons que la vente du golf peut constituer une source de revenus permettant d'y trouver à court terme les fonds nécessaires. De cette manière, nous pouvons anticiper que l'envergure du développement au pied des pentes pour assurer la rentabilité de la station de ski

et y consacrer les investissements récurrents nécessaires sera d'autant diminuée. Il serait important que cette mise en vente du golf se fasse simultanément à l'appel de projets afin de permettre aux soumissionnaires qui témoigneraient un intérêt à se porter acquéreurs des deux installations de le faire.

- Le gouvernement, en collaboration avec un comité régional, devrait préparer et procéder à l'appel de propositions pour le centre de ski avec comme prémisses que :

- le domaine skiable demeure dans le territoire du parc national du Mont-Orford. Le territoire visé serait celui déterminé par le projet de loi 23 (excluant ainsi une partie du sommet du mont Alfred-Desrochers);
- la nature du développement touristique proposé à la base (hébergement, commercial ou autres) se fait dans le respect de la réglementation municipale en vigueur. Des modifications pourraient y être apportées pour assurer la cohérence de la nouvelle proposition d'aménagement retenue au terme du processus;
- la partie destinée au développement touristique n'excède en aucun cas les superficies vouées à ces fins dans le projet de loi 23 (85 ha);
- toute demande de cession d'espaces situés dans le parc doit être soumise par les soumissionnaires avec une preuve du caractère indispensable des superficies demandées pour le développement à la base de la montagne ainsi qu'une démonstration du lien établi afin d'assurer la santé financière de la station de ski et son développement;
- le mode de cession du territoire requis pour la réalisation du projet privilégié serait par bail, emphytéotique ou de toute autre nature.

- L'évaluation des projets soumis serait faite en fonction, et par ordre d'importance, des critères suivants :

- 1° qualité du projet en termes d'intégration environnementale, de potentiel récréotouristique, d'intégration architecturale et de minimisation des impacts sur le parc;
- 2° garanties financières de la longévité des opérations du centre de ski;
- 3° redevances offertes à l'État, lesquelles serviront à agrandir le parc national du Mont-Orford.

► L'évaluation des soumissions devrait être confiée à un jury indépendant où seraient représentés :

- le gouvernement
- la MRC de Memphrémagog
- le CLD de Memphrémagog
- la municipalité du Canton d'Orford
- Tourisme Cantons-de-l'Est
- le milieu environnemental
- un expert en matière de développement récréotouristique
- un architecte/urbaniste/aménagiste d'expérience pertinente.

CONCLUSION

Le projet de loi ne répond pas aux attentes de la région.

Quelle que soit l'étape suivante du processus de relance du Centre Magog-Orford, l'incertitude quant aux modalités de résiliation du bail qui couvre actuellement les espaces visés - les montants avancés varient de 12 M\$ à 20M\$ - constitue un obstacle rédhibitoire. Dans ce contexte, aucun investisseur averti ne pourra s'intéresser à un nouveau projet de développement.

Le texte présenté n'envisage qu'une autre entreprise de construction de "condos" alors que depuis 1973, tous les experts qui se sont penchés sur l'avenir de Magog-Orford préconisent la réalisation d'un projet récréotouristique original, adapté au cadre naturel et d'envergure appropriée.

La région que nous représentons a affirmé sans réserve une volonté largement partagée de préserver "sa montagne" dans le domaine public.

La MRC de Memphrémagog confirme sans équivoque son intérêt à assumer un rôle significatif dans la recherche d'une solution satisfaisante à la protection et au développement durable de la région Magog-Orford.

RÉFÉRENCES

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG, *Vision de développement*, juillet 2005.

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG, *Schéma d'aménagement révisé, Règlement numéro 8-98*, septembre 1998.

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG, *Schéma d'aménagement*, janvier 1987.

SOTAR-URBANITEK, *Station touristique internationale Magog-Orford, Plan directeur de développement*, avril 1984.

SORÈS INC., *Région Orford-Magog, Schéma d'aménagement touristique*, juin 1973.