

MONT-ORFORD

Projet de loi # 23.

**Mémoire à la Commission parlementaire
de l'Assemblée nationale du Québec**

présenté par

**Jean-Guy Beaulieu, Réjean Beaudette et Pierre Bastien,
conseillers municipaux au Canton d'Orford.**

Introduction.

D'entrée de jeu nous désirons affirmer notre soutien au développement, à la consolidation et à la pérennisation des activités du centre de ski du mont Orford et le projet de loi # 23 allant dans cette direction et constituant une sortie de crise, nous en appuyons le principe.

Avant d'aborder nos commentaires sur le projet de loi, nous souhaitons relater certains aspects de l'élection de novembre 2005, du processus de consultation mené par le Bureau d'audience publique de l'environnement (BAPE) ainsi que de l'état des services municipaux (eau et assainissement).

Au cœur du sujet, nous voulons faire connaître nos préoccupations relatives au bail actuellement en vigueur, à la distraction de territoires du parc dans sa configuration actuelle, à la propriété de l'emprise des réseaux d'aqueduc et d'égout, à la réglementation d'urbanisme ainsi que sur *l'objectif essentiel de toute l'opération : la pérennisation des activités liées au tourisme*, cet aspect constituant la principale de nos considérations.

L'élection de novembre dernier.

Nous ne souhaitons pas reprendre la campagne électorale mais nous croyons qu'un rappel de faits essentiels est susceptible d'éclairer la situation politique municipale actuelle.

Lors de cette élection, 2709 électeurs étaient inscrits sur la liste électorale. Parmi ceux-ci, seulement quelque 1565 ont choisi d'y participer, soit un taux de 57,77%. Les résultats ont été les suivants :

Candidat	Équipe	Suffrage exprimé	Majorité	% du suffrage valide	% des électeurs inscrits
Jacques Delorme	Regroupement des citoyens	749		48,14	27,65
Pierre Rodier	Équipe Rodier	807	58	51,86	29,79
Annulés		9			
Jacqueline Ascah	Équipe Rodier	804	86	52,83	29,69
Christian Girouard	Regroupement des citoyens	718		47,17	26,50
Annulés		43			
Jean-Guy Beaulieu	Regroupement des citoyens	726	67	47,70	26,80
Claude Nadeau	Équipe Rodier	659		43,30	24,33
Nicolas Turmel	Indépendant	137		9,00	5,06
Annulés		43			
Réjean Beaudette	Regroupement des citoyens	819	119	53,92	30,23
Claude Dallaire	Équipe Rodier	700		46,08	25,84
Annulés		46			
Michel Cousineau	Équipe Rodier	781	42	51,38	28,83
Jean Ducharme	Regroupement des citoyens	739		48,62	27,28
Annulés		46			
Pierre Bastien	Regroupement des citoyens	763	12	50,40	28,17
Bertrand Larivée	Équipe Rodier	751		49,60	27,72
Annulés		51			
Marc Bigué	Regroupement des citoyens	737		49,23	27,21
Robert Dezainde	Équipe Rodier	760	23	50,77	28,05
Annulés		68			
Total Équipe Rodier		5262	11	50,05	27,75
Total Regroupement		5251		49,95	27,70

Cette élection a été tellement serrée que, dans les cas de MM. Cousineau, Bastien et Dezainde, le nombre de bulletins annulés s'est avéré plus important que leur majorité respective.

Ces résultats font ressortir combien les citoyens s'étant prononcés étaient divisés sur l'ensemble des enjeux et, bien que nous ne contestions pas la légitimité de chacun des élus, il nous apparaît qu'aucune de deux factions en présence au Conseil municipal ne puisse fortement se réclamer d'une représentativité significative de l'ensemble des citoyens.

La consultation du BAPE.

Étrange consultation que cette dernière!

En effet, le processus usuel des consultations menées par le BAPE nous a habitués à une belle rigueur interne dans laquelle des études d'impact sont réalisées par des professionnels et publiées préalablement aux audiences. Cette procédure offre l'immense avantage de constituer une base de connaissance commune au projet discuté, de circonscrire et d'encadrer le débat tout en fournissant un gabarit rationnel contre lequel on peut mesurer les prétentions de chaque partie. Dans le cas qui nous occupe : rien! Séance de défoulement collectif dans certains cas ou chaque intervenant peut affirmer un peu n'importe quoi sans cette base de connaissance...

Qui plus est, le BAPE devait répondre à une question précise sur « Les répercussions d'un échange de terrains sur la biodiversité et l'intégrité écologique du parc national du mont Orford » À en lire attentivement la formulation et à l'évidence, on voit bien que poser la question, c'est y répondre, tant la question contient sa réponse. Certaines professions parleront de question « pointée ». Nous y voyons pour le moins un biais systématique dont la résultante est de vicier l'ensemble du processus et donc son résultat.

Nous nous refusons à nous interroger sur les réseaux d'influence qui ont pu mener à une telle aberration et nous laissons au législateur, dans sa sagesse, le soin d'évaluer la pertinence et le bien fondé d'un rapport émanant d'un tel processus.

Les services municipaux.

Certains ont évoqué, dans la foulée de peut-être trop nombreuses déclarations autour de ce que nous appelons la crise du mont Orford, l'éventuelle incapacité de la municipalité de fournir les services de base d'eau potable et d'assainissement pour un développement immobilier au pied des pentes du centre de ski.

À ce propos, nous souhaitons mentionner que l'adoption unanime par le Conseil et sans aucune opposition des électeurs concernés du règlement d'emprunt no 799 prévoyant des travaux d'infrastructure sur le chemin de la Grande Coulée – lesquels seront vraisemblablement exécutés au cours de l'été 2006 – boucle l'ensemble du réseau primaire d'aqueduc, rendant ainsi l'eau en provenance de tous les puits municipaux disponible au territoire visé par le projet de loi # 23 aux fins de développement immobilier. De plus si les puits actuels devaient s'avérer insuffisants, une étude

hydrogéologique récente, commandée par le précédent conseil, a identifié des secteurs hautement prometteurs en matière d'approvisionnement en eau potable.

En matière d'assainissement, des travaux sont actuellement en cours et permettrons à la station d'épuration de traiter efficacement les rejets à l'égout. À ce sujet, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs a imposé, en son temps, à la municipalité des normes de rejet particulièrement sévères dont la grande région est bénéficiaire. La municipalité a sollicité une subvention pour cet aspect particulier et l'ensemble du Conseil espère toujours des développements positifs en cette matière.

Le bail actuel.

Les articles 29, 30 et 31 traitent du bail actuel et le maintiennent au delà de la date de cession des terres distraites du territoire du parc, quelque soit l'identité de l'acquéreur, ce dernier pouvant résilier ledit bail 12 mois après l'acquisition des terres. Nous comprenons parfaitement bien que le gouvernement souhaite s'éviter de devoir payer la valeur résiduelle du bail tel qu'expressément prévu à l'article 22 de ce dernier. Toutefois les dispositions actuelles du projet de loi introduisent la possibilité d'un imbroglio, dans le cas d'une acquisition par une partie qui ne soit pas le locataire actuel, lequel risque de perdurer un an. Nous pensons qu'une telle situation puisse s'avérer invivable et hautement nuisible aux opérations récréotouristiques que le projet de loi vise justement à maintenir et, partant de là, également nuisible à la santé économique régionale.

Nous vous suggérons humblement plutôt, dans le cas où l'acquéreur serait autre que le locataire, que les parties (gouvernement, acquéreur et locataire) procèdent ensemble à la résiliation, de gré à gré, de ce bail avant la cession des terrains. Cette approche permet de procéder à un moment où les parties et les enjeux economico financiers sont connus, donc d'y voir plus clair, tout en évitant des inconvénients majeurs pour l'économie de la région.

Vente vs emphytéose.

Le chapitre III du projet de loi prévoit la vente, en nue propriété, des terres affectées au centre de ski et au terrain de golf.

De nos concitoyens ont exprimé leur préférence pour que ces terres demeurent propriété publique, d'autres ont mis en doute la pérennité des activités de ski.

À y réfléchir plus longuement, nous pensons que seuls les quelques 85 hectares destinés au développement immobilier requièrent la nue propriété.

Nous vous soumettons donc humblement qu'une fois les terres visées distraites du périmètre du parc national du mont Orford, les quelques 500 hectares dévolus au golf et au ski alpin ne soient que temporairement aliénés sous la forme d'un bail emphytéotique. Nous y voyons une jolie application du principe de précaution dans l'éventualité où ces activités récréotouristiques prendraient fin. Dans un tel cas de figure, l'emphytéose en question n'aurait plus lieu d'être mettant ainsi fin au bail et permettant la réintégration de ces terres, toujours propriété publique, au périmètre du parc, le cas échéant.

Réseaux d'aqueduc et d'égout.

Le sous paragraphe e) du premier paragraphe de l'article 12 du projet de loi prévoit une servitude réelle et perpétuelle pour le maintien du réseau d'aqueduc municipal le long de la route 141.

La pratique usuelle à canton d'Orford est d'obtenir la nue propriété des emprises des services municipaux, particulièrement en matière d'eau potable et d'égout. Ces équipements publics étant naturellement enfouis, la nue propriété favorise grandement les interventions de réparations, d'autant plus que ces dernières sont très fréquemment faites dans l'urgence.

Nous vous proposons donc humblement de modifier le projet de loi de façon à ce que la municipalité, au lieu d'une servitude réelle et perpétuelle, puisse bénéficier de la nue propriété des emprises correspondant aux équipements publics d'aqueduc et d'égout.

La réglementation d'urbanisme.

L'annexe E du projet de loi – lequel complète l'article 17 – reprend la majorité des prescriptions du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) adopté par le précédent conseil et toujours en vigueur.

Il faut bien comprendre qu'un PAE est un document indicatif quant à des objectifs et critères d'aménagement et surtout qu'il doit s'interpréter à la lumière en relation avec la réglementation générale d'urbanisme (lotissement, zonage et construction) de laquelle ce même PAE découle et en fonction de laquelle il est adopté. Sous l'emprise du projet de loi #23 dans sa rédaction actuelle, c'est la Loi sur la qualité de l'environnement qui constitue, de facto, le texte de référence de l'application des dispositions de l'annexe E. Nous ne connaissons pas de disposition, dans cette loi, qui s'apparente – de près, de loin ou autrement – aux normes précises et contraignantes qui sont le propre des réglementations d'urbanisme. Il y aurait donc ici un immense vide que l'intérêt public demande de combler.

Nous requerrons donc humblement que, soit par amendement au projet de loi, soit par règlement ultérieur découlant de cette législation après son adoption, les dispositions générales du compendium réglementaire d'urbanisme de la municipalité de Canton d'Orford, dans son état actuel, soient intégrés afin d'assurer un minimum d'harmonisation et de cohérence dans la gestion du développement du territoire.

L'objectif essentiel.

Le propre des débats rapidement cristallisés est le dérapage. Et c'est bien ce à quoi nous assistons ici. Dès le départ, il y a déjà de cela quelque temps, l'objectif poursuivi par la région était de développer, consolider et pérenniser les activités récréotouristiques quatre saisons liées au ski alpin et au golf. Le législateur étudie maintenant un projet de

loi à saveur principalement environnementale d'où cet objectif essentiel est étrangement complètement absent.

L'attractivité générale de la région repose essentiellement sur le lac Memphrémagog et le mont Orford. On ne pourra pas empêcher le public d'être attiré par ce magnifique lac durant l'été, ni d'être attiré par la montagne et le parc autant l'hiver que l'été.

Au-delà des querelles de chiffres et d'expertise, la triste réalité est que l'opération du centre de ski a connu des difficultés économiques et financières récurrentes au cours de la décennie. On a donc imaginé un scénario de redéploiement fondé sur la création, en pied de pistes, d'un noyau d'activités susceptibles d'intéresser et de retenir la clientèle. L'objectif en était double :

Une opération immobilière relativement modeste dont les profits serviraient à recapitaliser la société d'exploitation lui permettant ainsi de faire face aux impératifs d'immobilisation liés au ski alpin tels que le remplacement d'une remonté mécanique complètement désuète sur le mont Alfred-Desrochers, le reprofilage des pistes, l'enneigement artificiel, etc. et aussi de disposer du capital requis pour s'acquitter des responsabilités environnementales liées à l'état actuel déplorable de la montagne.

La création d'une masse critique suffisante, en termes d'hébergement et d'activités complémentaires en pied de pistes de façon à retenir la clientèle, surtout en semaine, et permettant ainsi au centre de ski d'atteindre un niveau de rentabilité suffisant pour en assurer la pérennisation.

Force nous est de constater que si le projet de loi #23 a bien retenu l'aspect environnemental de la chose, il est assez étrangement et dangereusement silencieux sur les autres aspects pourtant de l'essence même de scénario de redéploiement. Qui plus est, dans l'état actuel des choses, rien n'empêcherait l'adjudicataire de l'appel d'offres de réaliser le plus rapidement possible une opération immobilière, d'acquitter ses obligations environnementales prévues à l'article 18 et 19, d'empocher le profit net résiduel et de se retirer.

Nous sollicitons donc humblement de la sagesse du législateur la réintroduction, soit dans le texte même de la loi, soit au minimum dans les termes de référence (devis) de l'appel d'offres, de l'objectif essentiel de développement, consolidation et pérennisation du centre de ski.

Le tout humblement soumis.

Orford, le 19 mai 2006.