

## PROJET DE LOI N° 90 (2010)

Commission des transports et de  
l'environnement

Déposé le : 11 mai 2010

N° CTE-54

Secrétaire : M

### Article 2

Ajouter à l'article 2 les alinéas suivants:

« Une propriété superficière ne peut être établie sur ces terres qu'aux fins de l'exploitation du centre de ski et du terrain de golf.

Tout morcellement résultant de l'établissement d'une propriété superficière sur ces terres, ainsi que tout transfert ultérieur de cette propriété, sont soustraits à l'application des dispositions du premier alinéa de l'article 3030, du dernier alinéa de l'article 3043 et de l'article 3054 du Code civil. Toute réquisition d'inscription sur le registre foncier d'un tel droit de propriété superficière doit faire état du présent article et préciser que l'immeuble concerné est une terre visée à l'article 4. ».

### NOTES EXPLICATIVES

L'amendement proposé vise deux buts : le premier est d'énoncer avec plus de clarté que tout droit de propriété superficière qui pourra être accordé par le ministre sur les terres occupées par le centre de ski et le terrain de golf ne pourra l'être qu'aux fins de l'exploitation de ces installations.

Le second but de l'amendement vise à simplifier la procédure de publicité au registre foncier qui s'applique en vertu du Code civil, compte tenu des particularités inhérentes à l'établissement de droits de propriété superficière sur l'ensemble des bâtiments et équipements du centre de ski et du terrain de golf qui sont appelés à être vendus. En effet, il résulte de l'établissement d'une propriété superficière sur chacune des composantes de ces installations un morcellement du droit de propriété qui fait en sorte que l'on devrait identifier chacun de ces morcellements par un numéro de lot distinct au cadastre, ce qui multiplierait d'autant les opérations cadastrales et les actes juridiques afférents à ces opérations, rendant le tout extrêmement lourd et coûteux à la fois pour le vendeur, l'État, et pour tout acquéreur subséquent. Aussi convient-il, dans ces circonstances et après discussion avec les autorités responsables du registre foncier, de soustraire ce morcellement résultant de l'attribution de droits de propriété superficière sur les terres du parc aux exigences de certaines dispositions du Code civil relatives à l'immatriculation des immeubles, de manière que l'officier de la publicité des droits puissent admettre la réquisition d'inscription au registre foncier des droits de propriété superficière ainsi établis sur la base des conditions particulières énoncées dans l'article 2 tel qu'amendé.

## PROJET DE LOI N° 90 (2010)

### ARTICLE 6.1

**6.1.** Le ministre peut, dans les zones de récréation intensive du parc national du Mont-Orford, autoriser, aux conditions qu'il fixe, l'aménagement et l'exploitation d'un ou plusieurs systèmes de transport de personnes permettant de relier, par voie aérienne ou terrestre, le centre de ski à des développements immobiliers situés à l'extérieur du parc.

Toute demande d'autorisation pour l'établissement d'un tel système de transport doit comporter les renseignements ou documents suivants:

1° une description du projet, avec plans et devis, indiquant entre autres son emplacement, l'échéancier de réalisation, les activités liées à la construction, à l'exploitation et à l'entretien du système de transport ainsi que toutes autres données et caractéristiques techniques nécessaires pour connaître les effets du projet sur le territoire du parc;

2° une étude évaluant les effets du projet sur l'environnement naturel du parc, notamment sur les écosystèmes, la biodiversité et les paysages, et comprenant la description des mesures prévues pour prévenir ou réduire la détérioration de cet environnement, plus particulièrement les atteintes aux écosystèmes d'intérêt particulier et aux espèces floristiques ou fauniques menacées ou vulnérables, ainsi que la pollution lumineuse du ciel;

3° une estimation détaillée des coûts du projet ainsi qu'une étude démontrant des perspectives réalistes de viabilité et de rentabilité du projet et sa contribution à la consolidation de la situation financière du centre de ski;

4° une entente intervenue entre le demandeur et le propriétaire des bâtiments et équipements du centre de ski par laquelle ce dernier accepte que ses installations soient reliées à l'extérieur du parc par le système de transport projeté;

5° une résolution de la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog appuyant le projet, accompagné du rapport de consultation exigé par l'article 6.2.

Le ministre peut, en outre des renseignements ou documents prévus au premier alinéa, exiger du demandeur toute autre information de nature environnementale, sociale ou économique qu'il estime nécessaire pour prendre sa décision.

## **PROJET DE LOI N° 90 (2010)**

### **ARTICLE 6.2**

**6.2.** Quiconque entend présenter au ministre une demande d'autorisation pour l'établissement d'un système de transport de personnes doit préalablement soumettre son projet à la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog, accompagné des renseignements et documents prescrits par les paragraphes 1° à 4° du deuxième alinéa de l'article 6.1.

Cette municipalité soumet le projet à une consultation publique suivant les modalités qu'elle détermine et dresse un rapport des observations recueillies auprès du public.

### **NOTES EXPLICATIVES**

L'article 6.2 vise à obliger tout promoteur d'un projet de lien à présenter d'abord son projet à la MRC de Memphrémagog afin d'obtenir son appui, présentation à la région qui constitue ainsi une première étape obligée avant le dépôt d'une demande d'autorisation au ministre. Cet article prévoit en outre que le dossier à soumettre à la MRC devra impérativement comprendre tous les renseignements et documents qu'exige la loi pour l'obtention de l'autorisation ministérielle.

La MRC sera alors tenue de faire une consultation publique sur le projet suivant les modalités qu'elle estimera indiquées. Elle devra ensuite faire rapport de cette consultation, rapport que le promoteur devra joindre à sa demande d'autorisation.

## **PROJET DE LOI N° 90 (2010)**

### **ARTICLE 6.3**

**6.3.** Lorsqu'il prend une décision relativement à une demande d'autorisation portant sur l'établissement d'un système de transport de personnes, le ministre tient compte notamment des éléments suivants :

1° la nécessité de prévenir ou de réduire le plus possible les conséquences du projet sur les composantes de l'environnement du parc et sur la pollution lumineuse du ciel, compte tenu de la vocation du parc national du Mont-Orford et de l'obligation d'assurer la conservation du milieu naturel et de maintenir le potentiel récréatif du parc;

2° les conséquences d'un refus pour le demandeur, pour l'exploitant du centre de ski et pour la région concernée, tant sur le plan social qu'économique;

3° les observations recueillies auprès du public.

### **NOTES EXPLICATIVES**

L'article 6.3 a pour objet de préciser les principaux éléments que devra considérer le ministre lorsqu'il prendra une décision sur une demande d'autorisation d'un projet de lien, éléments qui essentiellement s'appuient sur les trois volets du développement durable, soit :

1° le volet environnemental, à savoir la prévention ou réduction maximale des atteintes au milieu naturel du parc national du Mont-Orford;

2° le volet social et économique, à savoir les conséquences sociales et économiques d'un éventuel refus pour la région, pour l'exploitant et les employés du centre de ski et pour le promoteur.

L'article proposé énonce également que les observations recueillies auprès du public seront prises en compte.

## PROJET DE LOI N° 90 (2010)

### ARTICLE 6.4

- 6.4.** Le gouvernement peut, par règlement pris en vertu de l'article 9 de la Loi sur les parcs (L.R.Q., chapitre P-9), constituer dans le parc national du Mont-Orford une ou plusieurs zones de récréation intensive destinées à permettre la réalisation de systèmes de transport visés à l'article 6.1.

### NOTES EXPLICATIVES

L'article 6.4 vise à habiliter expressément le gouvernement à prendre un règlement pour définir une ou plusieurs zones de récréation intensive dans lesquelles pourra être autorisé l'aménagement d'un système de transport de personnes. Comme la réalisation d'un tel système de transport dans un parc national constitue, on l'a vu, une activité de récréation intensive en principe interdite en vertu de la Loi sur les parcs, tout comme le ski et le golf, il faut donc une habilitation législative explicite pour créer par voie réglementaire des zones où ces activités seront permises. Et comme cette réglementation devra être édictée par le gouvernement préalablement à toute autorisation ministérielle d'un projet de lien, la population aura ainsi le loisir d'exprimer son point de vue lors de la consultation publique sur le contenu du projet de règlement délimitant la zone de récréation intensive destinée à la réalisation d'un projet de lien.

## **PROJET DE LOI N° 90 (2010)**

### **ARTICLE 6.5**

**6.5.** Sont soustraits à l'application des articles 6, 8 et 8.1 de la Loi sur les parcs de même que de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2) les travaux ou activités autorisés par le ministre en vertu des dispositions de la présente section.

### **NOTES EXPLICATIVES**

L'article 6.5 prévoit que tout projet de lien qui aura été autorisé en vertu des dispositions des articles 6.1 à 6.4 n'aura pas subséquemment à faire l'objet d'autres autorisations, en particulier celle prévue par l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement. En effet, comme les conditions prescrites par ces nouvelles dispositions pour l'autorisation d'un projet de lien sont similaires à celles prévues en vertu de cet article 22, et à certains égards vont même plus loin, il n'y a pas lieu d'exiger une double autorisation, bien au contraire : il convient plutôt d'éviter un tel dédoublement dans ces circonstances puisqu'il n'y aurait pas de véritable gain environnemental et que cela occasionnerait une perte de temps et d'argent pour le promoteur, pour l'État et pour la région.

## **PROJET DE LOI N° 90 (2010)**

### **ARTICLE 7**

Remplacer, au début de l'article 7, le mot « Le » par les mots suivants :  
« Réserve faite des dispositions de l'article 7.1, le ».

### **NOTES EXPLICATIVES**

Cet amendement a simplement pour but de préciser que les obligations de fermeture et de démantèlement des installations de ski et de golf qui sont énoncées à l'article 7 ne pourront s'appliquer avant que le ministre n'ait donné à la MRC de Memphrémagog, ainsi qu'il est prévu aux articles suivants, l'occasion d'exercer son droit de « dernier recours » lui permettant d'acquérir tout ou partie de ces installations dans le cas où ces celles-ci n'auraient pas trouver preneur ou redeviendraient la propriété de l'État.

## **PROJET DE LOI N° 90 (2010)**

### **ARTICLE 7.1**

**7.1.** Dans le cas où les actifs mentionnés à l'article 1 ne peuvent être vendus, ou redeviennent la propriété de l'État après avoir été vendus, le ministre est tenu d'en informer sans délai la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog. Sur demande de cette dernière faite dans les 30 jours de la réception de cette information, le ministre peut surseoir à la fermeture du centre de ski et du terrain de golf.

À compter de la décision sursoyant à cette fermeture, la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog dispose d'un délai de 90 jours pour conclure avec le ministre une entente prévoyant l'acquisition par celle-ci de tout ou partie de ces actifs et leur exploitation. Cette entente doit prévoir les conditions assurant la gestion environnementale du centre de ski ou du terrain de golf, selon le cas, en conformité avec les dispositions des paragraphes 2° et 3° du deuxième alinéa et du troisième alinéa de l'article 1.

### **NOTES EXPLICATIVES**

L'article 7.1 vise à reconnaître à la MRC de Memphrémagog un droit dit de « dernier recours » auprès du ministre dans l'éventualité où les installations de ski et de golf n'auraient pu être vendues ou seraient redevenues la propriété de l'État et que le ministre se trouverait dans l'obligation de procéder à leur fermeture : cette fermeture ne pourra intervenir avant que le ministre en ait informé préalablement la MRC, laquelle disposera alors, si le ministre consent à accorder un sursis, d'un délai de plusieurs mois pour conclure avec lui une entente visant l'acquisition de l'ensemble ou d'une partie de ces installations ainsi que leur exploitation.

## PROJET DE LOI N° 90 (2010)

### ARTICLE 7.2

7.2. La Municipalité régionale de comté de Memphrémagog est investie des pouvoirs nécessaires à la mise en oeuvre de l'entente visée à l'article 7.1, entre autres pour exploiter le centre de ski ou le terrain de golf ainsi acquis. Elle peut également en confier l'exploitation à un tiers; le contrat conclu à cette fin peut prévoir que le tiers assume le financement des travaux effectués en vertu de ce contrat, auquel cas la Loi sur les travaux municipaux (L.R.Q., chapitre T-14) ne s'applique pas à ces travaux.

### NOTES EXPLICATIVES

L'article 7.2 vise à attribuer à la MRC de Memphrémagog tous les pouvoirs nécessaires pour acquérir et exploiter les installations de ski et de golf, si telle devait être sa volonté. En effet, en vertu des lois municipales qui régissent actuellement le fonctionnement et les pouvoirs des municipalités régionales de comté, cette MRC n'aurait pas la capacité légale de se porter acquéreur de ces installations, de sorte que si le législateur entend lui accorder un droit de « dernier recours » lui permettant ultimement d'empêcher la fermeture de ces installations en en faisant elle-même l'acquisition, il convient de lui reconnaître explicitement ces pouvoirs, y compris celui d'en déléguer l'exploitation à des tiers.

Enfin, dans l'éventualité où un tiers accepterait d'exploiter ces installations et de financer lui-même des travaux d'amélioration, il convient alors de soustraire ces derniers à l'application de la Loi sur les travaux municipaux, laquelle exigerait de la municipalité, propriétaire des installations, qu'elle adopte un règlement à cette fin et qu'elle pourvoie à l'appropriation des deniers nécessaires pour payer le coût de ces travaux, notamment en utilisant les sommes ou fonds désignés dans cette loi (...exigence qui n'aurait pas lieu de s'appliquer dans une telle éventualité).

## **PROJET DE LOI N° 90 (2010)**

### **ARTICLE 7.3**

- 7.3.** À défaut d'entente dans le délai prévu au deuxième alinéa de l'article 7.1, le ministre procède à la fermeture et au démantèlement des bâtiments et équipements du centre de ski et du terrain de golf ainsi que le prescrit l'article 7. Il en va de même, le cas échéant, pour la fermeture et le démantèlement de tout bâtiment ou équipement non acquis par la municipalité aux termes de l'entente.

### **NOTES EXPLICATIVES**

L'article 7.3 prévoit que s'il n'y a pas d'entente avec la MRC de Memphrémagog concernant l'acquisition par celle-ci des installations de ski ou de golf dans les délais impartis, celles-ci devront être fermées et démantelées ainsi que l'exige l'article 7.