

Développement d'une station récréotouristique quatre-saisons au Mont-Orford, Québec

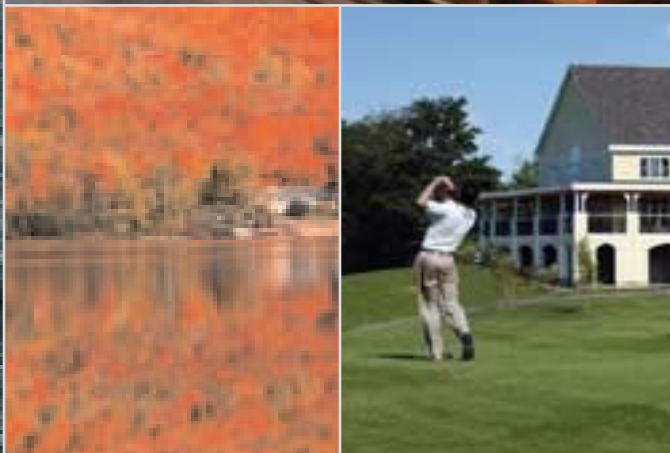
→ Le projet de station récréotouristique



Québec 



Le projet de station
récréotouristique



Mise en contexte

Le 13 juin 2006, l'Assemblée nationale du Québec adopte la *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* (2006, chapitre 14). Cette loi prévoit, entre autres, la vente de terrains d'une superficie totale de 458,86 hectares comprenant un centre de ski et un terrain de golf au Mont-Orford et une zone pour un développement immobilier. La Loi précise que la vente des terrains doit être faite par appel d'offres public. Le gouvernement du Québec et les autorités régionales souhaitent qu'une station récréotouristique quatre-saisons voit le jour sur ce territoire.

Le Mont-Orford et sa région

Une situation géographique privilégiée

Situé dans la région des Cantons-de-l'Est dans le sud-ouest du Québec, le secteur du Mont-Orford se trouve au carrefour des principales villes du Québec : Montréal (120 km), Québec (161 km), Sherbrooke (35 km) et tout près de la frontière américaine (45 km). Sa situation géographique constitue un attrait tant pour les habitants des agglomérations les plus peuplées du Québec que pour les vacanciers de la Nouvelle-Angleterre.

Les Cantons-de-l'Est : une entité unique

Façonnée par la cohabitation des populations anglo-saxonnes et françaises, la région des Cantons-de-l'Est jouit d'un héritage patrimonial et culturel très distinctif. Ce caractère unique lié à sa situation géographique en fait un coin de pays très attrayant pour les touristes et les vacanciers.

Sur le plan économique, la région des Cantons-de-l'Est est dynamique en raison de sa proximité par rapport aux grands centres et du fait qu'elle est limitrophe à trois États américains, c'est-à-dire le Maine, le New-Hampshire et le Vermont.



Les amoureux de plein air tombent sous le charme de la région. Les parcours pédestres, cyclistes et équestres sont nombreux dans ce havre de villégiature. En plus d'être parsemée de plusieurs terrains de golf, la région des Cantons-de-l'Est regorge de lacs imposants et étendus où il fait bon se baigner et naviguer. Ici et là coulent de longues rivières traversées parfois par d'anciens ponts couverts. Les villages pittoresques au charme anglo-saxon sont riches en théâtres, galeries d'art et boutiques d'antiquaires. Plusieurs maisons d'architecture victorienne abritent des gîtes coquets. Les tables champêtres, les érablières, les cidreries, qui abondent dans cette contrée choyée par la nature,

proposent aux visiteurs des escapades bucoliques! La région compte également plusieurs vignobles qui s'étendent le long d'une route des vins fort bien développée où les simples amateurs comme les sommeliers sont chaleureusement accueillis!

Les grands espaces de pleine nature sont nombreux dans les Cantons-de-l'Est. Le parc national du Mont-Orford invite à la randonnée pédestre en été et au ski de randonnée en hiver. Le parc national du Mont-Mégantic, dont la montagne est l'une des plus élevées de la région, est pourvu d'un important observatoire astronomique. Le site naturel de la Gorge-de-Coaticook, pour sa part, surprend avec sa passerelle suspendue de 169 mètres, la plus longue du monde et finalement les monts Sutton constituent un lieu très prisé pour le ski alpin et la randonnée.



Pour les amateurs d'activités nautiques, les nombreux cours d'eau de la région les garderont dans l'esprit de vacances qui règne dans les Cantons-de-l'Est. Le lac Saint-François, dans le parc national de Frontenac, est l'un des plus grands plans d'eau du Québec méridional. Entouré de forêts et de prairies, le lac du parc national de la Yamaska attire les amateurs de kayak, de canot et de voilier, pendant que le lac Memphrémagog, qui s'étend du Mont-Orford jusqu'aux États-Unis, se laisse découvrir en croisière. En hiver, les cours d'eau des Cantons-de-l'Est offrent de multiples possibilités de s'adonner à la pêche blanche. Les adeptes du vélo seront comblés avec l'important réseau de voies cyclables interconnectés qui sillonnent une campagne vallonnée. Pour les amateurs de randonnée, toujours en quête de nouveaux défis, ils auront l'embaras du choix avec les 160 km de sentiers proposés par l'organisme Les Sentiers de l'Estrie. Ces sentiers traversent, entre autres, le parc national du Mont-Orford.

naturels, ses montagnes, ses lacs, son caractère historique marqué par la cohabitation de deux cultures sont autant d'atouts intéressants pour l'industrie du tourisme.

Traversée par la chaîne des Appalaches, les vastes espaces de grande nature y sont nombreux. Cette région, qui accueille chaque année plus de 2 millions de vacanciers, a gardé son caractère rural qui fait la joie de tous les amoureux de paysages champêtres, puisque les affectations agricole et forestière touchent 86 % de son territoire.

Le parc national du Mont-Orford : un atout aux multiples attraits

Le parc national du Mont-Orford protège des portions des monts Orford, Giroux, Alfred-DesRochers et Chauve, de même que les pics de l'Ours, du Lynx et aux Corbeaux. Les lacs Fraser et Stukely complètent cet ensemble géographique particulier qui offre aux visiteurs des panoramas splendides.

En plus de ses qualités naturelles et panoramiques, le parc national du Mont-Orford est doté de multiples installations permettant de pratiquer des sports et des activités de plein air. Le parc national dispose d'un réseau cyclable dont une piste « La Montagnarde », qui traverse le parc d'est en ouest, de sentiers de randonnée pédestre et aux lacs Fraser et Stukely, d'infrastructures pour pratiquer des activités nautiques. Les amateurs de musique et d'art découvriront avec plaisir le Centre d'Arts Orford et son académie de musique de calibre mondial. Enfin, le Centre de villégiature Jouvence offre une formule de vacances « tout compris » qui est destinée à une clientèle familiale et adulte. En tout temps, la faune et le paysage se laissent découvrir avec bonheur.



Pôle touristique important

Quatrième région touristique en importance au Québec, la région des Cantons-de-l'Est a attiré en 2004 près de 2,4 millions de visiteurs. À cause de sa situation frontalière avec les États-Unis, elle est une porte d'entrée déterminante pour le tourisme au Québec. Ses attraits

Le parc national du Mont-Orford est une destination quatre-saisons car on peut s'y adonner à toutes sortes d'activités, et ce, toute l'année : en été, on peut faire du vélo, de la randonnée et du kayak. En hiver on fera du ski de fond, de la raquette, et en automne, on observera la faune et les somptueuses couleurs de la forêt.

Adjacents au parc national, des sites réputés pour la pratique d'activités récréatives

Immédiatement adjacente au parc national du Mont-Orford, la station de ski du Mont-Orford, créée en 1941, constitue un endroit exceptionnel pour pratiquer les sports de glisse sur quatre versants répartis sur trois monts : les monts Orford, Alfred-DesRochers et Giroux. Avec ses 850 mètres d'altitude et une dénivellation de près de 500 mètres, la station se classe parmi les plus hautes de l'Est du Canada. La station du mont Orford compte maintenant 56 pistes et 7 remontées mécaniques dont une gondole hybride, un remonte-pente unique en son genre en Amérique du Nord. Lieu de prédilection pour les skieurs avancés, le mont accueille aussi les skieurs intermédiaires et novices. En 2006, deux « tapis roulants » ont été ajoutés pour rendre les pentes accessibles aux débutants de tous âges. On peut aussi pratiquer d'autres sports de glisse puisque la station est dotée de plusieurs parcs de surf acrobatique. L'altitude et la couverture de 80 % de superficie skiable par un système d'enneigement artificiel, font que la station de ski du Mont-Orford jouit de conditions d'enneigement très favorables comparativement aux stations du sud du Québec et de la Nouvelle-Angleterre.

Les *yourtes*, ces pittoresques chalets dotés de foyers au bois et qui sont nichés au sommet du Mont-Orford, sont une autre attraction. Ces refuges en montagne accueillent skieurs et planchistes dans une ambiance très chaleureuse. Au sommet, une vue imprenable permet aux visiteurs de découvrir un panorama unique en son genre et des paysages à couper le souffle.

Également adjacent au parc national du Mont-Orford, le club de golf du Mont-Orford offre aux golfeurs de tous les calibres un défi fort intéressant, sur un parcours mature et vallonné d'une normale 72. De l'avis de nombre de golfeurs, il compte parmi les plus beaux parcours de golf panoramiques au Québec.

Circuit Altitude 2 800 pi

Pour les amoureux de panoramas, le circuit Altitude 2 800 pi leur offre une vue saisissante dans un rayon de 360°, l'une des plus belles vues du Québec. Ce parcours constitué de cinq belvédères, qui a été aménagé au sommet du Mont-Orford, permet d'admirer des paysages splendides qui à eux seuls valent le détour!

De cet endroit, on aperçoit les lacs Memphrémagog et Massawippi, l'imposante chaîne des Appalaches, la ville de Magog et ses environs, les couleurs sublimes du parc national du Mont-Orford avec son sommet majestueux. Du circuit Altitude 2 800 pi, une destination incontournable, on découvrira un spectacle unique dans les Cantons-de-l'Est : la montagne avec des sentiers pédestres aménagés pour tous les goûts.

Développement d'une station récréotouristique quatre-saisons

Les terrains inclus dans l'appel d'offre comportent des avantages de diverses natures : un domaine skiable de qualité, un terrain de golf fonctionnel depuis 1941, des sommets adjacents à un parc national (mont Giroux – mont Orford – mont Alfred-DesRochers), un espace de 80 ha à vocation immobilière au bas des pentes de ski, une région aux nombreuses qualités paysagères, sans oublier une longue tradition de plein air, de récréotourisme et un milieu culturel qui vit au rythme des saisons. Voilà autant d'atouts pour toute personne ou toute entreprise qui souhaite développer et mettre en œuvre un projet de station récréotouristique quatre-saisons.

Objectifs

Les objectifs visés par le développement d'une station récréotouristique quatre-saisons au Mont-Orford sont les suivants :

- Se distinguer par la qualité des préoccupations en matière d'environnement, d'architecture et d'intégration au paysage.



- Améliorer le taux actuel de fréquentation de la station de ski.
- Miser sur les marchés touristiques existants et sur ceux à développer.
- Diversifier le secteur touristique régional pour qu'il devienne un moteur qui favorisera le développement économique de la région.
- Privilégier l'hébergement touristique, tout en réservant une partie du développement immobilier pour des résidences de villégiature.
- Profiter des occasions qu'offre la proximité du parc national du Mont-Orford.
- Créer des emplois stables et réguliers.

De plus, le projet de développement récréotouristique recherché prévoit le maintien de l'exploitation de la station de ski et du terrain de golf existants, le développement de ces installations, et la modernisation des équipements. Il doit aussi permettre la gestion environnementale du centre de ski.

Le projet doit être axé sur la pratique d'activités de plein air. Il doit avoir suffisamment d'envergure pour créer la masse critique nécessaire pour assurer sa rentabilité et pour constituer un pôle d'attraction dans la région, tout en restant à l'échelle humaine. Il doit créer une ambiance et des circonstances favorables à des expériences de vacances inoubliables.

Le projet de développement récréotouristique doit aussi se distinguer par la qualité du bâti, le gabarit immobilier, le style architectural et les aménagements, qui devront s'intégrer harmonieusement aux paysages de montagne et au parc national du Mont-Orford.

Développement d'activités diverses

Le projet de station récréotouristique quatre-saisons devra proposer les éléments suivants :

- Divers sports de plein air.
- Des partenariats avec le Centre d'Arts Orford pour le volet culturel et le parc national du Mont-Orford pour les volets d'éducation à la nature et d'écotourisme.

- Un lieu de festivités et d'animation.
- Un milieu propice à la relaxation.
- Un centre de récréation familiale.
- De la restauration, des boutiques et des services.

Amélioration des aménagements et installations

Le projet de station récréotouristique quatre-saisons à aménager devra maintenir, améliorer ou réaliser divers aménagements et installations :

- Village piétonnier.
- Centre de ski.
- Terrain de golf.
- Centre d'accueil du parc national.
- Sentiers permettant de relier directement le village au réseau de randonnée pédestre, de vélo et de ski de fond du parc national du Mont-Orford.
- Places publiques.
- Centre de récréation et de relaxation aquatique.

Hébergement

Le développement du projet de station récréotouristique quatre-saisons devra offrir divers produits d'hébergement :

- De l'hôtellerie traditionnelle et des appartements.
- Des résidences de villégiature unifamiliales isolées, jumelées ou en rangée.
- Le cas échéant, une auberge de montagne.

Conditions de réalisation d'un projet de station récréotouristique

Pour élaborer et mettre en œuvre un projet de station récréotouristique quatre-saisons au Mont-Orford, le gouvernement du Québec met en vente par appel d'offres public les terrains nécessaires à cette fin. Par cette vente, il permet aussi à tout acquéreur éventuel de devenir propriétaire de tous les actifs reliés à ces terrains et appartenant au locataire actuel.

Appel d'offres pour la vente des terrains d'un domaine skiable et d'un golf comprenant un espace voué à un développement immobilier

L'immeuble offert en vente est constitué de trois parties formant un tout d'environ 459 ha. Un domaine skiable (298 ha), un terrain de golf (81 ha) et une zone vouée à un développement immobilier (80 ha) au bas des pentes du domaine skiable. La vente de ces terres du domaine de l'État se fait par appel d'offres public.

Toute personne, physique ou morale, désireuse d'acquérir les terrains et à y développer un projet récréotouristique quatre-saisons, tel que décrit précédemment, peut soumissionner à cette fin.

Le soumissionnaire intéressé doit prendre connaissance du « Cahier des instructions et des conditions » de l'appel d'offres où sont précisées les conditions à respecter.

À titre indicatif seulement, voici certaines informations qu'on trouvera dans le « Cahier des instructions et des conditions » de l'appel d'offres :

- Une identification précise de l'immeuble offert en vente.
- Les conditions générales d'admissibilité et de conformité des soumissions.
- Les processus d'ouverture et d'analyse des soumissions.

- Le mécanisme d'adjudication de la vente et les conditions applicables à la vente.
- L'obligation pour l'acquéreur des terrains de se porter acquéreur des actifs du locataire des terrains.
- Les mesures pour maintenir l'exploitation du centre de ski et du terrain de golf.
- Le prix plancher des terrains mis en vente.
- Les obligations relatives à la réalisation des infrastructures récréotouristiques quatre-saisons; notamment en ce qui a trait au développement d'infrastructures d'hébergement selon deux phases s'étalant sur 15 ans.

Encadrement législatif et administratif relativement à l'exploitation du centre de ski et de terrain de golf et au développement des infrastructures récréotouristiques

L'acquéreur des immeubles mis en vente par appel d'offres sera soumis à un encadrement législatif et administratif précis et accomodant.

Obligations de l'acquéreur

À titre indicatif, voici certaines conditions auxquelles sera tenu tout acquéreur.

- Acquérir les terrains décrits à l'article 1 du « Cahier des instructions et des conditions »¹.
- Développer un village piétonnier et des résidences de villégiature; mettre en œuvre l'aménagement d'une station récréotouristique quatre-saisons; assurer l'exploitation d'un centre de ski et d'un golf pendant au moins 15 ans.
- Acquérir les actifs du locataire actuel.

- Mettre en œuvre une gestion environnementale pour le domaine skiable et pour le terrain de golf afin d'assurer un développement durable du territoire.
- Moderniser et améliorer le système d'enneigement artificiel et les remontées mécaniques.
- Réhabiliter les milieux naturels dégradés du domaine skiable, notamment en procédant à la végétalisation des pistes actuelles.
- Convenir d'un partenariat, avec la Société des établissements de plein air du Québec (Sépaq), gestionnaire du parc national du Mont-Orford, pour établir dans le village piétonnier un bâtiment d'accueil du parc où seront offertes des activités en rapport avec le parc.
- Convenir d'une entente avec la Municipalité régionale de comté (MRC) de Memphrémagog, advenant que celle-ci décide de créer un parc régional sur les terrains du domaine skiable et du golf.
- Respecter les conditions prévues quant au développement des infrastructures d'hébergement et récréotouristiques, par exemple : densité des habitations; hauteur et gabarit du bâti; protection des cours d'eau.

Investissements obligatoires

Pour la mise en place d'une station récréotouristique au Mont-Orford, l'acquéreur devra notamment :

- Acquérir les terrains pour un prix plancher de 2 M\$.
- Acquérir les actifs du locataire actuel au coût de 12 634 061 \$.
- Mettre en place un plan de réhabilitation du domaine skiable au montant de 1 M\$/an pendant 5 ans.

¹ Le présent document de présentation ne fait pas partie du « Cahier des instructions et des conditions » pour la vente par voie de soumission des terres affectées au centre de ski et au terrain de golf du Mont-Orford. Pour connaître les conditions et exigences applicables à cet appel d'offres et à cette vente, les soumissionnaires doivent se référer aux dispositions mêmes du « Cahier des instructions et des conditions », ainsi qu'aux dispositions de la *Loi permettant d'assurer l'agrandissement du parc national du Mont-Orford, la présentation de la biodiversité de territoires limitrophes et le maintien des activités récréotouristiques* (2006, chapitre 14).

Analyse des soumissions

La vente des terrains par appel d'offres sera adjugée au soumissionnaire dont l'offre conforme présentera le prix le plus élevé et après que les deux étapes suivantes auront été complétées :

Étape 1 : S'assurer que les conditions générales d'admissibilité et de conformité prévues au « Cahier des instructions et des conditions » d'appel d'offres ont été respectées.

Étape 2 : Vérifier que le plan de financement du soumissionnaire démontre que le financement envisagé est suffisant pour respecter ses obligations au regard de l'exploitation du centre de ski, du terrain de golf, de la réalisation des infrastructures récréotouristiques et de l'acquisition des actifs.

Le plan de financement soumis doit inclure le projet d'infrastructures récréotouristiques quatre-saisons qu'entend réaliser le soumissionnaire, en indiquant pour chaque type d'hébergement le nombre d'unités d'hébergement projetés, les délais de réalisation projetés, ainsi que l'indication s'ils sont destinés à la location ou à la vente. Dans le cas des infrastructures autres que d'hébergement, le projet doit identifier, en outre des délais de réalisation, le type d'infrastructures et l'espace occupé par chacun. Le soumissionnaire devra joindre à son projet, à titre indicatif, un plan avec esquisses des infrastructures projetées, ainsi qu'un calendrier de réalisation couvrant une période de 15 ans, divisé en deux phases : une première de sept ans et une seconde de huit ans.

Partenariats

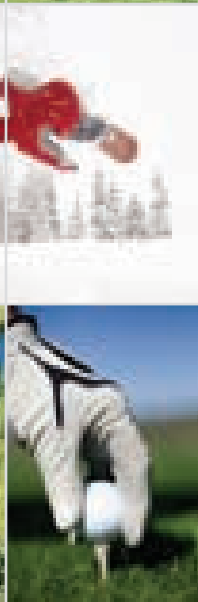
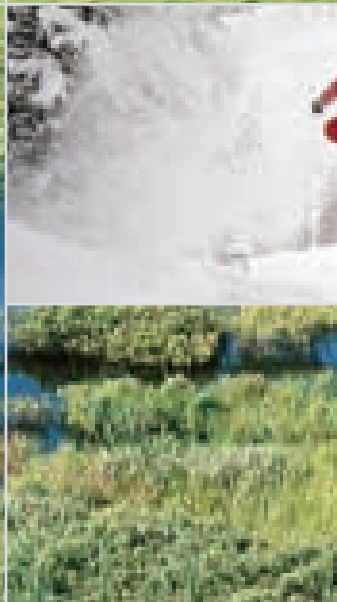
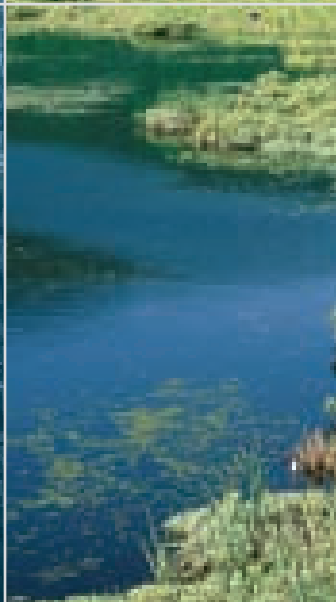
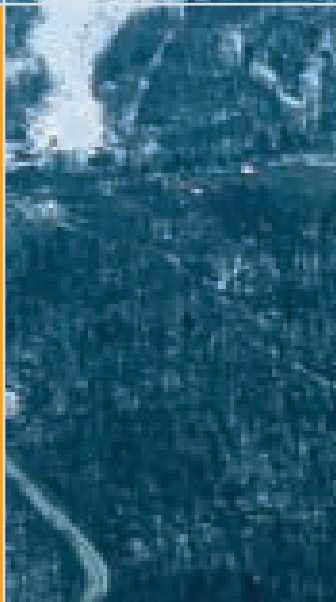
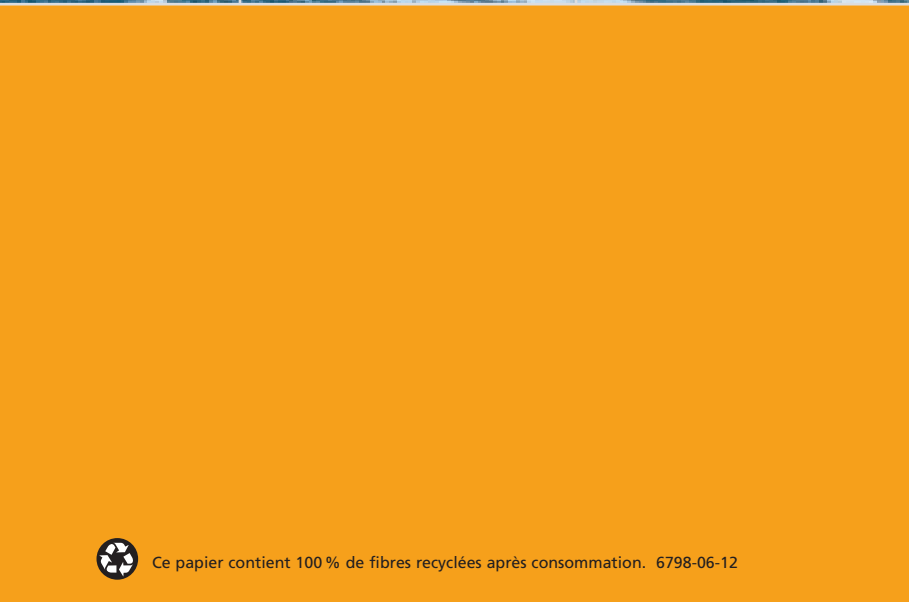
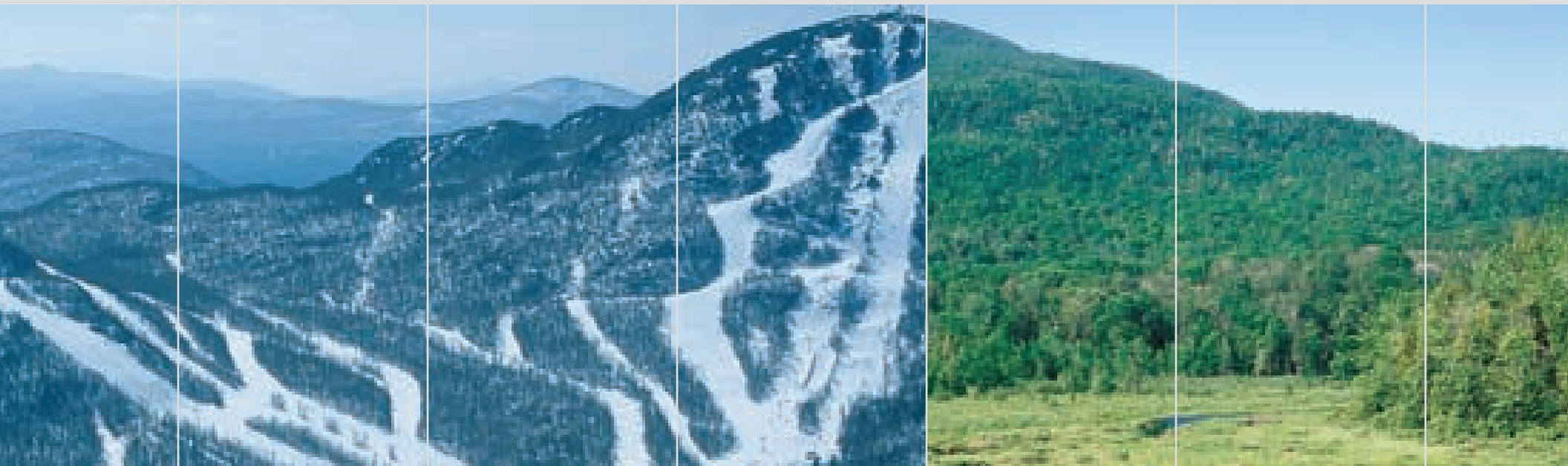
Le projet de développement et de mise en œuvre d'une station récréotouristique quatre-saisons au Mont-Orford bénéficiera de la présence d'un parc national adjacent (le parc national du Mont-Orford). Ce parc national est un pôle d'attraction majeur. Déjà, l'organisme qui assure la gestion de ce parc, la Sépaq, est disposé à implanter un bâtiment d'accueil du parc national du Mont-Orford dans le village piétonnier de la future station récréotouristique quatre-saisons. La Sépaq est également disposé à convenir, avec le futur gestionnaire de la station récréotouristique, d'une entente de partenariat pour des services et des activités visant la complémentarité des activités entre le parc national et la station récréotouristique.

Il est possible aussi de créer d'autres partenariats (pour divers services et activités) avec les municipalités concernées, la MRC de Memphrémagog (parc régional) et les autres locataires de terrains dans le parc national (Centre d'Arts Orford – Centre de villégiature Jouvence).

Programmes gouvernementaux admissibles

Le projet de développement d'une station récréotouristique au Mont-Orford peut être admissible à des programmes gouvernementaux d'aide tels :

- 1- Programme PASI d'Investissement-Québec pour les équipements et les aménagements à caractère récréotouristique.
- 2- Le programme Fonds sur l'infrastructure municipale rurale (FIMR), volet Infrastructures de routes ou développement local ou régional du ministère des Affaires municipales et des Régions qui s'applique aux infrastructures de rues, d'aqueduc et égout.
- 3- Le programme de soutien aux installations sportives et récréotouristiques du ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport.
- 4- Le programme d'aide aux activités touristiques structurantes en région de Tourisme-Québec.



Ce papier contient 100 % de fibres recyclées après consommation. 6798-06-12

