

MONT-ORFORD INC.

STATION TOURISTIQUE MONT-ORFORD PLAN DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT

SOMMAIRE EXÉCUTIF

25 février 2004

Projet 33230

Daniel Arbour & Associés
S.E.N.C.

460, rue McGill
Montréal (Québec) H2Y 2H2
Téléphone : (514) 954-5300 – Télécopieur : (514) 954-5345



MISE EN CONTEXTE

En août 2000, Mont-Orford Inc. a négocié un bail avec le gouvernement du Québec pour la gestion des infrastructures du centre de ski et du terrain de golf de la station touristique. Mont-Orford Inc. entreprenait aussitôt l'élaboration d'un plan préliminaire de développement. Celui-ci conclut qu'en stimulant des séjours de plus longue durée, la station serait en mesure d'assurer la modernisation et l'amélioration des actifs des centres de ski alpin et de golf et ainsi de créer une station récréo-touristique 4-saisons rentable à long terme.

Parallèlement, la Société de la Faune et des Parcs du Québec (FAPAQ) était à réviser le plan directeur du Parc national du Mont-Orford de manière à renforcer sa mission de conservation tout en assurant la viabilité des infrastructures récréo-touristiques sous bail.

En décembre 2002, la FAPAQ a tenu des audiences publiques sur son nouveau projet de plan directeur du Parc national du Mont-Orford. Celui-ci modifie les limites du Parc de manière à inclure de nouveaux espaces à haute valeur écologique et à céder à Mont-Orford Inc. certains terrains au-pied des pistes de ski alpin. Cet échange de terrains était assorti d'une révision des limites des baux de Mont-Orford Inc..

En tenant compte de l'ensemble des mémoires reçus lors des audiences, le gouvernement du Québec a recommandé que Mont-Orford Inc. révise son plan préliminaire de développement afin qu'il réponde mieux aux attentes et préoccupations formulées par les intervenants.

ENJEUX ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Mont-Orford Inc vise à faire de la station un centre de villégiature où les volets immobilier et récréatif seraient étroitement intégrés pour constituer un produit récréo-touristique 4-saisons garant de l'avenir de la montagne.

À cette fin et sur la base des enjeux identifiés, Mont-Orford Inc. formule sans ordre de priorité les objectifs d'aménagement suivants :

- Améliorer les infrastructures récréatives actuelles (ski et golf) et enrichir l'offre de nouveaux équipements et d'un large programme d'activités.
- Construire une masse critique d'hébergement et d'établissements commerciaux capable d'accueillir la clientèle de séjour et nécessaire à une animation 4-saisons.
- Préserver les qualités paysagères de la région en mettant en valeur les panoramas et points de vue d'intérêt.
- Développer un projet immobilier à la signature distincte et qui traduit les valeurs architecturales de la région.
- Adopter une approche environnementale responsable qui privilégie le développement durable.

- Miser sur les tendances lourdes du marché touristique en général et sur celui du centre de villégiature intégré en particulier en terme de produit et clientèle.
- Tabler sur le concept « nature et culture » en lien avec le Parc national du Mont-Orford et le Centre d'Arts Orford.
- Investir dans une programmation de séjour afin d'offrir une expérience de qualité pouvant s'étendre sur 3 jours et plus, et s'adressant à plusieurs types de clientèles peu importe la saison et la météo.
- Établir un partenariat avec les intervenants du milieu de manière à structurer l'offre touristique et maximiser les retombées économiques régionales.

CONCEPT DE MISE EN VALEUR

Le domaine skiable de la station Mont Orford et ses installations seront améliorés de manière à optimiser le potentiel du massif montagneux. Depuis l'acquisition de la station, Mont-Orford Inc. a d'ailleurs déjà investi 9 M \$ pour la réalisation de travaux sur la montagne dont l'actif le plus visible est la nouvelle gondole hybride.

Les travaux prévus incluraient notamment le remplacement de presque toutes les remontées mécaniques, la modernisation et l'expansion du système d'enneigement artificiel et l'amélioration du domaine skiable existant.

L'expérience panoramique du sommet du Mont Orford serait optimisée par la construction d'un pavillon de services en contrebas et adjacent au terminal de la remontée hybride.

Le terrain de golf existant sera aussi l'objet de travaux d'amélioration, notamment en matière d'irrigation. Les golfeurs pourront aussi profiter de l'aménagement d'une académie de golf.

La consolidation des actifs récréatifs serait soutenue par le développement d'un village piétonnier au pied de la montagne et la construction d'ensembles résidentiels le long du chemin du Parc, entre l'autoroute 10 et la base actuelle du Mont Orford.

Le village piétonnier regrouperait environ 600 unités d'hébergement composées de petits hôtels et de copropriétés locatives de faible gabarit. Le rez-de-chaussée de certains de ces immeubles serait occupé par des établissements commerciaux dont la superficie totale pour l'ensemble du village n'excéderait pas 4 000 m². Environ 6 500 m² de superficie plancher regroupés pour la plupart à l'intérieur de bâtiments existants serait réservée à l'usage des skieurs et invités de la station. La construction d'un centre aquatique intérieur/extérieur d'environ 2 000 m² complètera le développement immobilier du pied de la montagne.

Ce village se déploierait des deux côtés du ruisseau Castle. Ce dernier bénéficierait de mesures de protection particulières reposant sur des bandes renaturalisées de 25 mètres de part et d'autre des cours d'eau où aucune construction principale ne pourrait être érigée.

Les besoins en stationnement des skieurs, des invités en hébergement, des usagers des commerces du village et des employés seraient comblés par le réaménagement et l'agrandissement des parcs de stationnement existants du pied du Mont Orford.

Le développement du village et des parcs de stationnement à la base de la montagne ne saurait conserver le chemin du Parc (route 141) suivant son tracé actuel. Aussi est-il proposé qu'il soit repoussé vers l'est afin de dégager l'espace nécessaire à la mise en œuvre du plan tout en assurant de meilleures conditions de fluidité et de sécurité pour tous les usagers dans ce secteur.

Les ensembles résidentiels inscrits dans le prolongement du village le long du chemin du Parc regrouperaient 800 unités dont près de la moitié sont planifiées sur des terrains qui n'ont jamais été inclus à l'intérieur des limites du Parc national du Mont-Orford. Tous ces projets résidentiels seraient soumis à des règles strictes et au moins 50 % de la superficie des sites affectés au développement résidentiel devrait être conservé à l'état naturel.

L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Souscrivant aux principes de développement durable, Mont-Orford inc. entend intégrer à sa démarche de planification l'élaboration d'un programme de contrôle et de suivi visant à évaluer les performances environnementales des mesures qu'elle compte appliquer à la construction et à l'exploitation des principaux ouvrages sur sa propriété.

À cette fin, elle réalisera dans un premier temps un état « 0 » de l'environnement pour que la réalisation de chaque élément ait un impact minimal sur l'environnement. La plupart des ouvrages et constructions proposés au plan de développement devront inclure les mesures de mitigation nécessaires pour s'assurer d'un impact minimum sur l'environnement naturel. Ces travaux feront l'objet d'un suivi environnemental et un rapport sera produit annuellement à un comité avisier regroupant des représentants de la FAPAQ. Ce rapport identifiera au besoin les correctifs apportés aux ouvrages pour que les objectifs de préservation environnementale du programme soient satisfaits.

CONCLUSION

Mont-Orford Inc. est convaincu que le projet d'échange de terrain avec le gouvernement du Québec affirmerait la mission de conservation du Parc national du Mont-Orford et qu'il se traduirait par de réels gains environnementaux.

Mont-Orford Inc. est tout aussi convaincu que cet échange foncier est une condition essentielle à la viabilité à long terme de la station touristique dont le développement en un centre de villégiature 4-saisons aura des retombées significatives sur l'économie et le tourisme de la région Magog-Orford et des Cantons de l'Est en général.