

CHAPITRE NEUF
LA VILLÉGIATURE

Le contexte et la problématique
L'affectation villégiature
Politiques d'aménagement
Les orientations et les objectifs d'aménagement
Les moyens de mise en œuvre

9. LA VILLÉGIATURE

9.1

Le contexte et la problématique

9.1.1

La villégiature riveraine

La villégiature riveraine est une ressource très importante pour la MRC, et ce plus particulièrement pour le secteur des lacs Aylmer, Mégantic et Saint-François. Tel qu'en fait foi le tableau suivant, c'est autour de ces lacs que l'on retrouve la plus grande concentration de villégiateurs et d'activités nautiques.

Tableau 9.1 – Nombre de chalets saisonniers et de résidences, MRC du Granit, 1998

Municipalités	Principaux plans d'eau de villégiature	Nombre de chalets	Nombre de résidences	Total	Chalets / résidences	Proportion de la MRC
Audet	-	21	215	236	9,77%	0,83%
Courcelles	-	18	307	325	5,86%	0,71%
Frontenac	Mégantic, Aux Araignées	197	433	630	45,50%	7,81%
Lac-Drolet	Drolet, du Rat Musqué	84	331	415	25,38%	3,33%
Lac-Mégantic	Mégantic	37	1 649	1686	2,24%	1,47%
Lambton	St-François, Petit Lac Lambton	395	417	812	94,72%	15,67%
Marston	Mégantic, McKenzie	93	174	267	53,45%	3,69%
Milan	-	55	103	158	53,40%	2,18%
Nantes	Oriental, Whitton	94	416	510	22,60%	3,73%
N-D-B	-	430	200	630	215,00%	17,06%
Piopolis	Mégantic, de la vase	116	114	230	101,75%	4,60%
St-A.-de-Woburn	-	51	232	283	21,98%	2,02%
Ste-Cécile-de-W.	Trois-Milles, du Rat Musqué	122	256	378	47,66%	4,84%

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 9. La villégiature, MRC du Granit

Municipalités	Principaux plans d'eau de villégiature	Nombre de chalets	Nombre de résidences	Total	Chalets / résidences	Proportion de la MRC
St-Ludger	Rivière Samson	65	357	422	18,21%	2,58%
St-Robert-B.	Émilie	49	198	247	24,75%	1,94%
St-Romain	St-François	131	205	336	63,90%	5,20%
St-Sébastien	-	11	229	240	4,80%	0,44%
Stornoway	-	42	160	202	26,25%	1,67%
Stratford	Aylmer, Maskinongé, Elgin, Équerre, Héronnière	454	307	761	147,88%	18,01%
Val-Racine	-	56	37	93	151,35%	2,22%
MRC du Granit		2 521	6 340	8861	39,76%	100,00%

Source : Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Granit, 1999

Ces secteurs de villégiature sont une source fiscale importante pour les municipalités riveraines. De plus, la présence de villégiateurs, surtout pendant la saison estivale, amène ces derniers à effectuer des dépenses et des achats locaux (restauration, essences pour bateaux, épicerie, matériaux de rénovation / construction pour chalet, etc.).

Tel que démontré dans le tableau suivant, en 2002, une part importante des valeurs foncières de la MRC, soit 22,8%, était localisée dans les secteurs de villégiature. Cela représente une valeur totale de 204 773 600 \$ pour les secteurs de villégiature de la MRC du Granit et l'augmentation des valeurs y est constante à travers les années. Pour 7 municipalités, soient : Frontenac; Lambton; Marston; Notre-Dames-des-Bois; Piopolis; St-Romain et Stratford, une proportion de 25% à 63% de la valeur foncière totale de la municipalité est située dans les secteurs de villégiature riveraine. Ces municipalités ont sans contredit une vocation de villégiature. Ce sont ces municipalités qui possèdent sur leur territoire les plans d'eau d'importance de la MRC ou les espaces montagneux voués à la villégiature.

L'analyse de la « comparaison de la valeur des secteurs de villégiature par rapport au total de la valeur des secteurs résidentiels en 2002 » démontre que se sont ces mêmes municipalités qui ont une plus grande valeur foncière, et incidemment un plus grand nombre de résidences, situés dans les secteurs de villégiature que partout ailleurs sur leur territoire. Pour ces municipalités, les secteurs habités sont généralement des secteurs de villégiature. Il s'agit de Frontenac (127.3%), Lambton (214.1%), Marston (167.3%), Notre-Dames-des-Bois (198.9%), Piopolis (871.7%), St-Romain (159.9%), et Stratford (1092.9%).

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 9. La villégiature, MRC du Granit

Tableau 9.2 – Valeurs foncières des secteurs de villégiature par rapport au secteur résidentiel et par rapport au total des valeurs foncières des municipalités, 1999 et 2002, MRC du Granit

Municipalité	Principaux plans d'eau de villégiature	Secteur de villégiature riveraine (Unité de voisinage 1100)			Autres secteurs résidentiels (Unité de voisinage 1000)			comparaison de la valeur des secteurs de villégiature par rapport à la valeur des autres secteurs résidentiels en 2002	Total de la municipalité			comparaison de la valeur des secteurs de villégiature par rapport au total de la valeur des secteurs résidentiels en 2002
		Valeur foncière			Valeur foncière				Valeur foncière			
		1999 (\$)	2002 (\$)	Taux de Variation 1999/2002	1999 (\$)	2002 (\$)	Taux de Variation 1999/2002		1999 (\$)	2002 (\$)	Taux de Variation 1999/2002	
Audet	-	24 800	26 700	7,7%	6 342 200	6 663 400	5,1%	0,4%	26 743 500	30 035 600	12,3%	0,1%
Courcelles	-	197 000	208 000	5,6%	13 846 600	14 464 000	4,5%	1,4%	39 065 000	41 244 400	5,6%	0,5%
Frontenac	Mégantic, Aux Araignées	30 306 000	31 314 100	3,3%	23 923 900	24 596 200	2,8%	127,3%	86 807 600	91 822 600	5,8%	34,1%
Lac-Drolet	Drolet, du Rat Musqué	6 323 300	7 751 900	22,6%	13 047 400	14 185 400	8,7%	54,6%	50 280 300	57 161 000	13,7%	13,6%
Lambton	St-François, Petit Lac Lambton	41 006 900	43 836 900	6,9%	18 762 500	20 474 400	9,1%	214,1%	98 295 600	107 124 700	9,0%	40,9%
Marston	Mégantic, McKenzie	14 913 900	15 759 700	5,7%	9 142 300	9 418 500	3,0%	167,3%	32 590 200	34 435 700	5,7%	45,8%
Milan	-	0	0	0,0%	2 672 700	2 804 900	4,9%	0,0%	15 937 400	18 758 100	17,7%	0,0%
Nantes	Orignal, Whitton	2 935 800	3 705 700	26,2%	18 775 500	19 661 300	4,7%	18,8%	45 843 500	50 358 100	9,8%	7,4%
Notre-D.-des-B.*	-(Domaine des Appalaches)	10 663 200	11 659 000	9,3%	5 639 200	5 861 100	3,9%	198,9%	38 909 000	43 529 900	11,9%	26,8%
Piopolis	Mégantic, de la vase	15 683 000	16 563 700	5,6%	1 922 800	1 900 100	-1,2%	871,7%	30 085 700	32 675 900	8,6%	50,7%
Saint-Ludger	Rivière Samson	1 359 700	1 496 800	10,1%	15 383 600	16 067 800	4,4%	9,3%	45 252 400	50 577 300	11,8%	3,0%
Saint-Robert	Émilie	587 900	532 500	-9,4%	9 911 300	10 114 000	2,0%	5,3%	26 580 700	31 525 700	18,6%	1,7%
Saint-Romain	St-François	10 044 800	10 537 900	4,9%	6 430 000	6 591 400	2,5%	159,9%	38 003 900	41 367 600	8,9%	25,5%
St-Sébastien	-	55 900	54 200	-3,0%	8 265 100	8 411 900	1,8%	0,6%	39 483 600	41 333 600	4,7%	0,1%
St-Aug.-de-W.	-	1 040 500	1 350 900	29,8%	9 318 600	9 801 300	5,2%	13,8%	42 558 500	47 764 500	12,2%	2,8%
Ste-Cécile-de-W.	Trois-Milles, du Rat Musqué	4 449 300	4 918 000	10,5%	10 688 000	12 317 100	15,2%	39,9%	37 666 700	43 988 500	16,8%	11,2%
Stornoway	-	297 500	296 900	-0,2%	5 743 400	5 793 500	0,9%	5,1%	32 855 900	35 031 700	6,6%	0,8%
Stratford	Aylmer, Maskinongé, Elgin, Farnham, Hébertville	52 864 400	53 895 000	1,9%	4 860 600	4 931 200	1,5%	1092,9%	82 459 000	84 574 600	2,6%	63,7%
Val-Racine	-	661 800	865 700	30,8%	1 091 200	1 350 100	23,7%	64,1%	11 269 700	14 041 900	24,6%	6,2%
Total MRC		193 415 700	204 773 600	5,9%	185 766 900	195 407 600	5,2%	104,8%	820 688 200	897 351 400	9,3%	22,8%

* : Pour Notre-Dame-des-Bois le secteur de villégiature est en milieu montagneux (domaine des Appalaches) et n'est pas riverain à un plan d'eau.

Source : Rôle triennal d'évaluation, Service de l'évaluation et Service de l'aménagement, MRC du Granit, 2002.

Sur le territoire de la MRC et particulièrement dans les secteurs de villégiatures, la correction d'installations septiques désuètes ou inadéquates ainsi que leurs vidanges périodiques deviennent de plus en plus pratiques courantes. Les municipalités riveraines et les associations de lacs participent activement à la sensibilisation des villégiateurs à ce sujet. Dans le cadre de la mise en place du programme de gestion des boues des installations septiques par la MRC du Granit, les municipalités ont procédé à un inventaire et une classification des installations septiques et certaines d'entre-elles ont déjà opté pour une stratégie de sensibilisation et de correction des installations polluantes ou défectueuses. Par ailleurs, les coûts d'installation des services d'aqueduc et/ou d'égout dans les secteurs de villégiature ramènent inévitablement la question de la densité plus forte demandée suite à l'installation de ces services. La MRC souhaite donc établir un juste équilibre entre la volonté de conserver le caractère naturel de nos plans d'eau et une utilisation rationnelle de ces milieux, et ce afin d'éviter :

- Les pressions trop grandes sur le milieu riverain et parfois sur le littoral;
- Les questionnements sur les droits acquis en milieu riverain;
- Certaines préoccupations quant à l'aménagement de quais privés mis en location à des riverains;
- Les remises en question quant à la politique de protection des rives et du littoral qui interdit tout ouvrage dans la rive.

Consciente de son potentiel à ce niveau, la MRC souhaite affecter villégiature la majeure partie des sites disponibles et propices à cette fonction, c'est-à-dire les segments riverains qui ne sont pas dans la zone agricole permanente.

La MRC est aussi consciente de la fragilité de cette ressource que sont les plans d'eau. C'est pourquoi l'utilisation de l'encadrement forestier des lacs devra se faire avec un grand souci de préserver la qualité de l'eau et le cachet naturel de ces endroits. Ainsi, une attention particulière est portée à la protection des berges, qui constituent un élément primordial du maintien de la qualité de l'eau. Également, les secteurs fragiles des lacs, c'est-à-dire les îles et les secteurs marécageux devront rester à l'état naturel et la bande riveraine de protection sera accrue autour des secteurs marécageux.

9.1.2

La villégiature en milieu forestier

La villégiature en milieu forestier est une ressource en développement sur le territoire de la MRC et ce plus particulièrement pour les secteurs frontaliers montagneux situés en zone blanche. Quelques secteurs voués à la villégiature ne se trouvant pas sur les rives d'un lac ou d'une rivière importante, ont été développés depuis les 15 dernières années et ce principalement dans la portion sud de la MRC. Le principal secteur de villégiature en milieu forestier est le Domaine des Appalaches à Notre-Dame-des-Bois. Des hameaux résidentiels anciens sont aussi utilisés durant la saison estivale à des fins de villégiature

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 9. La villégiature, MRC du Granit

en forêts.

Ces secteurs de villégiature sont une source fiscale prenant de l'importance pour les municipalités concernées. De plus, la présence de villégiateurs, surtout pendant la saison estivale, amène ces derniers à effectuer des dépenses et des achats locaux (restauration, épicerie, matériaux de rénovation / construction pour chalet, etc.).

Consciente de son potentiel à ce niveau, la MRC souhaite affecter villégiature les principaux sites actuellement développés à ces fins.

9.2

L'affectation villégiature

L'affectation villégiature se caractérise par :

- La proximité d'un plan d'eau ou une situation en milieu forestier;
- L'absence de réseau d'aqueduc et/ou d'égout;
- Une situation en zone blanche;
- Une faible densité visant à préserver la ressource et qui tient compte de la capacité biophysique du milieu riverain;

- Une conversion graduelle des résidences saisonnières en résidences permanentes;
- Une distinction entre les lacs dits sensibles et les autres lacs;
- Une déserte faite principalement par des chemins privés reliés au réseau local.

9.2.1

Les usages priorités dans l'affectation villégiature

- Résidentiel (faible densité);
- Récréation extensive;
- Services personnels et professionnels et entreprises artisanales liées à l'habitation;
- Commerces d'appoint (casse-croûte, dépanneur);
- Restauration champêtre;
- Hébergement champêtre;
- Gîte touristique
- Exploitation forestière (sans abris forestier) (normes particulières);
- Agricole (sans élevage en réclusion).

Les nouveaux développements de villégiature riveraine devront également se faire en respectant la capacité de support des différents lacs. À cette fin, deux types de lacs ont été déterminés, sur la base des densités souhaitées : les *lacs sensibles de faible densité*

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 9. La villégiature, MRC du Granit

et les lacs de moyenne densité.

9.3

Politiques d'aménagement

9.3.1

Politique d'aménagement concernant les lacs sensibles de faible densité

La MRC conserve toujours la volonté d'identifier, parmi les lacs affectés à la villégiature, des lacs plus particulièrement sensibles à cause de leur faible profondeur, de leur superficie restreinte ou du type de milieu qu'on y retrouve¹. Les lacs concernés sont les suivants :

- Araignées, aux
- Équerre
- McKenzie
- Orignal
- Rat-Musqué, du
- Trois-Milles
- Whitton

Pour éviter une trop grande détérioration de la qualité de ces lacs, la MRC a établi des normes minimales de lotissement (5 400 m²) et d'implantation supérieures applicables dans l'encadrement forestier afin de minimiser l'impact des nouveaux chalets et pour permettre une épuration des eaux usées qui soit adéquate (faible densité, bande riveraine naturelle plus importante).

9.3.2

Politique d'aménagement concernant les lacs de moyenne densité

Bien qu'ayant une plus grande capacité de support, les principaux lacs étudiés en 1984 démontrent tous des signes de vieillissement¹. Cette politique s'applique à

¹ MRC du Granit, Service d'aménagement, Rapport d'étude sur les lacs de la MRC du Granit, octobre 1984, 136 p.

tous les lacs du territoire autre que ceux de faible densité.

La MRC intervient en préservant quelques secteurs naturels soient les secteurs fragiles et ceux affectés conservation en ne permettant de nouvelles activités qu'en respectant le milieu. Aussi, des normes minimales de lotissement (4 000 m²) et d'implantation applicable dans l'encadrement forestier ont été déterminées pour éviter une trop forte densité et pour permettre une épuration des eaux usées qui soit adéquate.

03/11-10, R. 2003-08, A. 3

9.3.3

Politique d'aménagement concernant les secteurs de villégiature riveraine desservis

La MRC autorise la réduction des superficies minimales des lots dans l'encadrement forestier des lacs (300 m.) sous certaines conditions. Les règles suivantes devront être respectées :

- Que le secteur soit desservi par l'égout ou les deux services;
- Que les infrastructures soient de nature publique;
- Que le secteur soit constitué en périmètre urbain secondaire;
- Que la capacité des infrastructures municipales soit suffisante afin de permettre le développement du secteur circonscrit au plan et règlement d'urbanisme de la municipalité.

La présente politique ne peut être appliquée au périmètre d'urbanisation secondaire de la municipalité de Frontenac, secteur Mercier.

06/12/15, R. 2006-15, A.5

9.3.4

Politique d'aménagement concernant la largeur riveraine minimale des lots

Une autre problématique concerne la largeur minimale des lots qui est actuellement mesurée en front des rues. Ceci permet le lotissement de lots qui ont un frontage au lac de loin inférieur à la norme de 50 mètres de largeur minimale. Les objectifs de faible densité et de protection des rives peuvent donc être détournés par cette lacune réglementaire.

Pour des lots riverains, une largeur de 25 mètres devra donc être respectée en front des plans d'eau.

9.4

Les orientations et les objectifs d'aménagement

9.4.1

L'orientation

- Reconnaître le potentiel de la villégiature riveraine et forestière dans la MRC.

9.4.2

Les objectifs poursuivis

- Favoriser le développement de la villégiature et des activités récréatives compatibles;
- Préserver la qualité des secteurs de villégiature;
- Assurer l'épuration adéquate des eaux usées et une alimentation en eau de consommation sans danger pour les résidents;
- Sensibiliser les municipalités riveraines à rendre conformes les installations septiques polluantes;
- Respecter la capacité de support des milieux riverains;
- Préserver les secteurs naturels tels que les îles et les marécages.

9.5

Les moyens de mise en œuvre

- Affecter villégiature les secteurs riverains ne faisant pas partie de la zone agricole permanente;
- Affecter villégiature les principaux secteurs forestiers montagneux actuellement développés à ces fins;
- Protéger les secteurs fragiles des lacs, en affectant conservation les îles et en établissant une bande riveraine accrue autour des secteurs marécageux;

- Établir des normes de déboisement pour l'encadrement forestier autour des lacs;
- Établir des critères d'harmonisation de l'implantation des bâtiments principaux et accessoires dans l'affectation villégiature afin d'assurer un environnement bâti de qualité;
- S'assurer du test de percolation avant la construction;
- S'assurer du respect du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* par le soutien du programme de gestion des boues des installations septiques géré et opéré par la MRC;
- Réévaluer l'état des lacs par une analyse de leur état de dégradation (côte trophique);
- Établir une politique d'aménagement concernant les lacs sensibles de faible densité;
- Établir une politique d'aménagement concernant les lacs de moyenne densité;
- Établir une politique d'aménagement concernant les secteurs de villégiature riveraine desservis;
- Établir une politique d'aménagement concernant la largeur riveraine minimale des lots.