

# SECTION 4.5

## Habitat rural et villégiature



LAC LIPPE, SAINT-HERMENEUILLE  
PHOTO : PHILIPPE BRAULT

L'attrait croissant du cadre de vie rural

## CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

### 4.5.1 : Occupation du milieu rural

Le milieu rural se distingue du milieu agricole par la diversité de ses usages (habitation, foresterie, récréotourisme, etc.). L'agriculture y est aussi autorisée par endroits, mais ce n'est pas là une fonction prioritaire. Le milieu rural tel que nous le concevons se retrouve dans les affectations du territoire suivantes :

- Forestière (F)
- Récréoforestière (RF)
- Habitation de basse densité (HBD)

Le milieu rural occupe près de 45 % du territoire de la MRC et en moyenne 40 % de ce territoire est situé en zone agricole protégée. Bien entendu, la zone non-agricole affiche un potentiel de développement plus important, mais sa superficie est nettement inférieure à celle de la zone agricole permanente. Quoiqu'il en soit, le territoire rural sera traité ici dans son ensemble, peu importe qu'il se trouve en zone non-agricole ou en zone agricole protégée.

La délimitation de plusieurs périmètres d'urbanisation correspondant aux cœurs urbains et cœurs villageois doit se faire en synergie et en complémentarité avec l'occupation du milieu rural. (cf. 4.3.1- Gestion durable de l'urbanisation) Ces centralités doivent demeurer, ou devenir, des lieux de fourniture de biens et services. Elles doivent aussi s'imposer comme des lieux symboliques de rassemblement des différentes communautés locales sur le territoire en offrant des espaces publics significatifs. À titre indicatif, l'affectation urbaine représente un peu plus d'un pourcent du territoire de la MRC.

Cependant, l'unique volonté de densifier ces espaces ne répond pas à la réalité de la MRC. Ceux-ci doivent aussi contribuer au dynamisme et à la prospérité des communautés rurales. C'est dans cet esprit qu'il convient de concevoir l'enjeu de l'occupation du milieu rural dans la MRC de Coaticook.

#### Objectifs

##### a) Confirmer la vocation résidentielle de faible densité du milieu rural sans concurrencer le milieu urbain

Seul un milieu rural habité pourra assurer une occupation dynamique du territoire. Il faut toutefois que la vocation résidentielle en milieu rural soit de faible densité. Les habitations doivent s'insérer dans le « décor » rural avec respect et doigté. Les usages non résidentiels, tels que les commerces et les industries, devront également être autorisés avec circonspection, tout particulièrement en zone agricole permanente (cf. : 4.1.2- Dynamisme et

multifonctionnalité de la zone agricole). Les affectations du territoire visées par l'habitat rural devront faire l'objet de stratégies d'intervention adaptées.

Enfin, certains usages complémentaires à la vocation résidentielle en milieu rural pourront être autorisés, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la résidence principale. (cf. : 4.4.4- Commerces et industries Commerces et industries situés en zone agricole permanente). Par exemple, les commerces ponctuels à faible impact sur le voisinage seront favorisés. L'accès à Internet haute vitesse sur tout le territoire de la MRC permettra à divers groupes de professionnels de s'établir en milieu rural et de travailler à domicile.

##### b) Encadrer les nouvelles constructions en milieu rural afin d'assurer le développement harmonieux du territoire

L'objectif ici n'est pas de freiner le développement en milieu rural, au contraire. Il s'agit de favoriser le développement de manière à tirer parti des infrastructures existantes, à en restreindre les effets négatifs sur l'environnement naturel et à assurer un aménagement durable du territoire. Cette planification vise donc à assurer la pérennité du réseau routier et la préservation des massifs forestiers.

#### Stratégies

##### 1. Favoriser le développement en bordure de rues existantes et dans les secteurs déstructurés du milieu rural

Le développement des nouvelles constructions résidentielles sera orienté en bordure de rues existantes. En effet, l'ouverture de nouvelles rues et le prolongement de rue existante seront limités à certains secteurs clairement identifiés et uniquement de façon conditionnelle. Et dans certaines affectations, les projets intégrés devront être encadrés plus strictement.

##### 2. Présenter une nouvelle demande à portée collective à la CPTAQ (article 59 de la LPTAA)

L'article 59 de la LPTAA autorise la construction résidentielle en zone agricole dans deux situations : « sur un îlot déstructuré de la zone agricole et sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole situés dans des secteurs identifiés au schéma d'aménagement » (voir encadré Article 59 de la LPTAA – Nouvelles résidences en zone agricole déstructurée à la section 4.1.2). La MRC devra présenter, en vertu de cet article, une demande à

portée collective qui délimitera les endroits où il sera possible, en zone agricole permanente, d'occuper le territoire en usage résidentiel.

La nouvelle demande sera élaborée à la lumière d'objectifs plus vastes que la simple habitation de faible densité et délimitera des îlots ou de grands secteurs assortis d'exigences de conservation et de maintien du couvert forestier en milieu agricole (services écologiques, etc.). Selon la localisation sur le territoire, la superficie minimale du terrain pourrait par exemple varier de 5 à 20 hectares.

##### 3. Développer des normes et critères d'analyse pour l'implantation de nouvelles résidences permanentes dans certains secteurs plus sensibles du milieu rural

##### 4. Exiger des municipalités qu'elles prévoient des dispositions sur les constructions mobiles dans leur réglementation d'urbanisme

#### Indicateur de suivi

1. Évolution de l'occupation permanente du milieu rural (par affectations concernées)

## CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS ET STRATEGIES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

### OCCUPATION DU MILIEU RURAL

#### Aperçu des règles et normes

##### Conditions pour l'ouverture de rue ou prolongement d'une rue existante en affectation villégiature (V)

Les municipalités qui désirent autoriser l'ouverture de rue ou le prolongement d'une rue existante en affectation villégiature devront prévoir des critères via un règlement discrétionnaire afin d'assurer le respect des objectifs suivants :

- a) Assurer la sécurité quant aux accès pour les services d'urgences
- b) Respecter la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblai/déblai
- c) Conserver les caractéristiques naturelles du site et diminuer les impacts sur le drainage du site
- d) Préserver le couvert forestier et l'impact visuel de celui-ci
- e) Permettre aux nouvelles constructions de s'implanter aux abords en respectant les grandes caractéristiques des espaces boisés et du couvert végétal existant qui ont un apport significatif au site d'intervention (ex. les pentes naturelles du terrain)
- f) Éviter les secteurs à très fortes pentes (>30 % selon carte 4.2.2-2- Topographie et pentes fortes) pour les nouveaux ouvrages (stationnements, chemin d'accès, etc.)
- g) Éviter la perte de l'intégrité naturelle du paysage

##### Les constructions principales en pente ou en projet intégré en affectation forestière (F) et Récréoforestière (RF)

Toute nouvelle construction principale désirant s'implanter dans une pente supérieure à 15 % **et/ou** en projet intégré devra minimalement de répondre aux objectifs suivants :

- a) La sécurité quant aux accès pour les services d'urgences
- b) Lotissement assurant la basse densité
- c) Implanter les constructions et ouvrages dans une optique de maintien des grandes caractéristiques des espaces boisés et du couvert végétal existant qui ont un apport significatif au site d'intervention
- d) Les aménagements s'intègrent à la morphologie du site, maintiennent la prédominance de la couverture végétale et évitent une perte de l'intégrité naturelle du paysage
- e) Éviter les secteurs à très fortes pentes (>30 % selon carte 4.2.2-2) pour les nouveaux ouvrages (stationnements, chemin d'accès, etc.)
- f) L'architecture et les couleurs des bâtiments s'intègrent harmonieusement entre eux (**seulement si en projet intégré**)



Source image : Sainte-Edwidge-de-Clifton (Sylvain Laroche, 2012)

## CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

### 4.5.2 : Développement d'une villégiature durable

Il est possible de classer les groupes visés par la fonction de villégiature en quatre grandes catégories<sup>1</sup>.

1. **Vacanciers ponctuels** : Ce sont des vacanciers de passage dont le séjour dans la région, en hébergement loué, n'excède pas 31 jours.

Ces vacanciers, que l'on appelle aussi « touristes », forment en 2015 la catégorie la plus importante dans la MRC de Coaticook. Toutefois, faute de résidences de tourisme en nombre suffisant, ces vacanciers se tournent vers les campings situés sur le territoire ou vers des lieux d'hébergement dans les MRC voisines (Memphrémagog, Sherbrooke).

2. **Investisseurs commerciaux** : Ce sont des particuliers ou entreprises commerciales qui possèdent de nombreuses résidences de tourisme.

Ces investisseurs sont quasi absents de la MRC. Il en va pour eux comme pour les entrepreneurs en construction résidentielle : la faible demande explique leur rareté dans la MRC de Coaticook.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, il n'y a pas de différence entre une habitation construite à titre de résidence secondaire (utilisée principalement par un propriétaire villégiateur) et une habitation construite à titre de résidence de tourisme (utilisée principalement pour la location à des vacanciers ponctuels). Il s'agit dans les deux cas d'une nouvelle construction utilisée occasionnellement. Cependant, ces résidences « occasionnelles » se transforment de plus en plus souvent en résidences permanentes, ce qui peut avoir diverses conséquences, notamment sur la gestion des matières résiduelles et sur l'environnement naturel.

Les investisseurs commerciaux peuvent donc offrir des résidences susceptibles de satisfaire des résidents permanents aussi bien que des villégiateurs « de fin de semaine ».

3. **Investisseurs villégiateurs** : Ce sont des particuliers qui achètent des résidences secondaires et les louent les premières années pour financer l'investissement initial.

Cette situation ne semble pas être très fréquente dans la MRC. La valeur foncière des maisons et terrains, le manque de vigueur de la demande de villégiature et la difficulté de la location entravent la rentabilité de ce type d'investissement.

On observe, toutefois, un phénomène d'achat de grands terrains comme investissement à long terme, en vue de construire une habitation « à la retraite » ou de revendre.

Et en attendant le moment de la retraite, les propriétaires y installent roulotte, yourte ou maison mobile pour les vacances estivales. Cette pratique, encouragée par certaines municipalités, pose néanmoins certains problèmes :

- Elle ne favorise pas l'occupation dynamique du territoire.
- Elle n'augmente pas l'assiette fiscale municipale (les roulottes ne sont pas taxables).
- Elle soulève certaines ambiguïtés quant à la gestion des eaux usées (voir 4<sup>e</sup> stratégie: Améliorer le taux de conformité des installations septiques individuelles).

4. **Propriétaires villégiateurs** : Ce sont des particuliers qui souhaitent se bâtir une résidence de façon à l'occuper pour leur propre plaisir.

Ces propriétaires sont de plus en plus nombreux dans la MRC. L'achat d'une résidence secondaire est plutôt rare. Ces gens recherchent davantage des terrains pour s'y construire. Toutefois, comme le territoire est protégé à 88 % par la zone agricole permanente, les terrains disponibles à la construction sont très rares. Ils se retrouvent au pourtour des lacs, ou en flanc de montagne, parfois sur des terrains non desservis par le réseau routier.

L'attrait des plans d'eau gonfle la demande dans les secteurs de villégiature et exerce des pressions qui fragilisent les lacs et rivières et pourraient compromettre la qualité de l'eau. Ces secteurs ne doivent pas devenir de nouveaux périmètres d'urbanisation avec une densité d'occupation élevée.

Il est donc primordial de veiller à ce que les propriétaires des habitations gèrent convenablement leurs eaux usées. Ces constats tiennent aussi les secteurs montagneux, où le développement soulève des inquiétudes quant à l'érosion des sols et à la destruction de milieux humides.

#### Objectifs

- a) **Soutenir les projets d'habitation de villégiature (chalets et résidences secondaires) pour les propriétaires villégiateurs sans toutefois compromettre la quiétude des secteurs**

Cet objectif est complémentaire à l'objectif b de la section 4.10.1 qui consiste à soutenir les projets d'hébergement de courte durée et récréotouristiques dans le respect du cadre naturel. Il est davantage axé sur les propriétaires villégiateurs et vise donc principalement l'hébergement résidentiel individuel et permanent.

Dans les grandes affectations du territoire, différents secteurs associés à la villégiature sont reconnus. Ce sont les tours des principaux lacs de la MRC et le secteur du Chemin Beaudoin à Compton près de la rivière Moe. Cependant, la villégiature à proximité de cours d'eau peut devenir une source de nuisance pour les résidents permanents. Le schéma d'aménagement et la réglementation devront tenir compte de ce risque.

#### b) Respecter la capacité de support des éléments naturels sensibles, tels que les lacs

L'atteinte de cet objectif passe par un encadrement adéquat des nouvelles constructions et des modifications aux constructions existantes. Il faut également encourager les municipalités à se pencher sur la question des densités maximales et du contingentement des résidences de villégiature (nombre de résidences de tourisme, gîtes, campings, meublés rudimentaires, etc.) dans les affectations de villégiature.

#### Stratégies

##### 1. Élaborer une politique de villégiature régionale

Cette politique devra notamment prévoir une règle de calcul pour respecter, dans tous les cas, la capacité de support des éléments naturels sensibles, tels que les lacs.

##### 2. Reconnaître les infrastructures régionales de villégiature

Les infrastructures de villégiature sont souvent associées aux infrastructures touristiques. Par exemple, le camping du Parc de la Gorge de Coaticook est reconnu comme pôle récréatif régional. Il doit sa notoriété à son pont suspendu piétonnier (et à la laiterie, tout près, qui fabrique la crème glacée Coaticook).

Les infrastructures récréatives qui supportent une telle villégiature – parcs, plages, campings, et camps de vacances – seront identifiées à la carte 4.10.1-1 -Corridors récréotouristiques régionaux et il faudra assurer la protection de ces

<sup>1</sup> Catégories issues du SAR de la MRC de Charlevoix, consulté le 5 mars 2015

## CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS ET STRATEGIES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

lieux qui permettent la promotion de la région. (cf. : 4.10.1- Offre récréotouristique : la gestion d'une demande croissante, objectif e)

### 3. Exiger les municipalités à encadrer les projets de développement dans les affectations de villégiature par un règlement discrétionnaire (PDE B.1.1.31)

L'ouverture de rues et le prolongement de rue existante seront autorisés uniquement de façon conditionnelle et par le biais d'un règlement discrétionnaire indiquant les objectifs et critères permettant d'assurer l'intégrité du secteur.

Cette stratégie permettra d'assurer l'efficacité des services publics et l'harmonisation du projet au milieu naturel et humain.

### 4. Améliorer le taux de conformité des installations septiques individuelles (PDE A 1.1.1.43)

Cette stratégie vise à préserver la qualité de l'eau et la santé publique.

### 5. Exiger des municipalités qu'elles prévoient des dispositions sur les constructions mobiles dans leur réglementation d'urbanisme

#### Indicateurs de suivi

1. Maintien ou augmentation du nombre d'accès publics aux plans d'eau (analyse par photo-interprétation)
2. Maintien ou réduction de la densité en bordure des lacs (analyse par photo-interprétation)

### Constructions mobiles

À titre informatif seulement, voici les grandeurs moyennes des différentes constructions mobiles :

Micro-maison	Moins de 32,5 m <sup>2</sup> (350 pi <sup>2</sup> )
Mini-maison	Entre 32,5 m <sup>2</sup> (350 pi <sup>2</sup> ) et 46,5m <sup>2</sup> (500 pi <sup>2</sup> )
Petite maison	Entre 46.5 (500 pi <sup>2</sup> ) et 111,5 m <sup>2</sup> (1200 pi <sup>2</sup> )

Que l'on appelle une construction mobile « roulotte » ou « mini-maison », l'important pour une municipalité est de bien le définir dans sa réglementation d'urbanisme afin d'éviter toute ambiguïté.

Les constructions mobiles peuvent être intéressantes pour des situations **temporaires**, notamment :

- pour une deuxième résidence sur une terre en culture
- pour une habitation durant une construction / reconstruction à la suite d'un sinistre
- pour la saison estivale dans les terrains de camping.

Cependant, il faut s'assurer que cette construction soit conforme au regard des normes de construction et des standards environnementaux, notamment l'évacuation et le traitement des eaux usées.

#### Micro-maison sur roues d'une superficie de 196 pi<sup>2</sup>



Source image: Revue Touring (CAA), printemps 2015

CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

**DÉVELOPPEMENT D'UNE VILLÉGIATURE DURABLE**

*Aperçu des règles et normes*

**Conditions pour l'ouverture de rue ou prolongement d'une rue existante en affectation villégiature (V)**

Les municipalités qui désirent autoriser l'ouverture de rue ou le prolongement d'une rue existante en affectation de villégiature devront prévoir des critères via un règlement discrétionnaire afin d'assurer le respect des objectifs suivants :

- a) Assurer la sécurité quant aux accès pour les services d'urgences
- b) Respecter la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblai/déblai
- c) Conserver les caractéristiques naturelles du site et diminuer les impacts sur le drainage du site
- d) Préserver le couvert forestier et l'impact visuel de celui-ci
- e) Permettre aux nouvelles constructions de s'implanter aux abords en respectant les grandes caractéristiques des espaces boisés et du couvert végétal existant qui ont un apport significatif au site d'intervention (ex. les pentes naturelles du terrain)
- f) Éviter les secteurs à très fortes pentes (>30 % selon carte 4.2.2-2 - Topographie et pentes fortes) pour les nouveaux ouvrages (stationnements, chemin d'accès, etc.)
- g) Éviter la perte de l'intégrité naturelle du paysage



Source image : Mont Pinnacle et lac Lyster à Coaticook (MRC de Coaticook)