

# CHAPITRE 8

## LA VILLÉGIATURE CONCENTRÉE

### 8.1 LE PORTRAIT DE L'ACTIVITÉ DE VILLÉGIATURE CONCENTRÉE

Sur le territoire de la MRC de Charlevoix le phénomène de la villégiature prend deux formes distinctes. D'une part, la villégiature dispersée qui consiste en des habitations saisonnières souvent isolées ou en de petits regroupements et que l'on retrouve principalement sur les terres du domaine public, les terres du Séminaire de Québec et en territoire rural. Ce type de villégiature n'est pas visé par le présent chapitre.

D'autre part, on retrouve une villégiature plus concentrée qui consiste en des regroupements importants de nombreuses habitations unifamiliales ou bifamiliales, habitables à l'année, souvent locatives sous gestion commerciale et accessibles par une trame de rue qui résulte d'un geste de planification volontaire. Ce type de villégiature se développe sur des sites présentant des caractéristiques naturelles recherchées, principalement en montagne et en bordure du fleuve Saint-Laurent. Sont aussi visées par le présent chapitre certaines zones toujours caractérisées comme « villégiature » mais qui se situent en périphérie immédiate de zones urbanisées. Ces espaces de villégiature subissent une forte influence urbaine et sont en processus de transformation. En terme de superficie, ils sont beaucoup moins importants que les autres secteurs de « villégiature concentrée » qui se développent actuellement.

La villégiature concentrée représente un phénomène qui a pris beaucoup d'ampleur depuis le tournant des années 2000. Il s'avère nécessaire aujourd'hui d'identifier, de caractériser et de planifier le développement de certaines zones qui subissent de fortes pressions immobilières pour le développement de résidences de villégiature et de résidences de tourisme (locatives) afin d'orienter l'aménagement de ces espaces de façon à mieux conjuguer les opportunités de développement économique que ce phénomène représente avec les impératifs de protection des attraits du territoire à l'origine de ce mouvement.

#### *Un brin d'histoire...*

Le phénomène de la villégiature ne date pas d'hier dans la région de Charlevoix. Déjà, au milieu du 19<sup>e</sup> siècle, de nombreuses familles anglophones passent leurs vacances estivales loin des grandes villes. L'air salin et les paysages grandioses participent à développer la renommée de la grande région de Charlevoix. La venue des bateaux blancs qui offrent des excursions sur le Saguenay amènent régulièrement des visiteurs aux quais de Pointe-au-Pic et de Cap-à-l'Aigle situés dans la MRC voisine. Le nombre grandissant de villégiateurs dans ce coin de pays provoque la construction de grands hôtels. De même, de riches familles construisent des résidences estivales, particulièrement sur le chemin des Falaises à Pointe-au-Pic (MRC de Charlevoix-Est). Quoiqu'à l'époque, la région actuelle de la MRC de Charlevoix ne subit pas la même pression touristique et immobilière, elle est néanmoins visitée par de nombreux touristes, artistes et autres voyageurs.

La région, notamment les secteurs situés en bordure du fleuve, a donc toujours bénéficié de cette image qui fait rêver les visiteurs : espace naturel, au paysage remarquable, qui semble offrir une qualité de vie exceptionnelle. Le territoire, avec son patrimoine naturel et culturel a également attiré de nombreux peintres. C'est particulièrement au cours des trente dernières années que la région a déployé son potentiel touristique afin de devenir un attrait majeur. Les qualités intrinsèques et les améliorations apportées au centre-ville de Baie-Saint-Paul, la promotion des attraits du territoire par Tourisme Charlevoix, le développement du créneau des arts et de la culture et le développement du centre de ski le Massif suscitent aujourd'hui un intérêt grandissant chez les touristes de passage et les villégiateurs qui souhaitent y acquérir un pied-à-terre occasionnel ou y louer une résidence pour une courte période.

*Évolution de la villégiature dans la MRC de Charlevoix*

Depuis les dernières années, d'importants changements ont eut lieu en ce qui concerne l'offre d'hébergement touristique offerte aux vacanciers. Beaucoup de gens préfèrent aujourd'hui louer une résidence ou un chalet pour quelques jours plutôt que de loger dans une auberge, un motel, une cabine ou chez l'habitant (gîte). Répondant ainsi à une demande, les résidences touristiques permettent d'attirer dans la région une nouvelle clientèle. Par contre, cette fréquentation se fait peut-être au détriment des établissements existants. Le tableau 8.1 expose le portrait de l'évolution du marché, dans les dernières années pour l'ensemble de la région touristique de Charlevoix (MRC de Charlevoix et MRC de Charlevoix-Est).

Tableau 8.1 : Évolution de l'hébergement touristique (classifié) dans la grande région de Charlevoix, de 2002 à 2008

ANNÉE	ÉTABLISSEMENTS HOTELIERS		RÉSIDENCES DE TOURISME <sup>1</sup>		GÎTES	
	ÉTABLISSEMENTS	UNITÉS	ÉTABLISSEMENTS	UNITÉS	ÉTABLISSEMENTS	UNITÉS
<b>2002</b>	101	2402	88	348	113	442
<b>2003</b>	98	2380	100	391	116	444
<b>2004</b>	99	2396	137	465	117	445
<b>2005</b>	103	2395	178	514	118	445
<b>2006</b>	103	2403	212	557	115	435
<b>2007</b>	102	2406	246	642	108	410
<b>2008</b>	99	2400	271	744	111	397
<b>2002-08</b>	<b>- 2%</b>	<b>0%</b>	<b>+ 308%</b>	<b>+ 214%</b>	<b>- 1,8 %</b>	<b>- 10 %</b>

Source du tableau précédent : *Tourisme Charlevoix, «État de situation de l'hébergement touristique dans Charlevoix et pistes de solutions», Rapport final, PLANAM, 2008, p.24.*

Cette récente étude (PLANAM, 2008) précise que la part de la MRC de Charlevoix en ce qui concerne les unités de résidences de tourisme déclarées<sup>2</sup> est équivalente à environ 68 % des unités présentes dans la totalité du territoire couvert par l'étude (MRC de Charlevoix-Est et MRC de Charlevoix), ce qui équivaut à 507 sur un total de 744 résidences de tourisme (unités) sur le territoire.

La tendance (progression constante depuis 2002) et les projets de développement en cours ne feront qu'augmenter ce nombre d'unités dans le futur. Le tableau 8.2 et l'illustration 8.1 identifient les endroits où l'on retrouve actuellement des projets de villégiature concentrée dans la MRC de Charlevoix. Aucun d'entre eux n'a complété la construction de la totalité des unités d'habitation prévues. Le Cap-aux-Corbeaux et le Cap-aux-Rets sont des secteurs où l'on trouve de fortes concentrations de résidences secondaires et de tourisme (locatives). Un projet immobilier y verra également le jour sous peu. C'est pourquoi ils ont été inclus. En ce

<sup>1</sup> Par résidence de tourisme, on entend un établissement commercial qui offre de l'hébergement uniquement dans des appartements, des maisons ou des chalets meublés et dotés d'un service d'auto cuisine. La résidence de tourisme est un type d'établissement touristique au sens du Règlement sur les établissements d'hébergement touristique, ce qui signifie qu'il s'agit d'une entreprise exploitée à l'année ou de façon saisonnière, qui offre en location à des touristes, notamment par des annonces dans des médias ou dans des lieux publics, au moins une unité d'hébergement pour une période n'excédant pas 31 jours (Tiré des articles 1et 7, alinéa II du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*).

<sup>2</sup> Les résidences de tourisme déclarées sont celles qui ont obtenu leur attestation de classification auprès du ministère du Tourisme.

qui concerne les projets de développement en cours, pour certains d'entre-eux, une part intéressante de leurs lots sont construits (ex. : Hameau du Massif, Versant du Massif, Domaine du Massif). Pour d'autres, il ne s'agit encore que de terrains lotis sur lesquels quelques résidences ont été implantées (ex. : Fief du Massif, Domaine de l'Horizon boisé). Il est important de mentionner que les unités d'habitations prévues à l'intérieur de ces projets ne sont pas uniquement destinées à la location touristique. Le rapport réalisé par PLANAM<sup>3</sup> prévoit que près de la moitié des unités prévues seront éligibles à la location touristique (résidences de tourisme; villégiature commerciale). L'autre moitié sera donc orientée vers un usage résidentiel. Par contre, le prix élevé qui limite l'accès à la propriété aux jeunes ménages et l'impossibilité de régir la durée de l'occupation de l'habitation permettent de croire que plusieurs de ces résidences seront principalement utilisées comme résidences secondaires, à des fins de villégiature. Ainsi, nous pouvons considérer que les 1650 unités prévues (voir tableau suivant), qui représentent 2101 hectares de territoire à être exploité, permettent de dresser un portrait réaliste de la situation de la villégiature concentrée en Charlevoix.

Mentionnons finalement que les unités d'hébergement prévues dans le cadre du projet Le Massif de Charlevoix n'ont pas été comptabilisées dans le tableau 8.2 puisque son infrastructure hôtelière éclatée comportera différents types d'hébergement (chalets, auberges, hôtels, etc.) et que le tout se retrouve à l'intérieur d'un projet récréotouristique d'ensemble. Ce dernier sera localisé sur le territoire des municipalités de Baie-Saint-Paul et de Petite-Rivière-Saint-François. Au final, pour ce projet, ce sera de 400 à 1000 nouvelles unités d'hébergement (ou résidentielles) de plus qui pourront se retrouver sur le marché.

---

<sup>3</sup> *État de situation de l'hébergement touristique dans Charlevoix et pistes de solution*, Rapport final, PLANAM, 2008, p.25.

Tableau 8.2 : Identification et superficie des projets et des secteurs de villégiature d'importance

MUNICIPALITÉ	PROJET / SECTEUR DE VILLÉGIATURE CONCENTRÉE	UNITÉS PRÉVUES	SUPERFICIE TOTALE (HECTARES) -1
Petite-Rivière-Saint-François	Le Hameau du Massif	313	188
Petite-Rivière-Saint-François	Le Fief du Massif *	430	257
Petite-Rivière-Saint-François	Le Versant du Massif	215	129
Petite-Rivière-Saint-François	Domaine du Massif	168	101
Petite-Rivière-Saint-François	Domaine Multi-Bois	74	49
Petite-Rivière-Saint-François	Projets à venir	--	150
	Espaces résiduels	--	105
	Domaine de la Martine	--	--
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>1200</b>	<b>979 ha</b>
Baie-Saint-Paul	Domaine de l'Horizon boisé	78	59
Baie-Saint-Paul	Développement de la Martine*	60	44
Baie-Saint-Paul	Secteur Cap-aux-Corbeaux	--	645
Baie-Saint-Paul	Secteur Cap-aux-Rets	--	87
Baie-Saint-Paul	Domaine Charlevoix*	26	62
	Pignoronde (chalets)	40	4
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>204</b>	<b>901 ha</b>
Les Éboulements	Domaine Charlevoix*	96	124
Les Éboulements	Seigneurie des Éboulements	150	97
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>246</b>	<b>221 ha</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1650</b>	<b>2101 ha</b>

-1 Superficie totale approximative : Il s'agit de la superficie qui sera occupée lorsque le projet sera complété.

\* Ces projets sont en discussion. Ils font soit l'objet de pourparlers actuels ou font face à des problématiques de développement. Par contre, ils sont sujets à subir des pressions de développement dans le futur. C'est pourquoi nous les avons considérés dans les calculs.

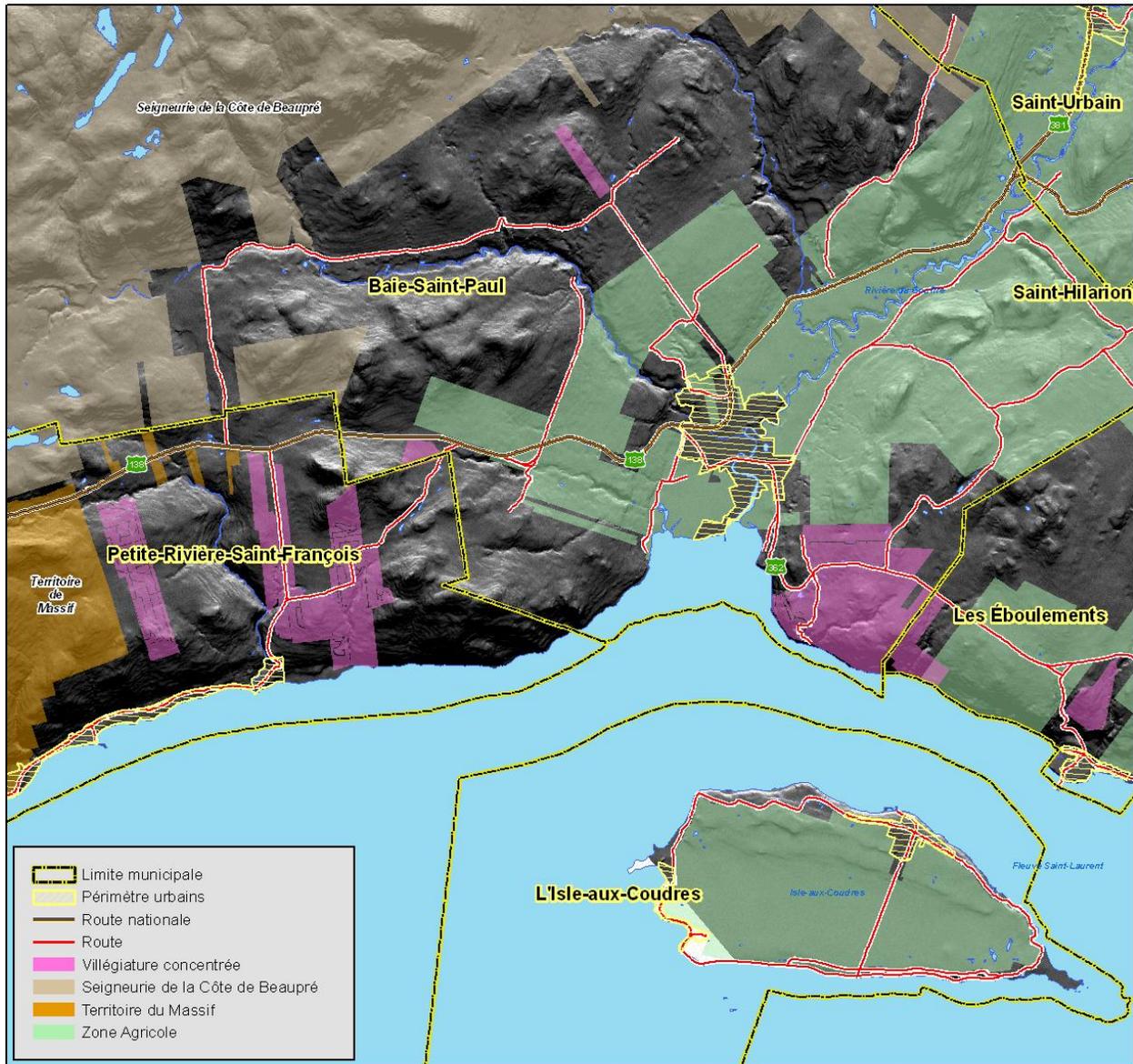
Sources des données : Tourisme Charlevoix, Étude réalisée par PLANAM, 2008 / Site internet du Domaine Charlevoix/ Ville de Baie-Saint-Paul / Base de données géomatiques de la MRC de Charlevoix.

Réalisation : MRC de Charlevoix, 2009-2011.

Illustration 8.1



## Localisation des secteurs de villégiature concentrée



Source: Gouvernement du Québec

Réalisation: MRC de Charlevoix, 2009

Dans le but d'avoir un portrait global de la situation, il s'avère intéressant de comparer différentes données concernant le logement résidentiel (résidence permanente), le logement saisonnier (chalet et résidence secondaire) et le logement commercial de courte durée (résidence de tourisme) présents dans la MRC afin de comprendre le poids du phénomène de la villégiature concentrée sur le territoire. Ainsi, le tableau 8.3 illustre le nombre de logements dont l'usage présent au rôle d'évaluation est résidentiel (non commercial ou non locatif) et celui des logements servant à la location commerciale ou communément appelés les résidences de tourisme. Le tableau 8.4 remet en perspective ces données puisque celles-ci ont été réajustées en fonction des résidences de tourisme «estimées» recensées sur le territoire lors de l'étude commandée par Tourisme Charlevoix (PLANAM, 2008). Finalement, les tableaux 8.5 et 8.6 esquissent des portraits de la population propriétaire mais non résidente ainsi que de la population saisonnière.

Les principaux constats : une proportion importante de résidences de tourisme et de propriétaires non résidents se dégage pour la municipalité de Petite-Rivière-Saint-François. La municipalité des Éboulements connaît également une sérieuse concentration de propriétaires non résidents particulièrement influencée par le secteur de St-Joseph-de-la-Rive. Selon les données combinées du rôle d'évaluation de la MRC de Charlevoix et de Tourisme Charlevoix (PLANAM, 2008), on constate que le phénomène des résidences de tourisme est encore mal cerné avec un nombre de résidences de tourisme qui fluctue selon les sources utilisées.

Tableau 8.3 : Portrait des différents types de logements en 2008, sur le territoire de la MRC de Charlevoix<sup>4</sup>, à partir des données du rôle d'évaluation.

MUNICIPALITÉ	LOGEMENTS RÉSIDENTIELS <sup>5</sup>  (excluant chalets et maisons de villégiature)	LOGEMENTS SAISONNIERS  (chalets et maisons de villégiature)	TOTAL DES LOGEMENTS RÉSIDENTIELS & SAISONNIERS (location non commerciale)	RÉSIDENCES DE TOURISME  (location commerciale)
Baie-Saint-Paul	3220	382	3602	109
Les Éboulements	599	225	824	1
L'Isle-aux-Coudres	629	60	689	26
Petite-Rivière-Saint-François	382	118	500	122
Saint-Hilarion	439	68	507	4
Saint-Urbain	590	141	731	0
<b>MRC CHARLEVOIX</b>	<b>5859</b>	<b>994</b>	<b>6853</b>	<b>262</b>

Source des données : Rôle d'évaluation, Exercice financier de 2009, MRC de Charlevoix

<sup>4</sup> Exclut le territoire non-organisé Lac-Pikauba.

<sup>5</sup> Au rôle d'évaluation, les logements classés comme résidentiels ou saisonniers n'ont pas été déclarés comme faisant l'objet de location commerciale.

Tableau 8.4 : Portrait des résidences de tourisme (à usage commercial) en 2008, sur le territoire de la MRC de Charlevoix<sup>6</sup>

MUNICIPALITÉ	LOGEMENTS RÉSIDENTIELS (permanents et saisonniers)  Selon <i>Rôle d'évaluation-</i>	LOGEMENTS RÉSIDENTIELS RÉAJUSTÉS <sup>1</sup> (permanents et saisonniers)  En combinant données Tourisme Charlevoix et <i>Rôle d'évaluation -</i>	RÉSIDENCES DE TOURISME ESTIMÉES* (location commerciale)	PROPORTION DES RÉSIDENCES DE TOURISME SUR L'ENSEMBLE DES RÉSIDENCES
Baie-Saint-Paul	3602	3493	218	5,9 %
Les Éboulements	824	781	44	5,3 %
L'Isle-aux-Coudres	689	676	39	5,5 %
Petite-Rivière-Saint-François	500	397	225	36,2 %
Saint-Hilarion	507	502	9	1,8 %
Saint-Urbain	731	700	31	4,2 %
<b>MRC CHARLEVOIX</b>	<b>6853</b>	<b>6549</b>	<b>566</b>	<b>8,0 %</b>

Sources des données : - *Rôle d'évaluation (Exercice financier 2009, MRC de Charlevoix);*

- *\*Rapport de PLANAM (2008) pour le compte de Tourisme Charlevoix, Tableau 3, p.16*

Réalisation : MRC de Charlevoix

Comme le démontre le tableau 8.4 ci-dessus, l'utilisation de données de Tourisme Charlevoix provenant de l'étude PLANAM illustre que le nombre de résidences de tourisme est plus important que les données présentes au rôle d'évaluation. Petite-Rivière-Saint-François est la municipalité où la proportion est la plus grande (36,2%) et de loin supérieure à la moyenne de la MRC (8,0%).

Un autre constat qui a pu être fait à la suite de différentes recherches à l'intérieur du rôle d'évaluation est que beaucoup de résidences (qu'elles soient permanentes, saisonnières ou de villégiature) sont actuellement possédées par des propriétaires qui résident à l'extérieur de la municipalité concernée. Le tableau 8.5 expose ces données. Pour certaines municipalités comme Petite-Rivière-Saint-François et Les Éboulements, les proportions sont respectivement de 63,8 % et de 53,6 %. Pour les autres, elles tournent autour de 23% (entre 21,0 % et 25,6 %). Cela ne signifie pas que ces propriétaires résident tous à l'extérieur de la MRC de Charlevoix ni qu'ils en font une utilisation saisonnière ou basée uniquement sur la villégiature mais ces chiffres dressent un constat intéressant sur la composition citoyenne de ces municipalités.

<sup>6</sup> Exclue le territoire non-organisé Lac-Pikauba.

Tableau 8.5 : Propriétaires non résidents sur le territoire de la MRC

MUNICIPALITÉ	PROPRIÉTAIRES NON RÉSIDENTS (1)	RÉSIDENCES TOTALES (2)	PROPORTION DES PROPRIÉTAIRES NON RÉSIDENTS
Baie-Saint-Paul	778	3711	21,0 %
Les Éboulements	442	825	<b>53,6 %</b>
L'Isle-aux-Coudres	167	745	22,4 %
Petite-Rivière-Saint-François	397	622	<b>63,8 %</b>
Saint-Hilarion	131	511	25,6 %
Saint-Urbain	180	731	24,6 %
<b>MRC CHARLEVOIX</b>	<b>2395</b>	<b>6853</b>	<b>34,9 %</b>

(1) PROPRIÉTAIRES NON RÉSIDENTS : Comprend les propriétaires de résidences, de chalets, de maisons mobiles et de résidences de tourisme (nos au rôle : 1000; 1100; 1200; 5834) dont l'adresse de correspondance au rôle d'évaluation n'est pas celle du bâtiment visé;

(2) RÉSIDENCES TOTALES : Comprend toutes les résidences, les chalets, les maisons mobiles, les habitations communes (no. au rôle 1500) et les résidences de tourisme présents au rôle d'évaluation. Lors de l'analyse, le camping Le Genévrier (no. au rôle 0159) a été exclu du calcul.

Source : Rôle d'évaluation de la MRC de Charlevoix, 2009

De même, cette forte proportion de résidences occupées par des gens autres que leurs propriétaires questionne sur la population réelle, et les besoins associés à celle-ci, lors des périodes de grands achalandages touristiques. Bien que ces résidences ne sont pas toutes occupées de façon occasionnelle ou saisonnière (plusieurs d'entre-elles sont louées à l'année comme logement résidentiel), on peut imaginer que la population charlevoisienne augmente considérablement durant certaines périodes de l'année. La population saisonnière (Tableau 8.6) a été estimée en multipliant le nombre de résidences saisonnières et occasionnelles (logements saisonniers et résidences de tourisme présents au rôle d'évaluation) par 2,3, ce qui correspond au nombre moyen de personnes par ménage selon Statistique Canada (Recensement 2006). Ainsi, il devient possible d'estimer un nombre de personnes pouvant occuper ces résidences lors des périodes d'achalandage touristique. Par contre, ce chiffre ne comprend donc pas les touristes qui occupent une chambre à l'intérieur des autres catégories d'établissements touristiques (ex. : gîte, auberge, camping, etc.). A titre d'exemple, certaines municipalités comme Baie-Saint-Paul voient leur population estivale augmenter fortement<sup>7</sup>. Nos résultats obtenus au tableau 8.6 permettent d'illustrer partiellement la réalité. Par exemple, nous savons que beaucoup des résidences de tourisme en location dans le secteur du Massif sont occupées par plus de 2,3 personnes par jour lors des périodes de grand achalandage (périodes de ski). En contrepartie, l'occupation de ces résidences est irrégulière. Ainsi, ces données conservatrices sont révélatrices d'un phénomène qui confronte les décideurs à plusieurs défis. Par exemple, comment fournir des services adéquats à une population résidente et saisonnière, dans un contexte de diminution des ressources?

<sup>7</sup> Selon la Ville de Baie-St-Paul, leur population estivale atteindrait 15 000 personnes, soit le double de leur population résidente. *Analyse du développement de Baie-Saint-Paul*, Service d'urbanisme, patrimoine et culture, Ville de Baie-Saint-Paul, 2008, p. 58.

Tableau 8.6 : Propriétaires non résidents pour chaque municipalité de la MRC de Charlevoix, en 2008

MUNICIPALITÉ	NOMBRE DE RÉSIDENCES SAISONNIÈRES <sup>8</sup>	POPULATION SAISONNIÈRE (approximative) <sup>9</sup>	POPULATION PERMANENTE	PROPORTION POPULATION SAISONNIÈRE présente uniquement dans les chalets et les résidences de tourisme
Baie-Saint-Paul	491	1 129	7 288	13,4 %
Les Éboulements	226	520	1 264	<b>29,1 %</b>
L'Isle-aux-Coudres	86	198	1 296	13,3 %
Petite-Rivière-Saint-François	240	552	703	<b>44,0 %</b>
Saint-Hilarion	72	166	1 191	12,2 %
Saint-Urbain	141	324	1 448	18,3 %
<b>MRC CHARLEVOIX</b>	<b>1256</b>	<b>2889</b>	<b>13 190</b>	<b>18,0 %</b>

Source : Rôle d'évaluation de la MRC de Charlevoix / Statistique Canada, Recensement 2006 / Tourisme Charlevoix, 2008  
Réalisation : MRC de Charlevoix

Le tableau précédent dresse le portrait d'une réalité typique aux régions touristiques, soit qu'une quantité importante de gens résident dans leur municipalité de façon occasionnelle. Cette population saisonnière vient gonfler le nombre de résidents réels pendant une certaine période et par conséquent, la demande en infrastructures et en services publics (aqueduc, égout, électricité, cueillette des ordures ménagères, déneigement, santé) qu'ils peuvent nécessiter.

*Des résidences de villégiature plus cossues combinées à une nouvelle consommation du territoire*

Un autre constat important qui peut être fait sur les secteurs de villégiature concentrée est l'aspect architectural des nouvelles constructions. Autrefois, le chalet était bien souvent une construction rudimentaire, estivale (sans isolation thermique) et dont la superficie était restreinte. On y retrouvait généralement qu'un seul étage. Aujourd'hui, la résidence de villégiature est souvent une résidence de gabarit important et dont la valeur a grandement augmentée. Le tableau 8.7 illustre la différence entre les valeurs foncières des résidences saisonnières (chalets), des résidences permanentes et des résidences de tourisme sur le territoire de la MRC de Charlevoix.

<sup>8</sup> Selon l'étude réalisée par PLANAM en 2008 (commandée par Tourisme Charlevoix), une grande partie des résidences de tourisme en location non déclarées sont des chalets privés. Sur la base de cette information et dans le but de ne pas comptabiliser en double des chalets, nous avons obtenu le nombre total approximatif de résidences saisonnières en additionnant le nombre de logements saisonniers présents au rôle d'évaluation avec celui des résidences de tourisme déclarées au rôle. Nous prenons ainsi pour acquis que les résidences de tourisme non déclarées identifiées par PLANAM sont inclus actuellement dans la catégorie «résidences saisonnières» au rôle d'évaluation de la MRC.

<sup>9</sup> Cette estimation ne comprend pas les visiteurs qui hébergent dans les autres catégories d'établissement touristique (ex. : hôtel, auberge, camping, etc.)

Tableau 8.7 : Valeur foncière moyenne des résidences permanentes, saisonnières et de tourisme en 2008

MUNICIPALITÉS	VALEUR FONCIÈRE (\$) RÉS. PERMANENTES-1	VALEUR FONCIÈRE (\$) RÉS. SAISONNIÈRES-2	VALEUR FONCIÈRE (\$) RÉS. TOURISME-3
	2009	2009	2009
Baie-Saint-Paul	161 640	71 656	173 150
Les Éboulements	109 800	73 567	189 700
L'Isle-aux-Coudres	128 643	77 003	101 088
Petite-Rivière-St-Fr.	162 553	69 362	233 782
Saint-Hilarion	83 437	35 638	84 275
Saint-Urbain	73 111	30 877	--
<b>MOYENNE DES VALEURS FONCIÈRES</b>	<b>119 864</b>	<b>59 684</b>	<b>156 399</b> *exclue St-Urbain

Source : Rôle d'évaluation, Exercice financier de 2009, MRC de Charlevoix

1 : Le calcul a été fait à partir du regroupement des logements no. 1000 présents au rôle d'évaluation. Inclut les bâtiments comprenant un logement à quarante-neuf logements (négligeables).

2 : Le calcul a été fait à partir du regroupement des logements no. 1100 présents au rôle d'évaluation.

3 : Le calcul a été fait à partir du regroupement des logements no. 5834 présents au rôle d'évaluation. Couvre 262 résidences de tourisme.

Finalement, il est possible de différencier quatre grandes catégories de consommateurs reliés au phénomène de villégiature concentrée. D'abord, les vacanciers ponctuels qui louent pour une durée inférieure à 31 jours une résidence dans l'un des secteurs identifiés. En second lieu, il y a les investisseurs commerciaux. Cette catégorie regroupe les individus ou entreprises commerciales qui possèdent de nombreuses résidences de tourisme. Pour cette catégorie, la construction des résidences de villégiature sera donc faite en fonction d'une clientèle locative de courte durée (les vacanciers ponctuels). Il en résulte souvent des modèles architecturaux standards dictés par le marché qui possèdent une forte valeur. Ensuite, il y a les investisseurs villégiateurs. Certains projets de développement de villégiature concentrée offrent à des individus le soutien dans la construction d'une nouvelle résidence secondaire (projet de chalet clé en main) qui sera par la suite louée durant quelques années afin de financer l'investissement initial. Dans le futur, elle offrira la possibilité de revenus et/ou d'un pied à terre occasionnel pour le propriétaire. Finalement, le quatrième type de consommateur est plutôt celui qui souhaite se bâtir une résidence de façon à l'occuper pour son propre plaisir, on pourrait ainsi le nommer le propriétaire villégiateur. De façon générale, ces dernières personnes sont assez bien nanties et sont pour la plupart près de la retraite ou à la retraite depuis peu. On y retrouve également, dans une moins grande proportion, des familles. Le type de construction associée à ces développements sera orienté vers des maisons d'assez grande dimension, relativement bien pourvues de fenêtres afin de mettre l'emphase sur la vue. Les propriétaires villégiateurs recherchent des terrains assez grands (du moins plus grand que ce qu'on retrouve en ville ou en banlieue) qui apporte tranquillité, intimité et accès à la nature tout en offrant des points de vue particuliers.

## 8.2 LES PROBLÉMATIQUES RELIÉES AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLÉGIATURE

### *Un secteur de développement aux effets économiques encore inconnus*

Le développement de la villégiature concentrée soulève plusieurs problématiques. D'une part, il y a le manque de connaissance sur le phénomène et son ampleur et, d'autre part, la planification nécessaire de ces grands espaces de développement. En effet, l'étude (PLANAM, 2008) a révélé que le nombre de résidences de tourisme dans la MRC était de beaucoup supérieur à celui déclaré au rôle d'évaluation des municipalités locales. Les tableaux 8.3 et 8.4 illustrent cette situation. Ainsi, peu de résidences utilisées commercialement sont réellement traitées comme une activité marchande. Cela s'explique par le fait que ce type d'activité n'est pas toujours déclaré à la municipalité concernée. En conséquence, on constate que le portrait de cette activité commerciale, les revenus et les dépenses générées par celles-ci sont peu connus. D'autre part, l'accroissement rapide de ce type de villégiature commerciale et la forme de développement qu'il génère sur le territoire, imposent une réflexion à l'ensemble du milieu. Il importe de se pencher sur la façon de combiner le développement du créneau récréotouristique et la qualité du paysage charlevoisien de façon à tirer profit de cette activité sans détruire la source même de son essor. Une absence de planification ou une planification inadéquate de ces secteurs peut engendrer des coûts plus importants que les bénéfices retirés et affecter sévèrement les qualités des milieux naturels (eau, sol, végétation, etc.).

### *Des enjeux divers au niveau de l'aménagement du territoire*

Du point de vue de l'aménagement du territoire, le développement de zones de villégiature concentrée soulève des réflexions multiples : impact visuel et intégration au paysage, conservation d'espaces naturels accessibles à un large public, potentiel de développement de la ressource (forestière), impacts environnementaux et capacité biophysique des secteurs à supporter de nouveaux développements, coûts collectifs et desserte des secteurs, accessibilité à la propriété privée, risque de dévitalisation des noyaux villageois et cohabitation entre les usages et/ou les usagers. La pression pour le développement de zones de villégiature concentrée se fait sentir particulièrement dans les municipalités riveraines au fleuve soit Petite-Rivière-Saint-François, Baie-Saint-Paul et Les Éboulements.

### *L'impact visuel et l'intégration au paysage*

Sur le territoire de la MRC de Charlevoix, les principaux secteurs convoités pour la villégiature se situent sur une bande située entre les routes 138, 362 et le fleuve Saint-Laurent. Une partie des espaces de développement est déjà visible à partir de ces routes en fonction de la topographie. Il est aussi possible d'apercevoir d'autres zones de développement de la villégiature à partir des rues ou des routes d'accès de Petite-Rivière-Saint-François et de Saint-Joseph-de-la-Rive (Les Éboulements), de la voie ferrée, du fleuve ou de L'Isle-aux-Coudres. La visibilité de secteurs de villégiature demeure très variable en fonction de la topographie accidentée du territoire. Les grands espaces boisés participe à la définition du paysage charlevoisien, il s'avère important de voir à la protection de ces territoires et de veiller à une intégration harmonieuse des résidences et des nouveaux ensembles résidentiels sur les versants. Un développement mal planifié peut mener à la dégradation des paysages et, paradoxalement, à la perte de l'attrait premier du site, soit la recherche d'un site naturel et tranquille qui offre des vues sur un paysage unique et encore naturel.

### *La conservation d'espaces naturels accessibles à un large public*

Le développement des zones de villégiature concentrée se fait actuellement sur de grands secteurs, sans liens routiers cohérents entre eux ou avec les autres secteurs résidentiels et sans qu'aucune planification n'ait prévu un tracé vert qui permettrait le prolongement d'un réseau de sentiers et d'accès collectif. Sans une planification préalable de ces grands espaces et l'identification de sites de conservation pouvant servir au prolongement de territoires collectifs (ex : réseau de sentiers), il devient difficile après la division d'une grande

terre en plus petits lots d'y établir un espace naturel à préserver. Les raisons sont multiples : un nombre important de nouveaux propriétaires, aux intérêts divergents, rend la concertation difficile, des propriétaires provenant de différentes municipalités ou régions compliquent la prise de contact et une superficie réduite des nouveaux terrains laisse peu de manœuvre pour la localisation d'un espace collectif. La tendance actuelle est également au «*Pas dans ma cour*»; les gens sont ainsi peu enclins à accepter un nouveau projet qui pourrait venir perturber leur quiétude. À l'inverse, il a été démontré que des projets de développement résidentiel qui conservent un espace boisé à l'intérieur de leur territoire apporte, à long terme, une plus-value aux terrains en plus de favoriser la conservation de la nature et de la tranquillité pour ses résidents. Ces espaces qui peuvent demeurer à l'usage exclusif des résidents du développement peuvent aussi être partagés, en partie, par la population extérieure. Actuellement, le prolongement de sentiers et d'espaces récréotouristiques d'intérêt comme le sentier des Caps (qui est également un tronçon du Sentier national au Québec et du Sentier Transcanadien) est difficile dû au nombre grandissant et à la forte concentration de petits lots privés un peu partout sur les versants de Petite-Rivière-Saint-François. Dans le but de conserver et d'offrir des espaces à la hauteur des paysages charlevoisiens, il importe de réfléchir et de planifier l'orientation souhaitée pour le développement de grands secteurs de villégiature, localisés principalement sur des versants boisés.

#### *Les impacts environnementaux et la capacité biophysique des secteurs*

Il est difficile de déterminer quels pourront être les impacts environnementaux reliés au développement de nombreux secteurs de villégiature. Par contre, il est certain que les conditions naturelles du terrain, en surface, seront affectées par l'aménagement de projets d'envergure. La construction de nouvelles résidences s'accompagne par l'ajout de surfaces déboisées et pavées, ce qui a comme conséquence de modifier les eaux de ruissellement, créant par le fait même un phénomène d'accélération de l'écoulement des eaux de surface susceptible d'éroder le sol. Un sol érodé est un sol fragilisé, et cela peut affecter un territoire sur de grandes surfaces. Modifier le processus naturel d'écoulement peut occasionner, dans le futur, l'application de mesures correctrices coûteuses pour la collectivité. Au niveau de la protection des eaux souterraines, les normes actuelles en matière de lotissement exigent un minimum de 3000 mètres carrés de superficie pour un lot non desservi lorsqu'il n'est pas situé à proximité d'un cours d'eau. Cette superficie est réputée suffisante pour l'implantation d'un puits et d'une installation septique desservant une résidence. Par contre, lorsqu'une grande concentration d'habitations se regroupent dans un secteur comportant une forte pente, cela peut-il avoir un impact sur la qualité et la quantité de la ressource en eau disponible ? Risquons-nous d'être confrontés, à plus ou moins long terme, à une problématique de contamination ou à un manque d'eau souterraine ? La méconnaissance actuelle de la composition du sous sol et de la ressource eau requiert la réalisation d'études précises sur les ressources souterraines (capacité de support du site visé, du type et de la profondeur du sol présent et du déplacement des eaux souterraines) en plus d'appliquer le principe de précaution préalablement à tout projet de développement important. Rappelons qu'en l'absence d'analyses sur la composition du sous sol et de la disponibilité de l'eau souterraine et en présence de pressions additionnelles par de nouveaux secteurs en développement, une municipalité s'expose à ce que surviennent des difficultés en approvisionnement individuel et qu'elle se voit dans la position d'envisager de desservir ces secteurs de faible densité, ce qui engendrerait de coûts collectifs importants. Dans le même ordre d'idées, nous croyons que les zones susceptibles de mouvement de terrain et les zones où la pente est de 31% et plus, identifiées au schéma d'aménagement, devraient être exclues des espaces potentiellement constructibles de façon à ne pas surcharger des espaces déjà fragiles et dont la capacité de support est moindre.

#### *Les coûts collectifs et la desserte des secteurs*

En l'absence d'études indépendantes sur les impacts fiscaux à long terme concernant les projets de villégiature concentrée pour les municipalités, il est difficile de dresser un portrait réaliste des coûts collectifs que ceux-ci demandent comparativement aux revenus qu'ils génèrent. En effet, une zone de villégiature concentrée peut engendrer des coûts importants si une municipalité souhaite la desservir (aqueduc et/ou égout). La plupart du temps, ces terrains sont de dimension beaucoup plus importante qu'en milieu urbain, ce qui oblige les véhicules de desserte (voirie, cueillette des matières résiduelles, transport scolaire, etc.) à faire de

plus grandes distances pour le même nombre de résidences. De même, les rues aménagées en cul-de-sac (fréquentes dans ces secteurs) diminuent l'efficacité de l'entretien et des collectes (nombreux aller-retour), en plus d'être parfois difficiles d'accès (particulièrement l'hiver dans les zones de forte pente) pour certains gros véhicules. Il ne faut pas oublier que les zones de villégiature, particulièrement en ce qui concerne les zones où se trouvent des résidences de tourisme, produisent habituellement plus de déchets. De façon générale; plus la densité d'un secteur est faible, plus les coûts d'entretien de ce dernier augmente. Il est donc important d'analyser l'ensemble des coûts à assumer pour ces nouveaux développements versus les taxes rapportées afin de ne pas alourdir le fardeau fiscal de l'ensemble des citoyens. Également, des municipalités ont tardé à utiliser un outil comme le *règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux* qui leur permet de faire réaliser ou de faire financer, en tout ou en partie, les travaux d'infrastructures préalables à un développement par le promoteur. Dans ce cas, la municipalité obtient par la suite les infrastructures cédées par le promoteur dont elle prend la charge et l'entretien à perpétuité.

Aussi, il s'avère important que les municipalités définissent clairement la façon dont seront desservi les secteurs dédiés à la villégiature, et ce, dès le début de la planification d'un projet. Ainsi, les futurs résidents ou les acheteurs d'une résidence secondaire située dans un secteur de villégiature desservi de manière saisonnière pourront être informés des règles au niveau des services de collectes,

Finalement, le développement de ces secteurs, tel qu'il a été expliqué précédemment, vient augmenter la population résidante durant certaines périodes de l'année. Par contre, durant ces mêmes périodes, les effectifs des services policiers, ambulanciers ou de pompiers ne sont pas plus nombreux. L'accroissement de cette population et le vieillissement également d'une part importante de ces vacanciers ou villégiateurs soulèvent la problématique de l'accès aux services publics pour l'ensemble de la population. Rappelons que la MRC de Charlevoix est en perte, depuis plusieurs années, de jeunes âgés entre 5 et 44 ans et qu'elle voit sa population résidante vieillir, en plus d'accueillir de nouveaux retraités ou pré-retraités. Nous nous retrouvons ainsi, à certaines périodes de l'année, avec un débalancement entre l'offre de services et une demande croissante. Il importait de souligner ces problématiques afin de permettre l'élaboration d'une vision plus globale et à long terme, des coûts-bénéfices du développement de la villégiature concentrée sur le territoire.

#### *L'accessibilité à la propriété privée*

De façon générale, les résidences associées à la villégiature et particulièrement à la villégiature concentrée (grandes zones de développement), sont des habitations d'une valeur supérieure à la résidence permanente moyenne, tel que présenté au tableau 8.6. De plus, les terrains sur lesquels elles se situent bénéficient d'attraits particuliers (vue sur le fleuve, grande superficie, etc.), ce qui augmente également leur valeur. Il devient donc difficile pour une famille moyenne d'accéder à la propriété dans ces secteurs. L'éloignement de ces secteurs par rapport au centre urbain (et les services associés) peut aussi être un frein pour certaines familles. Ainsi, le développement de zones de villégiature concentrée ne vient pas véritablement répondre aux besoins des municipalités de vouloir attirer de nouvelles familles qui assureront le maintien de l'école et des autres services. Ce type de développement répond plutôt à une autre demande, celle de personnes financièrement à l'aise qui recherchent un havre de paix dans un environnement naturel de qualité.

Indirectement, l'attrait général de la région de Charlevoix et plus particulièrement l'attrait des municipalités situées en bordure du fleuve affecte l'ensemble du marché immobilier. Ainsi, l'ensemble des résidences, même celles situées en milieu urbain, devient potentiellement intéressant pour un acheteur qui recherche une résidence saisonnière ou permanente, ce qui crée une pression sur le marché immobilier. Les acquisitions à un prix élevé combiné au nombre important d'intéressés font augmenter les valeurs des résidences existantes, et indirectement, le compte de taxe qui y est associé. Ainsi, il est de plus en plus courant de voir des propriétaires de longue date (ce phénomène est également visible ailleurs au Québec) mettre en vente leur propriété parce qu'ils ont de plus en plus de difficultés à assumer les taxes municipales.

*La villégiature en milieu urbain*

La forte demande pour des lieux de séjour de courte durée dans la MRC de Charlevoix a incité de nombreux propriétaires à transformer leur résidence permanente en résidence de tourisme et ce même à l'intérieur des noyaux urbains ou villageois. Il s'agit d'un phénomène relativement récent pour lequel les municipalités de Baie-Saint-Paul et de Petite-Rivière-Saint-François ont déjà réagi en interdisant ou en limitant cette possibilité dans certains secteurs. La raison en est simple, une résidence de tourisme est un usage de type lié à l'hébergement commercial qui génère un niveau de nuisance dans le voisinage supérieur à celui généralement associé à une résidence permanente. Des changements fréquents de voisin, un niveau de bruit important, une forte densité d'occupation de la résidence de tourisme et de nombreuses voitures stationnées dans le quartier, sont les principales doléances soulevées envers ce type d'usage. Il est important d'éviter de transformer les villes et les villages de Charlevoix en « centre de villégiature » où les résidents permanents perdraient leurs repères et où la dynamique sociale serait bouleversée.

*La pression pour le développement de commerces dans les zones de villégiature*

La vitalité des noyaux urbains ou villageois repose essentiellement sur la présence d'une population permanente et sur le dynamisme et la diversité des commerces et des services qui y sont offerts. L'implantation de commerces à l'extérieur des agglomérations existantes est un facteur pouvant influencer négativement le dynamisme des noyaux urbains ou villageois. Il est donc important de bien définir et d'encadrer les commerces et les services à permettre dans les zones de villégiature pour veiller à compléter l'offre commerciale plutôt qu'à la diluer. Par exemple, favoriser l'ouverture d'un commerce (localisé à l'extérieur du village) qui provoquera la fermeture d'un établissement existant (au centre du village) serait peu profitable pour la communauté qui réside à l'intérieur ou à proximité de ce noyau villageois. D'un autre côté, l'implantation de certains commerces ou services en zone de villégiature peut s'avérer positive et apporter une plus-value pour le milieu à la condition qu'ils répondent à des besoins spécifiques de la clientèle de villégiature, lesquels ne seraient pas répondus par l'offre commerciale existante dans les agglomérations de la MRC. Un autre avantage serait la possible réduction des déplacements motorisés occasionnée par la présence de commerces de proximité à l'intérieur des aires de villégiature. L'encadrement des activités commerciales et de services dans les zones de villégiature doit reposer sur une planification rigoureuse afin d'éviter tout risque de dévitalisation des noyaux urbains ou villageois existants.

*La cohabitation entre les différents usages et les différents usagers*

La planification de secteurs de villégiature concentrée doit aussi porter attention aux usages qui s'exercent en périphérie de leurs développements. Une attention particulière doit être apportée lorsqu'un lieu de villégiature se trouve contigu à une terre agricole en exploitation. En premier lieu, la simple présence d'une résidence impose au producteur agricole des contraintes importantes au niveau de la localisation de tout nouveau bâtiment d'élevage. Ensuite, même dans la situation où le producteur respecte les distances séparatrices et exerce son travail dans le respect des règles applicables, il arrive fréquemment que des résidents, des villégiateurs ou des vacanciers se plaignent de nuisances comme les odeurs, la poussière ou le bruit. Cette situation crée une « pression sociale » difficile à vivre pour certains producteurs agricoles et leurs familles. Des cas similaires peuvent se produire également à proximité d'une propriété faisant l'objet d'une exploitation forestière.

La transformation des lieux d'origine suite à une appropriation importante provenant de gens de l'extérieur peut aussi finir par créer des tensions. À elle seule, la cohabitation entre résidents et villégiateurs peut être source de confrontation qui diffèrent à plusieurs niveaux : rythme de vie, besoins, mentalités ou préoccupations immédiates comme la conservation de l'école qui ne susciteraient pas le même intérêt chez des villégiateurs que pour une jeune famille. Cependant, rappelons que l'arrivée de nouveaux résidents ou de résidents saisonniers, loin d'être seulement négative, peut également constituer un apport indéniable à la dynamique d'une collectivité et participer à la revitalisation d'un milieu par l'apport d'idées nouvelles.

---

### 8.3 LES ATTENTES GOUVERNEMENTALES

---

Le gouvernement du Québec a exprimé, dans son *Document sur les orientations gouvernementales*, plusieurs préoccupations face au développement de la villégiature. Ces préoccupations concernent principalement des mesures visant à protéger les ressources naturelles (agricole, forestière, hydrique, etc.), à contrôler les effets des développements notamment sur les équipements et infrastructures de transport et à favoriser l'accessibilité et la mise en valeur d'espaces naturels, d'attrait et d'activités dans le but de consolider les produits touristiques prioritaires. Le développement touristique durable et responsable ainsi que la pérennité du patrimoine touristique sont des orientations privilégiées également par l'organisme gouvernemental.

---

### 8.4 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

---

#### *Grandes orientations*

- ❑ Encadrer le développement de la villégiature concentrée dans les secteurs définis au schéma d'aménagement;
- ❑ Tendre vers un développement de la villégiature qui soit plus respectueux des milieux d'accueil sur les plans environnementaux, économiques et sociaux;
- ❑ Rechercher un équilibre entre les développements de villégiature concentrée et la protection et la mise en valeur des paysages.

---

### 8.5 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

---

#### *Objectifs d'aménagement*

- Proposer au schéma d'aménagement une délimitation justifiée et cohérente d'une affectation de villégiature qui devra être reprise dans les plans et les règlements d'urbanisme municipaux;
- Distinguer à l'intérieur de l'affectation de villégiature, les zones de villégiature existante ou à développer à court terme (zones prioritaires) et les zones de réserve;
- S'assurer que les règlements d'urbanisme des municipalités locales exigent l'élaboration de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ou d'un plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) pour les nouveaux développements et les nouvelles constructions à insérer dans un développement existant;
- Préserver la prédominance du milieu naturel en intégrant, à l'intérieur des règlements d'urbanisme des municipalités locales, des mécanismes qui favoriseront la conservation d'espaces boisés et des milieux sensibles;
- Augmenter l'offre d'espaces consacrés à la pratique d'activités récréatives extérieures et favoriser l'interconnectivité entre ces espaces de manière à créer des réseaux récréatifs d'envergure.

## 8.6 LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DANS L'AFFECTATION VILLÉGIATURE

### *Le phasage du développement dans les zones de villégiature concentrée*

Le schéma d'aménagement de la MRC identifie spécifiquement des zones où elle souhaite concentrer prioritairement le développement de la villégiature pour des périodes d'environ cinq ans. Les autres parties du territoire de l'affectation de villégiature concentrée jugées non prioritaires deviennent des « zones de réserve » et font l'objet de mesures de protection pour ne pas compromettre leurs potentiels de développement à long terme. Les zones prioritaires de développement répondent aux critères suivants :

- Le choix des zones de développement prioritaire devra tenir compte et contribuer à la protection et la mise en valeur des milieux naturels (milieu humide, pente, zone inondable, zone de mouvement de terrain, etc.);
- Privilégier les secteurs les moins susceptibles de générer des problèmes de cohabitation avec les usages ou activités situés à proximité (exploitation forestière ou agricole);
- La localisation des zones de développement prioritaire devra faciliter la mise en place, l'accès et l'utilisation des équipements collectifs (ex. sentiers de randonnée);
- Le choix des zones prioritaires devra tenir compte de l'effet du développement sur la fonctionnalité et la sécurité du réseau routier;
- Le choix des zones prioritaires devra tenir compte des possibilités et du coût de la desserte en service public;
- La rentabilité du développement pour la municipalité pourra être démontrée par une étude des impacts financiers et fiscaux (comparaison entre les coûts engendrés et les revenus anticipés).

La mise en place d'un développement de villégiature d'ensemble (lotissement multiple à des fins résidentielles ou d'hébergement commercial) dans une zone de villégiature de réserve identifiée au schéma d'aménagement nécessite une modification au schéma d'aménagement. La MRC doit s'assurer que la demande respecte les principes d'une gestion responsable du développement de la villégiature en milieu naturel et réponde aux conditions présentées dans la présente section.

- Une municipalité qui souhaite amorcer le développement d'une zone de réserve inscrite au schéma d'aménagement et de développement révisé devra, d'une part, avoir un plan et une réglementation d'urbanisme conforme au schéma révisé et, d'autre part, transmettre à la MRC une demande de modification du schéma accompagnée d'un document justificatif qui démontre que l'objectif de 70% de construction dans la zone de villégiature prioritaire adjacente a été atteint. La partie de la zone de réserve ainsi obtenue devra répondre à un besoin de développement de la villégiature sur un horizon de 10 ans.
- Il sera néanmoins possible pour une municipalité dont le plan et la réglementation d'urbanisme sont conformes au schéma révisé d'interchanger une superficie située en zone de réserve pour une superficie identique située en zone de développement prioritaire dans la mesure que les superficies échangées soient les mêmes et que le secteur de la zone prioritaire (d'origine) soit encore à l'état naturel. C'est à dire que le secteur doit être boisé et non planifié (PAE non approuvé par la municipalité, secteur non subdivisé en lots à construire). De plus, la municipalité devra démontrer dans le dossier argumentaire que la partie (de réserve) transférée en zone de développement prioritaire s'avère une option appropriée sur le plan économique et environnemental.

### Procédures relatives à une demande de modification du schéma d'aménagement

Une municipalité peut demander une modification du schéma concernant une zone de réserve par le dépôt à la MRC d'un document descriptif et justificatif du projet. Ce document devra contenir minimalement les informations suivantes :

1. Une description de la demande ou du projet indiquant les informations pertinentes applicables (ex : localisation des espaces demandés, superficies, nature du projet, usages projetés, densités prévues, nombre d'unité estimé, la localisation des espaces de conservation;
2. Une description de la croissance estimée de la villégiature pour les dix (10) prochaines années en fonction des besoins existants ou projetés en utilisant des données reconnues ou justifiées;
3. Les moyens qu'entend utiliser la municipalité afin d'assurer l'intégration des projets de développement projetés au milieu naturel et la préservation des caractéristiques paysagères d'intérêt;
4. Une cartographie à l'échelle montrant les terrains concernés incluant leur situation géographique le réseau hydrographique, les voies de circulation (rue, piste cyclable et pédestre), les contraintes naturelles et anthropiques et toutes autres informations pertinentes à la compréhension des composantes impliquées.

Si nécessaire, la demande pourra également contenir des informations sur :

1. La rentabilité estimée du projet;
2. Toute autre information pertinente comme les infrastructures environnementales requises.

Ensuite, la MRC peut amorcer une modification du schéma d'aménagement conformément aux procédures prévues à la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1)

#### *Le maintien d'un milieu naturel de qualité*

L'affectation de villégiature définie au schéma d'aménagement couvre un large territoire, majoritairement sous couvert forestier présentant, de manière générale, un fort potentiel pour le développement de la villégiature concentrée. L'intérêt pour la villégiature résulte de la combinaison d'un ensemble des facteurs issus des particularités des secteurs visés. Il est nécessaire d'identifier les caractéristiques du site à l'origine de l'attrait pour la villégiature de même que tous les milieux naturels fragiles afin de pouvoir les prendre en considération dès la phase de planification des projets de développement. De cette manière, il sera possible de favoriser une intégration plus harmonieuse des lotissements, de la trame de rue et des bâtiments à l'intérieur de cette affectation et, d'autre part, de garantir, dans une certaine mesure, la préservation de ces milieux sensibles et le maintien des attraits à l'origine du développement du site. À cette fin, le schéma d'aménagement préconise les mesures suivantes :

- La MRC demande que les municipalités utilisent les dispositions relatives au lotissement qui permettent d'exiger une contribution pour l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels équivalant à 10% ou plus de la superficie totale du projet de développement (ou 10% de la valeur du projet). Les espaces préservés devront être de qualité et accessibles, idéalement d'un seul tenant, ils devront se connecter aux réseaux de sentiers existants à l'extérieur du site ou, en l'absence d'un tel réseau, déboucher aux endroits les plus propices à l'établissement d'un réseau récréatif sur les terrains adjacents au site. L'application de la contribution pour fins de parcs s'applique pour l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale qui comporte la création d'une rue ou la création de cinq (5) lots ou plus. Un propriétaire ne devra pas scinder un projet de développement en plusieurs petits projets de quatre unités ou moins;

- Les normes relatives à l'implantation des constructions devront interdire toute construction dans les secteurs sensibles : zones de pentes fortes (31% et plus) et les quatre sommets de montagnes identifiés au schéma d'aménagement, (Mont Gabrielle-Roy, La Pointue, Les Tourelles, et un autre (sans nom) au nord de la Pointue. Voir *feuille B Les contraintes naturelles*). Une exception s'applique à l'intérieur d'une bande de 100 mètres en périphérie des périmètres d'urbanisation;
- Les normes relatives à l'abattage des arbres devront rendre impossible le développement de secteurs de villégiature concentrée sur un site ayant fait l'objet d'un déboisement total tant qu'un couvert forestier n'a pas été régénéré;
- Les normes relatives à l'abattage des arbres devront également limiter la coupe d'arbres aux espaces destinés à des fins de construction ou de percées visuelles ou voir au reboisement des lots déboisés.

#### *La planification des réseaux routiers*

Les municipalités locales devront indiquer à leur plan d'urbanisme le tracé approximatif des principales voies de communication projetées à l'intérieur de l'affectation villégiature. Cet exercice de planification favorise une utilisation plus rationnelle du territoire lors de la conception des futurs projets de développement de villégiature et offre à la municipalité une plus grande efficacité en matière d'entretien de la voirie et de desserte des services d'utilité publique.

#### *L'encadrement des développements de villégiature concentrée*

Chacune des municipalités concernées par l'affectation villégiature devra veiller à l'élaboration d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) et/ou d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour planifier le développement des zones de villégiature concentrée. L'application de tels règlements permet de définir à l'avance et de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour un projet de développement de villégiature à partir de critères qualitatifs plutôt que de normes quantitatives, ce qui favorise la recherche de solutions novatrices en partenariat avec le promoteur. De plus, l'application de ces mesures cherche à assurer un développement de villégiature mieux intégré au milieu, qui respectera la fragilité et la capacité de support du secteur et qui permettra d'offrir un produit de qualité dans un lieu qui préservera ses attraits. Les plans d'aménagement d'ensemble et les plans d'implantation et d'intégration architecturale des municipalités locales devront répondre aux critères suivants :

#### **Aménagement des projets de développement et des terrains :**

- Privilégier des formes de développement qui s'insèrent dans la topographie du site. En ce sens, les limites des projets de développement devraient être irrégulières plutôt que droites;
- Privilégier une planification des projets dont l'orientation des terrains et la localisation des résidences proposée favorise l'exposition au sud et les percées visuelles. L'implantation devrait être déterminée de façon à ce que la disposition des bâtiments n'obstrue pas la vue des espaces publics (rues, espaces verts) et, dans la mesure du possible, des résidences voisines;
- Optimiser les percées visuelles existantes ou créées. Voir à utiliser les corridors déboisés lors de la mise en place du réseau routier pour mettre en valeur ce potentiel visuel et minimiser de nouveaux déboisements;
- Interdire l'installation de panneaux-réclames et régir l'affichage publicitaire ou commercial des projets de développement.

#### **Densité d'occupation et lotissement :**

- Préconiser une densité d'occupation décroissante, à mesure que la pente s'accroît :

En régulant la dimension des lots en fonction des pentes. Exiger des lots d'une superficie minimum de 5000 m<sup>2</sup> dans les zones de fortes pentes, soit de 16% à 30%. Permettre un lotissement plus serré en zone de faible pente (0% à 15%), là où la visibilité du site et les contraintes naturelles sont moindres;

En régulant la densité liée à l'usage habitation (ex. : unifamiliale, bifamiliale) selon la catégorie de pente dans laquelle elle se situe. Ainsi, seul l'usage unifamilial isolé devrait être permis dans les zones de forte pente (16 % à 30%) et l'usage bifamilial devrait être localisé uniquement en terrain relativement plat (0% à 15%);

- À l'intérieur des zones de plus faible pente (0% à 15%), privilégier les développements résidentiels en grappes (plus denses) séparés par des espaces de conservation aux grands développements uniformes d'un seul tenant;
- Encourager le regroupement des résidences et des infrastructures collectives au profit de la conservation de plus grands espaces boisés, dans les secteurs propices (0% à 15%), en développant un système de bonus à la densité. Par exemple, une densité plus forte que celle prévue au règlement (ex. : lots plus restreints et/ou multifamiliale) pourrait être acceptée lorsqu'un promoteur conserve un espace boisé important et accessible (au moins 10% de la superficie totale) en addition au premier 10% déjà cédé à la municipalité. Ce territoire supplémentaire pourrait être contigu ou distinct au premier 10% cédé et pourrait être public ou réservé à une utilisation exclusive des résidents du secteur plus dense.

#### **Implantation et intégration des constructions :**

- Privilégier des coefficients d'emprise et d'occupation du sol et une volumétrie des constructions qui contribuent à préserver le caractère forestier du site;
- Privilégier une implantation et une forme des constructions épousant le plus possible la topographie naturelle, favorisant l'ensoleillement et minimisant l'effet des grands vents;
- Éviter les opérations de déblai-remblai pour les terrains;
- Privilégier une implantation et une hauteur qui évite que les résidences se cachent la vue entre elles (ex : disposer les bâtiments avec un certain angle, éviter d'aligner les bâtiments face à face, etc.);
- Privilégier une hauteur de construction qui n'excède pas approximativement les  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de la végétation environnante ou de la végétation en place à maturité jusqu'à une hauteur maximale (du sol naturel moyen jusqu'au pignon du toit) de 9 mètres;
- Déterminer une marge de recul avant importante, accompagnée de normes pour la conservation de la végétation en cour avant, de façon à favoriser l'intégration des bâtiments dans la forêt. Dans un développement « en grappe » cette marge pourra être moindre;
- Déterminer des marges de recul latérale qui favoriseront le sentiment d'intimité et de tranquillité des résidents. Dans un développement « en grappe » ces marges pourront être moindres;
- Privilégier l'utilisation de matériaux naturels et de couleurs sobres pour les constructions;
- Favoriser la restauration et la stabilisation du couvert végétal (herbacé, arbustif) dans les six mois suivant la fin des travaux ou pendant la première période propice aux plantations;
- Éviter une trop grande artificialisation (gazonnage) des surfaces naturelles, privilégier un couvert de sol de type sous-bois;
- Favoriser des aménagements extérieurs le plus naturel possible. Ainsi, privilégier l'utilisation de matériaux comme la pierre, la brique et le bois. Limiter les constructions utilisant les blocs de béton.

**Nivellement et drainage :**

- Demander la réalisation d'un plan de drainage qui permet de définir le réseau de captage du ruissellement des eaux de surface et d'évaluer la capacité des infrastructures (ex. : ponceaux) situées en aval du site. Dans tous les cas, les calculs de la capacité des infrastructures et des équipements liés au drainage devront considérer une crue de récurrence minimale de 100 ans;
- Conserver le plus possible les patrons naturels de drainage;
- Privilégier des techniques du génie végétal pour réduire les problèmes d'écoulement des eaux de surface et d'érosion (Ex. : Stabilisation des talus à l'aide de plantation de boutures, de fagots, de lits de branches, etc.);
- Minimiser les déblais-remblais et ramener les talus nécessaires vers la pente naturelle du terrain et ce pour toutes formes de constructions (résidence, route, etc.).

**Couverture végétale :**

- Conserver une lisière boisée entre les propriétés foncières voisines ainsi qu'en bordure des routes 138, 362, 381 et de tout autre chemin public entretenu à l'année;
- Privilégier le maintien du couvert arborescent et arbustif existant;
- Privilégier un couvert de sol de type sous-bois;

**Réseau routier et stationnement:**

- Privilégier les tracés de forme sinueuse et qui sont orientés parallèlement ou diagonalement par rapport aux courbes de niveaux;
- Éviter les tracés de rues dans les pentes trop fortes;
- Privilégier les matériaux perméables (graviers, matériaux concassés, etc.) plutôt que ceux imperméables (ex : asphalte, béton, etc.) dans la composition des entrées et stationnements;
- Favoriser l'interconnexion cohérente des réseaux routiers entre les différents projets de développement.

**Réseaux de distribution:**

- Privilégier l'implantation des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de câblodistribution en arrière lot, et préférablement en milieu boisé ou dans le sol.

**Dispositions environnementales particulières :**

- Privilégier la réalisation d'étude environnementale détaillée afin de connaître la végétation naturelle en place, de respecter la capacité de support du milieu naturel et de façon à ne créer aucune demande présente et future sur le réseau public d'aqueduc et d'égout. Celle-ci devrait comprendre des photographies, des inventaires forestiers ou tout autre plan ou document permettant de localiser la végétation existante ainsi que les essences qui la composent. Des analyses hydrogéologiques, géomorphologiques et géotechniques sont aussi souhaitées. Ces études sont recommandées pour tout projet de dix (10) unités de logements et plus ou la création de cinq (5) terrains ou plus. Ces études n'enlèvent pas l'obligation d'obtenir un permis individuel pour l'aménagement d'un ouvrage de captage

d'eau souterraine ainsi que pour l'aménagement d'une installation septique pour chaque bâtiment. Ces analyses permettront de fournir des informations concernant :

- la capacité d'approvisionnement et la qualité de l'eau potable;
  - la capacité d'épuration des eaux usées à l'aide du sol naturel en place;
  - les pentes et la stabilité du sol pour les terrains prévus au projet et pour les secteurs environnants;
  - l'impact de l'augmentation de débit (crue de 100 ans minimum) sur les infrastructures existantes, pour tous les cours d'eau (réguliers et intermittents) et les fossés de drainage localisés à l'intérieur du projet de développement ou susceptibles d'être affectés par le projet parce que localisés à l'intérieur du bassin versant;
  - les impacts sur la faune, la végétation, le paysage et le milieu humain.
- Envisager la réalisation d'une étude (coûts et bénéfices) qui permettrait d'évaluer les effets du projet sur la fiscalité municipale et ces impacts directs et indirects sur la population résidante;
  - Envisager la réalisation d'une étude de circulation qui permettra d'évaluer les impacts du projet sur le réseau routier existant.

*Conditions particulières pour les centres de services communautaires desservant un projet d'ensemble de villégiature concentrée:*

Un projet d'ensemble de villégiature qui comporte 50 unités de logements ou plus peut intégrer un centre de services communautaires aux conditions suivantes :

- Le projet d'ensemble de villégiature doit comporter 50 unités de logements ou plus sur un site d'un seul tenant.
- La superficie de plancher totale de l'usage « centre de services communautaires » ne doit pas excéder 5% de la superficie de plancher totale des résidences de villégiature du site sans jamais dépasser 500 m<sup>2</sup>;
- La hauteur maximale du centre de services communautaires ne doit pas excéder une hauteur maximale (du sol naturel moyen jusqu'au pignon du toit) de 8 mètres
- Les usages compatibles à un centre de services communautaires sont ceux reliés à l'accueil et l'administration, à l'entretien ménager et paysager, les équipements sportifs, de loisir et de santé / beauté, la restauration et les biens de première nécessité (dépanneur) excluant toute station-service (avec ou sans essence) pour véhicule automobile;
- Nonobstant ce qui précède, le type de restauration permis à l'intérieur d'un centre de services communautaires se limite à une restauration d'une capacité maximale de vingt (20) sièges;
- Le centre de services communautaires doit être localisé à l'intérieur (approximativement au centre) du site de résidences de villégiature et non en périphérie de celui-ci ou à son entrée;
- Aucune enseigne annonçant le centre de services communautaires ou les biens ou services qui y sont offerts ne doit être localisée en bordure des routes, rues, chemins ou rangs indiqués au point suivant;
- Le terrain sur lequel se situe le centre de services communautaires ne doit pas être localisé en bordure, n'y avoir un accès direct, à une route sous la gestion du ministère des Transports ainsi qu'aux routes, rues, chemins ou rangs suivants :
  - Chemin de la Petite Martine;
  - Chemin du Cap-aux-Corbeaux (nord et sud);

- Rue Tourlognon;
- Sentier de l'Équerre;
- Rang Saint-Antoine (nord et sud);
- Chemin du Bas des Éboulements

Routes sous la gestion du ministère des Transports :

- Réseau national : routes 138, 169 et 175;
- Réseau régional : routes 381 et 362, (rue Félix-Antoine Savard / route du Quai (de la route 362 au quai de Saint-Joseph-de-la-Rive);
- Réseau collecteur : rue Principale (de la 138 jusqu'à Petite-Rivière-Saint-François), rue du Quai, chemin de la Traverse, chemin des Coudriers et chemin de La Baleine (L'Isle-aux-Coudres).

*Avantages collectifs recherchés par la politique d'aménagement des secteurs de villégiature concentrée :*

- ❑ Rentabiliser le coût de construction et d'entretien des infrastructures municipales (ex. : voirie, éclairage, etc.);
- ❑ Réduire les risques que la municipalité prenne en charge des coûts d'infrastructures supplémentaires imprévus (ex. : aqueduc, égout, etc.) dû à une planification inefficace et à une mauvaise évaluation de la capacité de support d'un secteur ;
- ❑ Réduire les coûts de services collectifs (ex. : cueillette des matières résiduelles);
- ❑ Réduire les risques d'être aux prises avec des projets inachevés ou inappropriés;
- ❑ Maintenir la fluidité et la sécurité de la circulation sur les routes du réseau supérieur (138, 362) dans les portions situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation;
- ❑ Maintenir, consolider ou développer l'économie de la MRC basée, en partie, sur le récréotourisme et la villégiature;
- ❑ Favoriser le maintien et la mise en valeur des milieux naturels et du paysage charlevoisien;
- ❑ Favoriser le développement d'espaces et de liens naturels récréatifs qui seront accessibles à tous;
- ❑ Protéger les espaces boisés dont la préservation permet l'atteinte d'un équilibre avec le développement d'une partie du territoire;
- ❑ Réduire les risques de conflits entre les usages et entre les usagers;
- ❑ Informer les citoyens de la vision de développement retenue pour le développement de la villégiature concentrée.

## 8.7 L’AFFECTATION VILLÉGIATURE

### *Localisation*

L’affectation villégiature délimitée au schéma d’aménagement est située approximativement entre les routes 138 et 362 et le fleuve Saint-Laurent. Cette affectation touche les municipalités de Petite-Rivière-Saint-François, de Baie-Saint-Paul, Des Éboulements et de L’Isle-aux-Coudres. Cette affectation ne concerne pas tout le territoire compris entre ces routes et le fleuve. Elle exclue les terres publiques du Massif de Petite-Rivière-Saint-François, les grandes propriétés privées situées à l’ouest du Massif ainsi que le territoire entre le fleuve et le niveau d’élévation de 150 mètres (à l’exception du secteur Cap-aux-Rets à Baie-Saint-Paul). L’affectation vient encadrer de grands secteurs forestiers qui subissent de fortes pressions de développement ainsi que de petites aires de villégiature plus ancienne en périphérie rapprochée des milieux urbanisés (voir plan en annexe cartographique).

### *Caractéristiques*

- L’affectation de villégiature a une superficie approximative de 6 094 hectares;
- Cette superficie n’est pas située à l’intérieur de la zone agricole;
- Cette superficie ne touche pas les terres publiques de la Forêt du Massif de Petite-Rivière-Saint-François ni les terres privées du Séminaire de Québec;
- À l’exception des secteurs déjà construits à des fins de villégiature et de certaines zones en bordure de L’Isle-aux-Coudres, ce territoire est majoritairement sous couvert forestier;
- La topographie est très variable. On y retrouve de nombreux sommets entrecoupés de vallées et de plateaux. Les versants escarpés reliant les montagnes au fleuve présentent des zones de fortes pentes (31 % et plus). Quelques sommets, situés dans la municipalité de Petite-Rivière-Saint-François, ont une élévation supérieure à 600 mètres;
- Certaines parties de l’affectation situées à proximité de noyaux urbains ont fait l’objet d’analyses de stabilité des sols par le ministère de la Sécurité publique et le ministère des Transports et sont considérées comme à risque de mouvement de sol;
- Hormis deux secteurs (La Seigneurie des Éboulements et la zone à l’est du périmètre urbain de Saint-Joseph-de-la-Rive (Les Éboulements)) qui sont partiellement desservie (aqueduc), l’affectation villégiature n’est pas desservie par les services municipaux d’aqueduc et d’égout;
- À l’intérieur de l’affectation villégiature, des zones de développement (prioritaire) et des zones de réserve sont identifiées pour l’application de mesures de contrôle du développement.

### *Intentions d’aménagement dans l’affectation villégiature*

Les zones de développement prioritaire délimité à l’intérieur de l’affectation de villégiature vise à délimiter les aires les plus avantageuses du territoire de la MRC pour accueillir des projets de villégiature concentrée à court terme et d’y proposer des normes et des règles d’aménagement pour encadrer les projets de développement de manière à ce qu’ils se réalisent dans le respect du territoire et de ses résidents.

Les zones de réserve à l’intérieur de l’affectation de villégiature vise à identifier de grand pans de territoire encore naturels pour lesquels le milieu municipal souhaite une période de réflexion plus importante avant d’y planifier le développement d’ensemble de villégiature concentrée. Conséquemment, de manière à préserver le potentiel de développement à long terme de ces zones, la MRC demande que les nouveaux emplacements destinés à la construction de résidences isolés devront avoir une superficie minimale de quatre (4) hectares et un frontage minimal sur rue publique de cent (100) mètres. Afin de ne pas brimer les droits des propriétaires

de terrains dont les dimensions sont inférieures à ces normes, les municipalités locales pourront, dans leur réglementation, reconnaître un privilège au lotissement aux propriétés foncières existantes à l'entrée en vigueur de ces dispositions en s'assurant de ne jamais aggraver leur caractère dérogatoire.

Tableau 8.7 : Compatibilité des usages - Affectation villégiature

USAGES	COMPATIBILITÉ	NORMES SPÉCIFIQUES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION
<b>Agricoles ou à caractère agricole</b>		
<b>Sans élevage :</b> Culture des végétaux en général (excluant le reboisement à des fins d'exploitation forestière) et ses activités connexes.	<b>Non compatible</b>	
<b>D'élevage :</b> Porcherie, aviculture, production laitière, bovin, agneau, dinde, pisciculture, visonnière et leurs activités connexes ( <i>l'élevage de chevaux uniquement à des fins de boucherie</i> ).	<b>Non compatible</b>	
<b>Usage para-agricole :</b> Serre horticole, pépinière, production de gazon, de sapins de Noël (max. 12 ans) et autres activités semblables.	<b>Non compatible</b>	
<b>Liés à la foresterie</b>		
<b>Exploitation de la matière ligneuse, aménagement, sylviculture</b>	<b>Compatible</b>	Non compatible dans les zones prioritaires de développement à l'exception des coupes nécessaires à l'aménagement des bâtiments et des infrastructures. (Voir modalités inscrites au document complémentaire 17.4.7, 17.17)  Dans les zones de réserve : Selon les modalités particulières inscrites au document complémentaire.
<b>Reboisement :</b> Reboisement à des fins d'exploitation forestière.	<b>Compatible</b>	Selon les modalités particulières inscrites au document complémentaire.
<b>Exploitation (récolte) des ressources marginales de la forêt</b>	<b>Compatible</b>	

Tableau 8.7 : Compatibilité des usages - Affectation de villégiature concentrée (suite)

<b>Liés à l'extraction</b>		
<b>De l'eau,</b> (à des fins commerciales)	<b>Non compatible</b>	Une usine d'extraction et d'embouteillage de l'eau potable serait possible avec des mesures de mitigation appropriées.
<b>De sable, de pierre, de gravier</b> <i>L'incompatibilité de l'extraction du sable et du gravier ne s'applique qu'aux terres privées ou aux terres du domaine de l'État qui font déjà l'objet d'une soustraction à l'activité minière.</i>	<b>Non compatible</b>	Les travaux de déblai/remblai sont possibles à la condition qu'ils se limitent aux besoins des infrastructures publiques du site même et que les surfaces affectées soient régaliées et reboisées dans les deux ans suivant le début des travaux.
<b>Industriels</b>		
<b>Transformation primaire de la ressource forestière ou minière</b>	<b>Non compatible</b>	
<b>Transformation d'une ressource marginale forestière</b>	<b>Non compatible</b>	
<b>Transformation liée à la ferme</b>	<b>Non compatible</b>	
<b>Manufacturier léger :</b> Boulangerie, ébénisterie, ferblantier, etc. (superficie totale de plancher inférieure à 675m <sup>2</sup> ).	<b>Non compatible</b>	La municipalité de l'Isle-aux-Coudres peut prévoir des exceptions dans la zone contigüe au périmètre d'urbanisation de Saint-Bernard le long du chemin de la Traverse.
<b>Manufacturier intermédiaire</b> Superficie totale de plancher de 675m <sup>2</sup> à 3000m <sup>2</sup>	<b>Non compatible</b>	
<b>Manufacturier lourd</b> Superficie totale de plancher supérieure à 3000m <sup>2</sup> ou tout autre usage industriel qui génère des contraintes majeures.	<b>Non compatible</b>	

Tableau 8.7 : Compatibilité des usages - Affectation de villégiature concentrée (suite)

<b>Recherche et développement</b>	<b>Non compatible</b>	
<b>Indissociable du milieu riverain :</b> Industrie maritime avec rampe de mise à l'eau.	<b>Non compatible</b>	
<b>Commerciaux et de services</b>		
<b>Agrotouristique (lié à une ferme) :</b> Gîte à la ferme et restauration à la ferme, interprétation des activités de l'entreprise agricole, dégustation et vente de ses produits.	<b>Non compatible</b>	Exception si ferme existante
<b>Hébergement communautaire</b> (Vocation sociale ou récréative sans but lucratif)	<b>Compatible</b>	Les conditions applicables aux hôtels, motels et auberges s'appliquent également à l'hébergement communautaire.
<b>Hébergement commercial</b> Hôtel, motel, auberge, gîte, établissement de camping, cabine, résidence de tourisme, centre de vacance, meublé rudimentaire, village d'accueil, etc.	<b>Compatible</b> (Sauf dans les zones de réserve)	Les hôtels, motels, auberges doivent respecter les conditions suivantes : - Lot minimum de 15 000 m carré; - Hauteur maximale de 9 mètres; - Quinze (15) unités d'hébergement maximum; - Un contingentement de cinq (5) nouveaux usages de ce type (hôtel, motel, auberge) est permis dans l'affectation avec un minimum de un (1) réservé par municipalité.
<b>Commerces et services à vocation touristique</b> (non liés à une ferme) : Restaurant, boutique, artisanat, etc.	<b>Non compatible</b>	- Des centres de services communautaires (selon la section Politiques 8.6) - Les municipalités peuvent prévoir des exceptions dans les zones de villégiature prioritaire contigües à un périmètre d'urbanisation

Tableau 8.7 : Compatibilité des usages - Affectation de villégiature concentrée (suite)

<p><b>Services et équipements liés aux entreprises de transport</b> (camionnage, tour nolisé en avion ou hélicoptère, entreposage)</p>	<p><b>Non compatible</b></p>	
<p><b>Lieu d'interprétation d'un élément d'intérêt régional indissociable du site et ses activités connexes :</b> Site d'interprétation historique, culturelle, écologique, esthétique.</p>	<p><b>Compatible</b></p>	
<p><b>Services personnels et professionnels (sans vente de bien matériel) :</b> Avocat, architecte, coiffure, réparation d'électroménagers, électronique.</p>	<p><b>Non compatible</b></p>	<p>Exception (zones prioritaire) : Un seul usage complémentaire exercé par le résidant seulement, superficie de plancher maximale 55 m<sup>2</sup>, aucune aire d'entreposage extérieur, aucune aire de remisage de véhicules de service (flotte), de camions lourds ou de véhicules-outils, aucune vitrine de montre, une seule enseigne de 0.5 m<sup>2</sup> appliquée au mur.  Les municipalités peuvent prévoir des exceptions dans les zones de villégiature prioritaires contigües à un périmètre d'urbanisation.</p>
<p><b>Entrepreneur-artisan :</b> Électricien, constructeur, excavateur, camionneur artisan, etc.</p>	<p><b>Non compatible</b></p>	<p>Les municipalités peuvent prévoir des exceptions dans les zones de villégiature prioritaires contigües à un périmètre d'urbanisation.</p>
<p><b>Artisans métier d'art</b></p>	<p><b>Non compatible</b></p>	<p>Exception (zones prioritaire) : Un seul usage complémentaire exercé par le résidant seulement, superficie de plancher maximale 55 m<sup>2</sup>, aucune aire d'entreposage extérieur, aucune aire de remisage de véhicules de service (flotte), de camions lourds ou de véhicules-outils, aucune vitrine de montre, une seule enseigne de 0.5 m<sup>2</sup> appliquée au mur.  Possibilité à l'intérieur d'aires restreintes avec des mesures de mitigation appropriées.</p>

Tableau 8.7 : Compatibilité des usages - Affectation de villégiature concentrée (suite)

<p><b>Associés à la fonction urbaine :</b> Commerce de détail et service, service personnel, professionnel et d'affaire, institution financière, dépanneur, station service, épicerie.</p>	<p><b>Non compatible</b></p>	<p>Les municipalités peuvent prévoir des exceptions dans les zones de villégiature prioritaires contigües à un périmètre d'urbanisation.</p>
<p><b>Résidentiels</b></p>		
<p><b>Résidence de ferme :</b> Résidence unifamiliale liée à une entreprise agricole.</p>	<p><b>Non compatible</b></p>	
<p><b>Résidence unifamiliale isolée autre que liée à une ferme :</b>  Résidence permanente, secondaire, biparentale, de villégiature, chalet et camp.</p>	<p><b>Compatible</b></p>	<p>Des dispositions restrictives s'appliquent dans les zones de villégiature de réserve. (Voir section 8.7, Intentions d'aménagement)</p>
<p><b>Bifamiliale:</b> Unifamiliale jumelée, duplex.</p>	<p><b>Compatible</b></p>	<p>(<b>Non compatible</b> dans les zones de villégiature de réserve)</p>
<p><b>Trifamiliale et plus :</b> Trifamiliale, unifamiliale en rangée, multifamiliale, etc.</p>	<p><b>Non compatible</b> (Cette typologie résidentielle est compatible à l'intérieur de l'affectation villégiature prioritaire périurbaine)</p>	<p>Possibilité dans les zones prioritaires à la condition qu'une aire de conservation (aire protégée par un statut juridique ou cédée à la municipalité à des fins de parc) associée au projet <u>et additionnelle au 10% obligatoire</u> soit créée et qu'elle soit équivalente à un autre 10% de la superficie du site. Cette superficie de conservation doit être prise à même les secteurs constructibles du site.</p>

Tableau 8.7 : Compatibilité des usages - Affectation de villégiature concentrée (suite)

<b>Récréatifs</b>		
<p><b>Récréatif extensif :</b> Sentier et piste de randonnée, parc et espace vert, sentier de ski de fond, piste cyclable, etc.</p>	<b>Compatible</b>	<p>L'activité principale est pratiquée à l'extérieur, sans véhicule ou engin à moteur et ne nécessitant pas d'équipements, d'infrastructures ou d'aménagements importants ou permanents (pas ou peu de contraintes).</p>
<p><b>Récréatif intensif :</b> Piste de go-karts, aréna, centre de ski alpin, champs de tir, terrain de jeu avec équipements, pisciculture récréative, etc. Les centres équestres, les pensions (avec ou sans élevage de chevaux) et les chenils (4 chiens et plus) font partie de cette catégorie.</p>	<b>Non compatible</b>	<p>Les municipalités peuvent prévoir des exceptions dans les zones de villégiature prioritaire contigües à un périmètre d'urbanisation;</p> <p>Une exception est possible pour certaines activités récréatives intérieures pratiquées à même un centre de services communautaires (<i>Politiques 8.6</i>);</p> <p>Les centres équestres et les pensions pour chevaux sont possibles avec mesures de mitigations</p>
<b>Institutionnels et services publics</b>		
<p>Église, école, poste, cimetière, centre d'archives, bibliothèque, musée, police, fonction publique, etc.</p>	<b>Non compatible</b>	

Tableau 8.7 : *Compatibilité des usages - Affectation de villégiature concentrée (suite)*

<b>Lieux, équipements et infrastructures d'utilités publiques</b>		
<b>Réseau routier</b>	<b>Compatible</b>	Aux fins principales de desserte des usages autorisés.
<b>Équipements liés au transport :</b> Aire d'entreposage du MTQ, aéroport, hélicoptère, quai, gare, etc.	<b>Non compatible</b>	
<b>Transport énergétique</b> (poste et réseau de transport)	<b>Non compatible</b>	Les réseaux de distribution sont compatibles.
<b>Production énergétique</b>	<b>Non compatible</b>	
<b>Équipement de télécommunication</b>	<b>Non compatible</b>	
<b>Aqueduc et égout, prise d'eau et traitement des eaux</b>	<b>Non compatible</b>	Possible dans les zones de villégiature contiguës à un périmètre d'urbanisation; Possible dans d'autres situations particulières après analyse municipale; Les prises d'eau, des aires de traitements, des réseaux sans entrées individuelles autres que celles visant à desservir des constructions existantes et des réseaux nécessaires pour corriger un problème sanitaire sont aussi possibles.
<b>Lieu et équipement de traitement des matières résiduelles</b> Lieu d'élimination, centre de tri et d'entreposage, écocentre, ressourcerie et autres activités qui visent le recyclage et la réutilisation, etc.	<b>Non compatible</b>	

**DÉLIMITATION GÉOGRAPHIQUE DE L’AFFECTATION VILLÉGIATURE CONCENTRÉE**

La représentation spatiale de l’affectation villégiature concentrée est définie en annexe sur le feuillet A ayant pour titre « Les grandes affectations du territoire, partie sud » faisant partie intégrante du schéma d’aménagement.