

4. Normes relatives à l'aménagement des terrains de villégiature

Dans le but principalement d'assurer la protection des rives ainsi que de limiter le déboisement dans l'encadrement forestier des lacs et cours d'eau, le ministère pose certaines exigences relativement à l'implantation des constructions et à l'aménagement des terrains qu'il offre en location à des fins de villégiature. Les normes se rapportant à la superficie des terrains s'appliquent également aux terrains que le ministère vend à des fins de villégiature.

La plupart des normes présentées dans la présente section sont contenues dans des documents officiels du gouvernement. L'objectif est simplement ici de souligner l'existence de certaines d'entre elles qui présentent un intérêt particulier tout en ajoutant quelques exigences minimales se rapportant à la superficie et à l'utilisation des terrains. Compte tenu des modifications qui peuvent y être apportées de temps à autre, on se référera au texte des règlements et autres documents officiels pour établir la conformité d'un projet à la réglementation en vigueur:

Les normes que le ministère retient pour l'aménagement des terrains de villégiature et leur mention dans le guide ne restreignent en aucune façon l'application des règlements municipaux portant sur les mêmes objets. La personne qui désire réaliser des travaux ou ériger une construction sur un terrain loué par le ministère doit satisfaire à l'ensemble des exigences réglementaires qui s'appliquent à ces travaux ou à cette construction.

On notera enfin qu'un bail ou un autre droit d'occupation émis par le ministère confère au bénéficiaire certains droits sur le terrain qu'il occupe. Il ne lui confère cependant aucun droit sur le territoire environnant.

Superficie minimale des terrains

Règle générale

Les terrains que le ministère loue ou vend à des fins de villégiature doivent avoir une superficie minimale de 4 000 mètres carrés et satisfaire aux exigences du schéma d'aménagement de la MRC et des règlements municipaux d'urbanisme relativement à la superficie et aux dimensions minimales des terrains.

Terrain pour abri sommaire

Le ministère peut louer un terrain dont la superficie n'excède pas 100 mètres carrés pour la construction d'un abri sommaire. Un tel terrain ne peut toutefois être situé à moins de 300 mètres d'un lac ou 100 mètres d'un cours d'eau.

Terrain de camping

La superficie minimale d'un terrain destiné à des fins de camping (en mètres carrés) est déterminée en multipliant le nombre d'emplacements par 400. La superficie du terrain de camping ne peut toutefois être inférieure à 4 000 mètres carrés. La superficie ainsi déterminée comprend la partie du terrain où seront aménagées les aires de camping, les voies d'accès et les aires de service ainsi que la partie du terrain qui demeurera boisée.

Exceptions

Les terrains déjà arpentés ou ayant déjà fait l'objet d'une désignation cadastrale dont la superficie est inférieure à 4 000 mètres carrés peuvent être utilisés pour la construction d'une habitation uniquement si :

- ils bénéficient de droits acquis en vertu de la réglementation municipale d'urbanisme;
- leur utilisation ne créera pas de problèmes de contamination des eaux de surface pour l'ensemble de la zone de villégiature où se situent les terrains;
- leur superficie permet un mode d'alimentation en eau potable en quantité et en qualité satisfaisante ainsi qu'un mode d'élimination des eaux usées qui soit conforme au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*.

La superficie des terrains peut également être moindre que 4 000 mètres carrés dans les cas suivants :

- lors de la régularisation d'occupation sans titre ou avec des titres précaires;
- lors de transactions de terrains servant de compléments d'établissement à des lots déjà occupés;
- de façon générale, lors du lotissement de terrains compris dans la réserve de 60 mètres établie en bordure de certains lacs et cours d'eau.

Cession à un promoteur immobilier

Le ministère peut céder une terre à un promoteur immobilier pour la réalisation d'un projet de lotissement qui prévoit la création de terrains d'une superficie inférieure à 4 000 mètres carrés, si ces terrains sont conformes aux exigences d'un règlement municipal de lotissement relatives à la superficie et aux dimensions des terrains.

Normes générales d'aménagement

Les normes générales d'aménagement s'appliquent à tous les terrains loués à des fins de villégiature à moins que les normes particulières à chaque type de villégiature ne prévoient des conditions différentes.

Ligne des hautes eaux

Pour les fins de l'application des normes d'aménagement énoncées dans la présente section, la ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

- à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres;
- s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.

Sinon, cette ligne des hautes eaux se situe, selon le cas :

- à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage de retenue des eaux pour la partie du cours d'eau située en amont de l'ouvrage, lorsque la ligne naturelle des hautes eaux a été déplacée par la construction d'un ouvrage hydraulique;
- à compter de l'ouvrage dans le cas d'un mur de soutènement;
- s'il est impossible d'appliquer l'un des critères précédents, à la délimitation établie par la cote d'élévation conventionnelle ou d'altitude géodésique, telle que définie au Règlement sur le domaine hydrique public ou par tout autre moyen convenu entre la municipalité et le ministère de l'Environnement et de la Faune.

Normes d'aménagement

Toute construction érigée à des fins d'hébergement aux abords des lacs et cours d'eau pérennes sur les terres du domaine public doit être située à une distance de 25 mètres de la limite des hautes eaux.

Le locataire d'un terrain à des fins de villégiature doit conserver, boisée et libre de toute construction, une bande de terre de 20 mètres de largeur en front d'un lac ou d'un cours d'eau ainsi qu'une bande de terre de 10 mètres de largeur le long des limites du terrain qui ne sont pas adjacentes à un lac ou à un cours d'eau. Seuls les arbres morts ou endommagés peuvent être enlevés.

Une seule voie d'accès à l'eau d'au plus 5 mètres de largeur peut être aménagée sur le terrain dans la bande de protection riveraine de 20 mètres lorsque la pente de la rive est inférieure à 30 %. Cette voie d'accès à l'eau doit former un angle d'au plus 60 degrés par rapport à la ligne de rivage. Elle doit également être aménagée de façon à prévenir les risques d'érosion.

Lorsque la pente de la rive est supérieure à 30 %, la végétation naturelle de la bande de protection riverainé de 20 mètres doit être conservée, sauf pour y aménager un sentier ou un escalier d'au plus 1 mètre de largeur donnant accès à l'eau.

Aucun véhicule désaffecté ne peut être installé sur le terrain.

La construction d'un chemin peut être autorisée sur les terres du domaine public afin de rendre accessible un terrain de villégiature. Cette autorisation ne peut cependant être accordée que si le projet de chemin est conforme aux normes de construction exigées pour les chemins situés sur les terres du domaine public dans le *Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine public*.

Normes particulières pour l'aménagement d'un terrain loué à des fins de villégiature privée

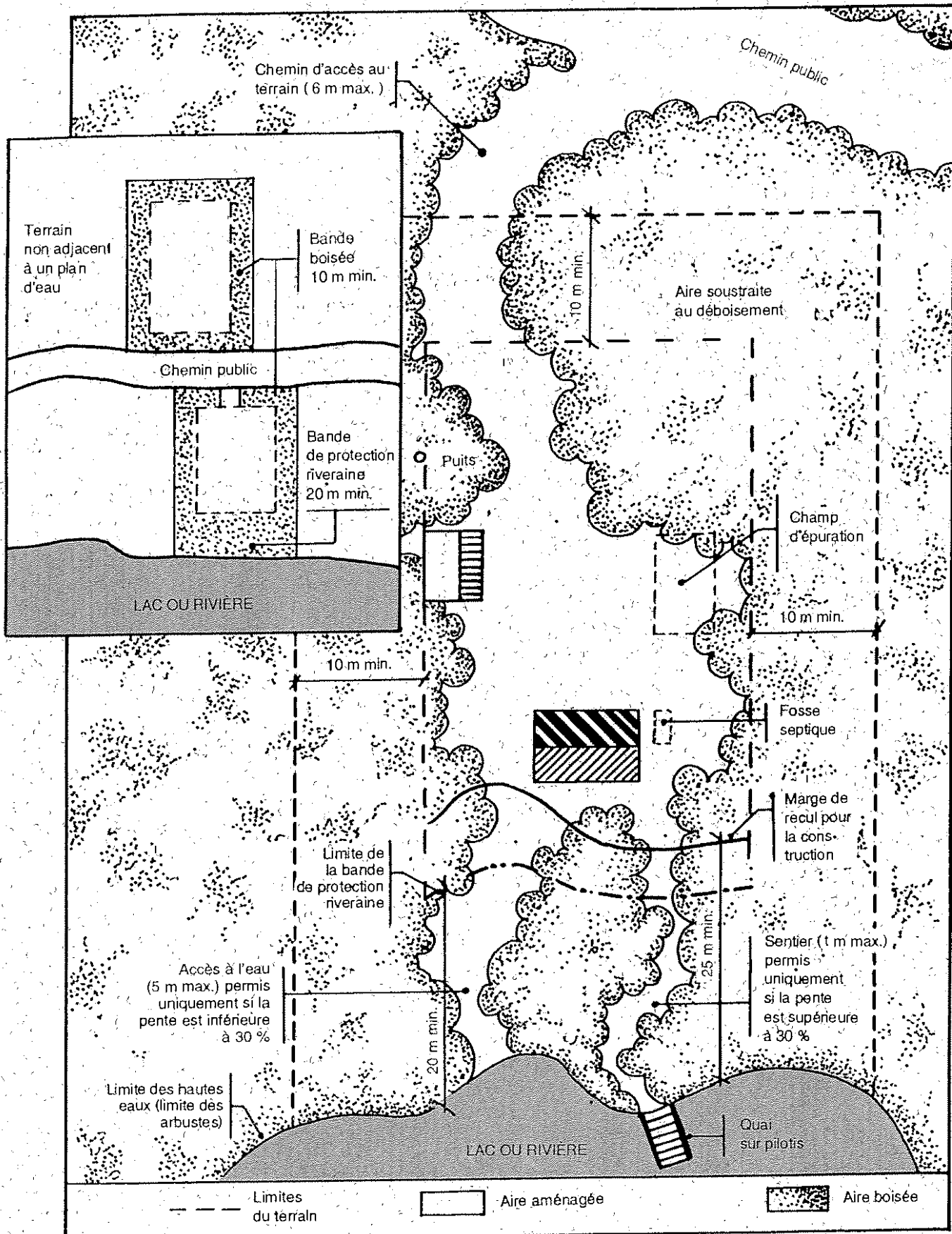
Terrain destiné à la construction d'une habitation autre qu'un abri sommaire (plus de 100 mètres carrés)

Une seule unité d'habitation est permise sur le terrain. Des dépendances, telles un garage, une remise ou un cabanon, peuvent toutefois y être érigées.

Une seule voie de circulation d'une largeur maximale de 6 mètres peut être aménagée sur le terrain pour accéder à l'habitation. Une barrière peut être érigée sur cette voie dans la mesure où celle-ci est située à l'intérieur des limites du terrain occupé. Lorsque le terrain est contigu à un chemin public, cette barrière doit être située à une distance d'au moins 5 mètres de l'emprise du chemin.

Le *Règlement sur le domaine hydrique public* prévoit qu'un quai, un abri ou un débarcadère sur pilotis, sur pieux ou encoffrements ou fabriqué de plate-formes flottantes, n'excédant pas 20 mètres carrés, peuvent être installés sur le littoral du lac ou du cours d'eau en front du terrain occupé, sans l'émission d'un droit d'occupation par le ministère de l'Environnement et de la Faune. La longueur de ce quai ne doit cependant pas excéder 1/10 de la largeur du lit du cours d'eau à l'endroit où celui-ci est construit, afin de ne pas gêner la libre circulation des eaux et l'utilisation d'une embarcation.

Terrain de villégiature (4 000 mètres carrés) Normes d'aménagement



Le *Règlement sur les habitats fauniques* prévoit par ailleurs qu'une personne ne peut installer dans un habitat du poisson un quai ou un abri à bateau qu'à la condition qu'il soit flottant, roulant ou sur pilotis. Tout autre type de quai ou d'abri à bateau ne peut être construit dans l'habitat du poisson sans l'autorisation du ministre de l'Environnement et de la Faune.

Terrain destiné à la construction d'un abri sommaire (100 mètres carrés ou moins)

Une seule unité d'habitation d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, d'un seul étage et sans fondations permanentes, dépourvue d'électricité et d'eau courante (sans tuyauterie sous pression, mécanique ou par gravité), est permise sur le terrain.

L'occupant d'une terre louée pour la construction d'un abri sommaire en forêt ne peut aménager une voie d'accès à la terre. Sous réserve du *Règlement sur la protection des forêts* qui prévoit l'enlèvement de toute végétation se trouvant à moins de 3 mètres de l'ouverture d'une cheminée, il ne peut non plus déboiser au-delà de 3 mètres autour de l'abri, sauf pour aménager un sentier d'au plus 1 mètre de largeur permettant l'accès à un cabinet à fosse sèche.

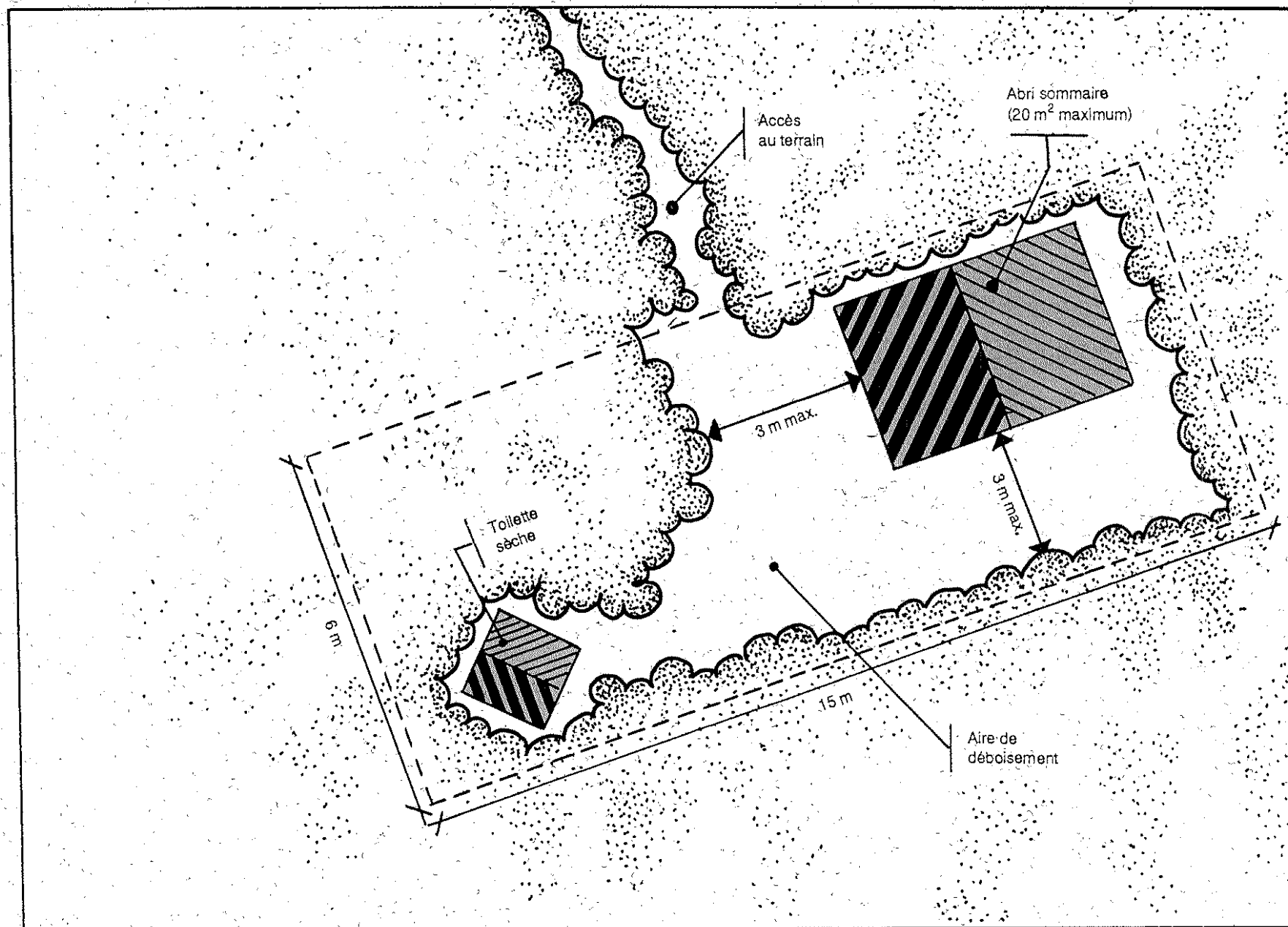
L'obligation de conserver une bande de 10 mètres de largeur boisée le long des limites du terrain ne s'applique pas à ce terrain.

Normes particulières pour l'aménagement d'un terrain loué à des fins de villégiature commerciale ou communautaire

Compte tenu de la diversité des modes d'hébergement et des installations que peut requérir l'utilisation d'un terrain à des fins de villégiature commerciale ou communautaire, le ministère s'assure de la conformité du projet aux objectifs d'aménagement qu'il poursuit sur la base des critères suivants :

- les nuisances que peut occasionner l'utilisation du terrain au regard des autres utilisateurs des terres du domaine public sont réduites au minimum;
- l'aménagement des lieux favorise la sécurité des usagers;
- l'aménagement des lieux minimise les risques d'érosion;
- le caractère naturel de la rive est protégé;
- l'aménagement des lieux évite tout déboisement excessif et s'intègre au caractère du paysage existant.

Terrain pour la construction d'un abri sommaire (100 mètres carrés)
Normes d'aménagement



Normes applicables à un terrain de camping

Un chemin d'au plus 10 mètres de largeur peut être aménagé sur le terrain pour desservir les emplacements de camping. Une distance minimale de 50 mètres doit séparer chaque croisement de ce chemin de desserte avec un chemin public.

Plus d'une voie d'accès à l'eau peuvent être aménagées à l'intérieur de la bande de protection riveraine de 20 mètres, à la condition de laisser entre elles une distance minimale de 50 mètres.

L'aménagement d'un terrain de camping sur les terres du domaine public est également assujéti au *Règlement sur les établissements touristiques*.

Terrain de camping Normes d'aménagement

