

PAR COURRIEL

Le 10 août 2026

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Objet : Demande d'accès à l'information
N. Réf : 2026-2027-148
Lot : 6 071 872

Bonjour,

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le lundi 27 juillet 2026 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1), ci-après « *Loi sur l'accès* ».

Comme souhaité, nous vous transférons copie des documents demandés relativement au lot cité en objet. Dans les fichiers qui vous sont transmis, vous constaterez que certaines informations ont été caviardées en vertu des articles 53 et 54 de la *Loi sur l'accès*. Ces articles ne nous permettent pas de partager des renseignements personnels, lesquels sont confidentiels au sens de cette loi.

Toutefois, il nous est impossible de vous envoyer quelques fichiers, car ils sont protégés par le secret professionnel. En effet, d'après l'article 9 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, toutes personnes tenues par la loi au secret professionnel ne peuvent, même en justice, divulguer les renseignements confidentiels qui leur ont été révélés en raison de leur état ou de leur profession, à moins qu'elles n'y soient autorisées par celui qui leur a fait ces confidences ou par une disposition expresse de la loi.

Cependant, nous voulons vous mentionner que les documents du dossier **377560** ont déjà fait l'objet d'un traitement et ils sont disponibles en ligne sur le site Internet de la Commission. Le lien pour y accéder vous sera transmis par courriel.

Par ailleurs, des décisions en lien avec votre requête se trouvent dans les dossiers **191573** et **448543**. Elles peuvent être récupérées sur notre site Internet à l'aide de l'outil Rechercher un dossier : <https://www.cptag.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier>. Ensuite, vous devez inscrire le numéro ci-dessus et appuyer sur la touche « Entrée » de votre clavier. Puis, sélectionner « Consulter ». Finalement, en dessous du segment « Progression de la demande », choisir l'onglet « Documents » pour accéder aux fichiers disponibles.

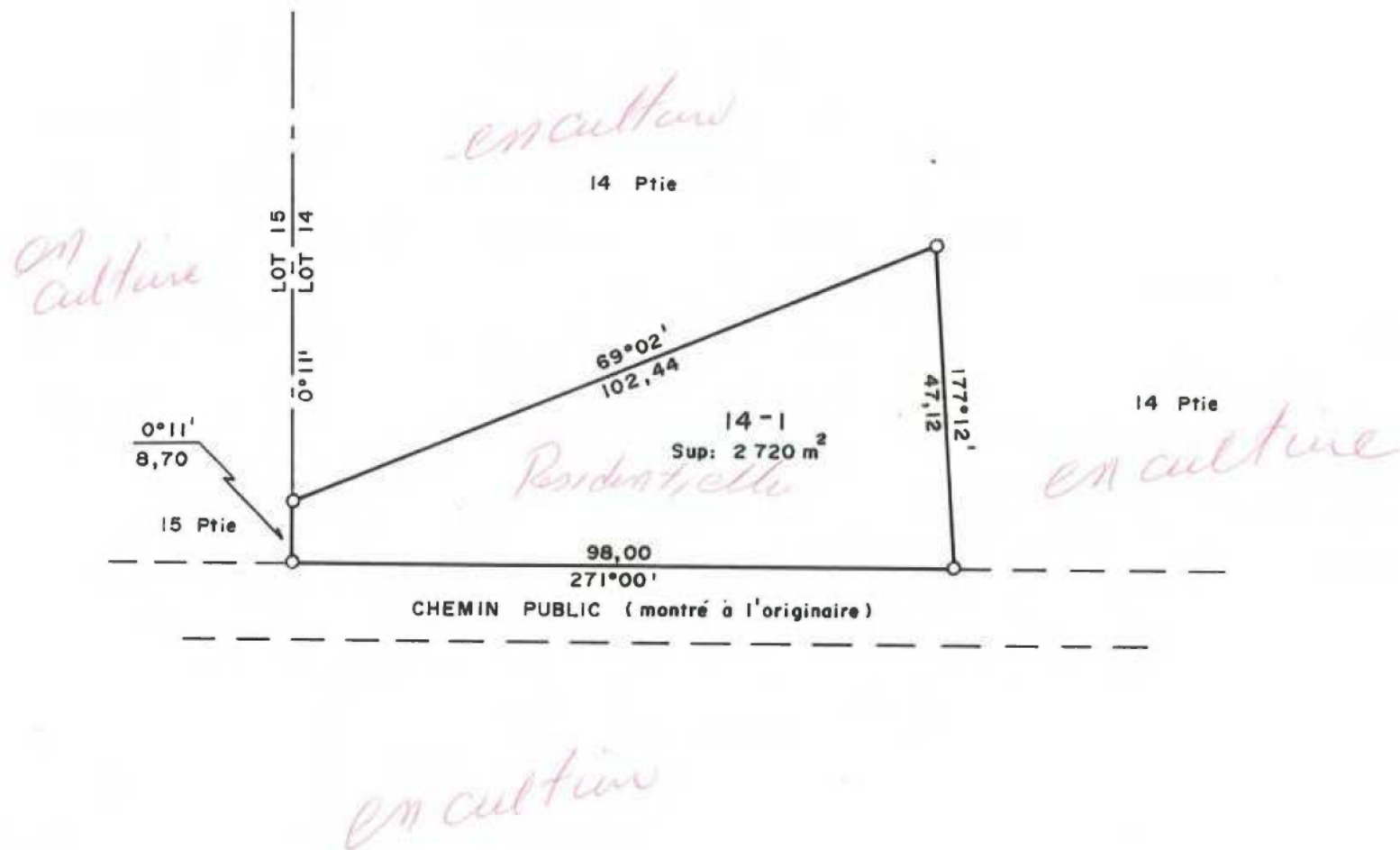
En terminant, selon les articles 51 et 135 de la *Loi sur l'accès*, nous vous signalons que vous pouvez réclamer la révision de cette conclusion auprès de la Commission d'accès à l'information dans les trente (30) jours de la présente décision. Vous trouverez ci-jointe une note explicative concernant l'exercice de ce recours.

Recevez nos salutations distinguées.

Manon Côté
Responsable de l'accès aux documents et
de la protection des renseignements personnels

p.j.

Document 1 : Avis de recours
Document 2 : Documents demandés



dossier 140820

N.B. Les directions apparaissant sur ce document sont conventionnelles
N.B. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI)
ÉCHELLE: 1:1 000



LOT	PROPRIÉTAIRE	SIGNATURE
14-1	PAUL BRISARD	 PAUL BRISARD

SUBDIVISION: . . . D'UNE PARTIE DU LOT 14 DU RANG 3. . .
LOT CRÉÉ: . . . 14-1 DU RANG 3. . .

CADASTRE: . . . CANTON DE CHICHESTER. . .

DIVISION D'ENREGISTREMENT: PONTIAC. . .

MUNICIPALITÉ: . . . CANTON DE CHICHESTER. . .

Fait conformément aux dispositions de l'article 2175 C.c., B.C. . .

Signé à . . . CAMPBELL'S BAY le . . . 17 MARS . . . 1988. . .

Par . . .
CONSTANT LEGAULT
ARPENTEUR-GÉOMETRE

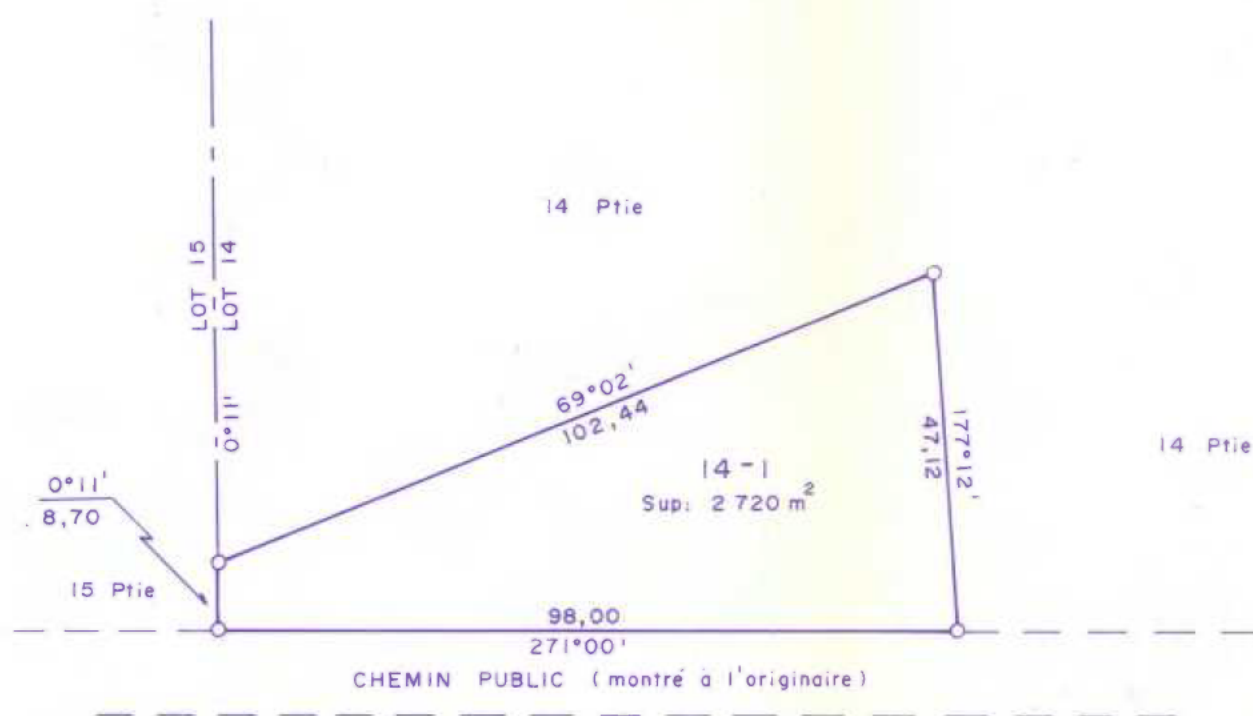
MINUTE: (L-88) 721

Cet original a été déposé aux archives du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec le . . .

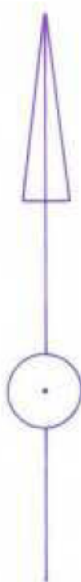
Pour le MINISTRE

Seul le ministère est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document.

Espace réservé à l'usage exclusif du ministère.



319613



LOT	PROPRIÉTAIRE	SIGNATURE
14-1	PAUL BRISARD	 PAUL BRISARD

SUBDIVISION: D'UNE PARTIE DU LOT 14 DU RANG 3
LOT CRÉÉ: 14-1 DU RANG 3

CADASTRE: CANTON DE CHICHESTER

DIVISION D'ENREGISTREMENT: PONTIAC

MUNICIPALITÉ: CANTON DE CHICHESTER

Fait conformément aux dispositions de l'article 2175 C.c. B.C.

Signé a CAMPBELL'S BAY le 17 MARS 1988

Par 

CONSTANT LEGAULT
ARPENTEUR-GEOMETRE

MINUTE (L-88) 721

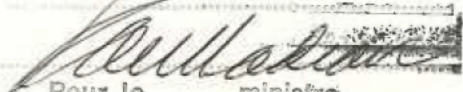
Cet original a été déposé aux archives du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec le 29 JUIN 1988

Signé: PAUL NADEAU, A.G.

Pour le MINISTRE

Seul le ministère est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document.

Espace réservé à l'usage exclusif du ministère
Vraie copie de l'original déposé aux archives du
Ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec
Québec, le 29 JUIN 1988


Pour le ministre

N.B. Les directions apparaissant sur ce document sont conventionnelles

N.B. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI)

ÉCHELLE: 1:1 000

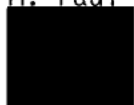
dosier 140 820



DIRECTION DES ENQUETES

Longueuil, le 28 juillet 1988

A : M. Paul Brisard



OBJET: D/Q: 140820 Code: 8038D
 Lot(s): P-14, 14-1
 Municipalité impliquée: Chichester

Votre déclaration du 17 mars 1988
le 20 juin 1988 a fait l'objet d'une
vérification. reçue

Selon l'information que vous nous avez fournie, cette déclaration
a été jugée conforme aux termes de la Loi.

Vous trouverez, au verso, les dispositions de la Loi qui s'y
appliquent.

Robert Côté, chef d'équipe
Enquêtes et inspections

DOSSIER NUMÉRO: 191573

Longueuil, le 7 mai 1992

CODE GÉOGRAPHIQUE: 84090

1. IDENTIFICATION

<u>DEMANDEUR</u>	<u>M.R.C.</u>	<u>MUNICIPALITÉ</u>
Arthur & Frances Fleming	Pontiac	Chichester
	2024, route 148	C.P. 158
	Luskville - Pontiac	Chapeau
	J0X 2G0	J0X 1M0
	819-455-2401	819-689-2266
	Germain Clairoux	Richard Vaillancourt
Propriétaires	Sec.-trésorier	Sec.-trésorier

U.P.A.

Les Laurentides
a/s de Denis Papin

55, rue Grignon

St-Eustache

J7R 4X1

514-472-0440

FICHE TECHNIQUE DU TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

NUMÉRO(S) DE LOT(S): 14 ptie et 15 ptie

SUPERFICIE VISÉE: 2 acres (0,8 hectare)

RANG: 3ième

CADASTRE: Canton de Chichester

DIVISION D'ENREGISTREMENT: Pontiac

LES RENSEIGNEMENTS SUIVANTS NOUS INDIQUENT QUE LE PROPRIÉTAIRE DE LA SUPERFICIE VISÉE EST AUSSI PROPRIÉTAIRE DES LOTS OU PARTIES DE LOTS SUIVANTS: 13, 14, 15, 16A et 17A POUR UNE SUPERFICIE TOTALE (INCLUANT LA DEMANDE) DE 368,2 ACRES (149 HECTARES).

2. FAITS, RENSEIGNEMENTS ET REPRÉSENTATIONS

Cette partie résume les renseignements fournis par le demandeur ou d'autres intervenants en rapport avec cette demande.

2.1 DOCUMENTS FOURNIS PAR LE DEMANDEUR À L'APPUI DE SA DEMANDE

- Titre de propriété
- Croquis manuscrit
- Extrait de la matrice graphique de la municipalité
- Photographies
- Lettre explicative
- Déclaration de raison sociale

2.2 NATURE DE LA DEMANDE ET MOTIF(S) DU DEMANDEUR

Les demandeurs sont propriétaires d'une ferme de 368,2 acres (149 hectares) s'étendant sur les lots 13, 14, 15, 16A et 17A du rang 3 du Canton de Chichester, division d'enregistrement de Pontiac.

Depuis qu'ils ont acquis la ferme en 1987, les demandeurs ont investi beaucoup de temps et d'argent pour améliorer l'état de la ferme, autant au niveau des bâtiments que du terrain. Le dossier contient une lettre manuscrite très explicite à ce sujet.

Les demandeurs offrent déjà à la ferme des activités de plein air comme le ski de fond, la glissade, le patinage et les «sleigh rides» mais le tout, sans aucune infrastructure commerciale.

En raison de cela, l'office régional de tourisme a suggéré aux demandeurs d'offrir le service de «bed and breakfast», lequel pourrait suppléer partiellement au manque d'infrastructure touristique dans la région.

C'est dans ce contexte que se situe la demande, laquelle se présente en deux volets:

1. - Activités touristiques

A- Autorisation d'offrir à la ferme des activités de plein air telles que ski de fond, «sleigh rides», patinage, glissade et service de «bed and breakfast».

B- Autorisation de construire un abri en forêt pouvant servir de relais lors des «sleigh rides» et des randonnées en ski de fond.

2. - Usage résidentiel

Autorisation d'installer une maison mobile afin de loger les membres de la famille qui viennent passer les fins de semaine à la ferme pour aider aux divers travaux agricoles (ex.: exploitation de l'érablière).

2.3 RENSEIGNEMENTS RECUEILLIS EN COURS D'ANALYSE

Aucun renseignement nouveau n'a été porté à notre connaissance au cours de l'analyse.

2.4 RÉSOLUTION DE LA CORPORATION MUNICIPALE

La Corporation municipale indique à la Commission qu'elle appuie la demande pour les motifs suivants:

La construction de la cabine au look-out se fera sur le roc pur ou il n'y a aucune végétation;

L'installation de la maison mobile se fera sur un coin de terre inculte ou on n'y peut pratiquer l'agriculture;

La famille Fleming fait tout son possible pour améliorer les secteurs cultivables, et a entrepris de faire le reboisement dans les secteurs propices;

Cette construction va compléter leurs activités d'hiver;

La famille Fleming a une très bonne philosophie de la préservation et du développement;

Ce projet ne peut que bénéficier à l'agriculture et la foresterie de façon directe et indirecte.

De plus, elle précise que la demande est conforme à ses règlements.

3. DONNÉES BIOPHYSIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES

Ces données proviennent essentiellement des outils de référence dont dispose la Commission (photographies aériennes, mosaïques, cartes cadastrales, cartes de potentiel agricole des sols à l'échelle du 1: 50 000, cartes de l'inventaire forestier, rapports pédologiques, etc.) et sont l'objet, lorsque nécessaire, d'une confirmation avec des personnes du milieu ou d'une visite par un analyste du terrain visé et du milieu environnant.

Afin de procéder à l'évaluation de cette demande, nous avons utilisé:

les photographies aériennes du 27 mai 1980,

la carte cadastrale de la zone agricole,

la carte de potentiel agricole des sols,

la carte de l'inventaire forestier.

Ces documents se retrouvent au dossier.

L'analyse de cette demande n'a pas donné lieu à une visite de terrain.

3.1 LE POTENTIEL AGRICOLE DES SOLS DU SECTEUR ET DU LOT

Selon les données de l'Inventaire des terres du Canada, le potentiel agricole des sols de ce secteur est de classes 0, 3, 4, 5, 7 et les sols présentent des contraintes de fertilité, de topographie, de pierrosité et de manque d'humidité.

Le potentiel agricole des sols que l'on retrouve sur le lot est majoritairement constitué de sols de classes 4 et 7.

3.2 LE TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

Selon l'interprétation des documents de référence, le terrain visé par la demande serait en friche et en boisé sans érables.

3.3 LE MILIEU ENVIRONNANT

Le terrain visé s'inscrit dans un milieu agro-forestier où l'on retrouve de l'élevage, des espaces cultivés, des espaces en friche et des espaces boisés avec érablière.

4. SYNTHÈSE ET CONCLUSION

Dans cette partie, nous élaborons une synthèse à partir des éléments d'analyse que nous jugeons pertinents et nous prenons en considération les critères énumérés dans la loi et qui s'appliquent à la présente demande. Enfin, nous concluons sur les effets de la demande sur la protection du territoire et les activités agricoles. LA COMMISSION PRENDRA CONNAISSANCE DE CE RAPPORT D'ANALYSE POUR RENDRE UNE DÉCISION.

La demande s'inscrit en milieu agro-forestier particulièrement homogène. En fait, on se trouve ici très éloigné des zones d'influence des grands centres urbains, ce qui a permis de conserver ce paysage rural presque intact.

La ferme des demandeurs se localise en bordure sud-ouest du vaste massif montagneux du Plateau Laurentien. Plus exactement, on se trouve dans la zone de transition entre la plaine outaouaise et le Plateau Laurentien. La physiographie du terrain se traduit donc par l'apparition des premières collines rocheuses du Plateau autour desquelles s'articulent des lambeaux de la plaine qui, ici, adopte une topographie légèrement ondulée en raison de l'influence du socle sous-jacent.

L'utilisation du sol s'est adaptée à ces conditions biophysiques particulières et c'est ainsi que la couverture forestière a été maintenue sur les hauteurs alors que les terres basses ont été défrichées à des fins de culture et de pâturage. Le tout forme une mosaïque discontinue et, en général, les fermes sont isolées les unes des autres par des barrières forestières importantes.

L'activité agricole ou agro-forestière s'articule autour de l'élevage, de l'acériculture et de la foresterie. Particulièrement dans le secteur de la demande, le dynamisme agricole se révèle plutôt faible. En fait, le secrétaire-trésorier de la municipalité nous a confirmé qu'il n'existe aucune ferme active entre la propriété des Fleming et la vaste zone blanche qui s'étend vers le nord-est (entretien téléphonique du 1er avril 1992). Plusieurs fermes de la municipalité seraient à l'abandon ou sur le point de l'être. Comme le souligne le secrétaire-trésorier, beaucoup de ces fermes ne sont pas suffisamment importantes pour soutenir financièrement une seconde résidence (article 40) ou même pour intéresser un éventuel acquéreur qui voudrait s'établir en agriculture à temps plein. Ceci, associé à des conditions économiques difficiles et au manque d'emploi dans la région a

conduit à l'exode des jeunes et au vieillissement de la population.

M. Vaillancourt, secrétaire-trésorier de la municipalité, souligne donc l'intérêt du projet agro-touristique des demandeurs pour la collectivité locale.

Dans un tel contexte, quels seront les impacts véritables du projet des demandeurs? A notre avis, ils seront plutôt faibles.

En effet, et conservant à l'esprit le type de milieu concerné, la construction d'un abri-relais sur un rocher en forêt nous semble de très faible impact pour autant que ledit abri-relais soit localisé en dehors de l'érablière exploitable et qu'il ne serve pas de chalet.

Quant à la maison mobile, elle sera localisée sur un espace présentement en friche et en bordure d'un chemin public. Aucun lotissement ou aliénation ne sont prévus. Ainsi, dans la mesure où elle ne reposera que sur des fondations légères et non permanentes et qu'elle ne générera pas d'usage commercial en elle-même, nous l'estimons également de faible impact. On ne peut certes pas parler ici d'un effet d'entraînement pour des demandes similaires car Chichester est une municipalité qui génère très peu de demandes annuellement à la Commission. De plus, le projet soumis présente des caractéristiques particulières que l'on retrouve pas nécessairement dans d'autres demandes.

En somme, en s'assurant d'une autorisation spécifique aux objectifs précisés dans la demande, l'impact sur le milieu agricole demeurerait peu important.

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES

JEAN GAGNÉ, analyste

JG/cb

N.B.: CE RAPPORT D'ANALYSE NE CONSTITUE PAS LA DÉCISION DE LA COMMISSION. La décision de la Commission sera prise lors de l'audition de votre demande et vous sera communiquée par la poste.

DEMANDE D'AUTORISATION OU DE PERMIS

À l'endos, vous trouverez un guide pour vous aider à remplir ce formulaire. Chacune des sections qui suit correspond au même numéro dans le guide.

SECTION 1. DEMANDEUR

Nom : ARTHUR e FRANCES
FLEMING

Numéro d'assurance sociale: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Occupation principale: [REDACTED]

Municipalité: [REDACTED]

Téléphone: résidence: [REDACTED]

Code postal: [REDACTED]

bureau: () () ()

SECTION 2. FUTUR ACQUÉREUR (si différent du demandeur)

Nom: _____

Numéro d'assurance sociale: _____

Adresse: _____

Occupation principale: _____

Municipalité: _____

Téléphone: résidence: ()

Code postal: _____

bureau: ()

SECTION 3. PROPRIÉTAIRE EN TITRE (si différent du demandeur)

Nom: _____

Numéro d'assurance sociale: _____

Adresse: _____

Occupation principale: _____

Municipalité: _____

Téléphone: résidence: ()

Code postal: _____

bureau: ()

SECTION 4. MANDATAIRE

Nom: _____

Occupation principale: _____

Adresse: _____

Téléphone: résidence: ()

Municipalité: _____

bureau: ()

Code postal: _____

SECTION 5. Indiquer par un crochet la nature de la demande

☐ Aliénation

☐ Lotissement

☒ Utilisation non agricole

S'il s'agit d'une demande portant sur un des éléments suivants, il y aurait lieu de remplir également l'annexe appropriée.

☐ Gravière, sablière, carrière — Annexe A.

☐ Enlèvement de sol arable ou de gazon — Annexe B.

☐ Coupe dans une érablière — Annexe C.

☐ Morcellement d'une exploitation agricole en vue d'une utilisation à des fins d'agriculture — Annexe D.

REMIS AU FICHIER LE

FEV 3 1992

SECTION 6. Identifier le ou les terrain(s) visé(s) par la demande

Lot(s): P14-15

Rang/Concession: III

Superficie visée par la demande: 2 AC.

Cadastre: CHICHESTER

Municipalité: CHICHESTER.

M.R.C.: PONTIAC

L'ensemble des lots possédés par le propriétaire (incluant la superficie visée):

Lot	Rang/concession	Superficie
<u>13-P14-15</u>	<u>III</u>	<u>368.20 AC</u>
<u>16A-17A</u>		

SECTION 7. Expliquer à quelle(s) fin(s) précise(s) doit (doivent) être utilisé(s) le(s) terrain(s) faisant l'objet de la demande (raisons, motifs, décrivez votre projet). Annexer une feuille au besoin.

Voir Feuilles Attachées

SECTION 8. Préciser l'utilisation du (des) terrain(s) visé(s) par la demande

A) Énumérer les utilisations actuelles du (des) terrain(s) visé(s) par la demande: agriculture, friche, boisé, érablière, résidence, commerce, industrie, villégiature... Indiquer également ces usages sur un plan accompagnant la demande.

1 AC de Rocher Pur.
1 AC Roches FRiches.

B) Indiquer s'il y a des constructions et ouvrages existants sur le ou les terrain(s) visé(s) par la demande: maison, bâtiment et tout ouvrage permanent. Ces renseignements doivent également être indiqués au plan accompagnant la demande.

	Numéro du lot	Type de construction	Superficie
1.	<u>P14</u>	<u>NIL</u>	<u>—</u>
2.	<u>15</u>	<u>NIL</u>	<u>—</u>
3.	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

SECTION 8. (suite)

Donner les principales caractéristiques physiques du (des) terrain(s) visé(s) par la demande : terrain plat, accidenté, sols lourds ou légers, drainage bon ou mauvais, présence de pierres ou de roc...

	Numéro du lot	Caractéristiques physiques
1.	P14	ROCHER (Pur)
2.	15	terre inculte - (Friche - Roche)
3.		

D) Mentionner les services publics (aqueduc et/ou égouts) desservant le(s) terrain(s) visé(s) ou prévus par un règlement municipal.

NIL

SECTION 9. Préciser l'utilisation des lots voisins

A) Énumérer et détailler le ou les différent(s) usage(s) des lots adjacents aux terrains faisant l'objet de la demande.

	Numéro du lot	Usages agricoles : pâturage, foin, céréales, légumes, aviculture, production laitière, porcine, etc. Usages non agricoles : résidence, chalet, etc.
AU NORD		Public Road
AU SUD		Public Road
À L'EST	13	FOREST
À L'OUEST		Public Road

B) Y a-t-il des bâtiments agricoles à moins de 300 mètres du terrain visé par la demande?

☐ OUI ☒ NON

Si oui, préciser le type d'exploitation.

1.
2.
3.

SECTION 10. PRODUCTEUR AGRICOLE

Si vous êtes un producteur agricole, autorisez-vous la Commission à consulter votre fiche de producteur agricole au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec et à inscrire certaines données au rapport d'analyse? Si oui, inscrivez votre numéro de producteur agricole et signez ci-dessous

N/A

Signature, s'il y a lieu

SECTION 11. *Loi sur l'accès aux documents publiés et sur la protection des renseignements personnels (article 53)*

J'autorise la divulgation des renseignements nominatifs (personnels) qui me concernent.

Signature, si vous êtes d'accord

SECTION 12.

Dès que le rapport d'analyse de votre demande sera complété, la Commission vous en fera parvenir une copie avec la date où votre dossier sera présenté aux commissaires. À cette étape, il est toujours possible de faire parvenir d'autres éléments que vous jugez importants.

La Commission peut rendre une décision sans que votre présence soit requise. Dans le cas contraire, vous recevrez une convocation précisant le jour, l'heure et le lieu.

Audience publique

Si vous considérez utile de faire des représentations en personne devant la Commission, vous pouvez demander d'être entendu en « audience publique ». De la même façon que précédemment, vous recevrez les détails de votre convocation.

Je désire obtenir une audience publique

Signature, s'il y a lieu

SECTION 13. DÉCLARATION

Je déclare que les informations contenues dans les documents annexés sont vraies et exactes.

Signature du demandeur

Signature du propriétaire

(si autre que le demandeur)

Date

Signature du mandataire

(s'il y a lieu)

Date

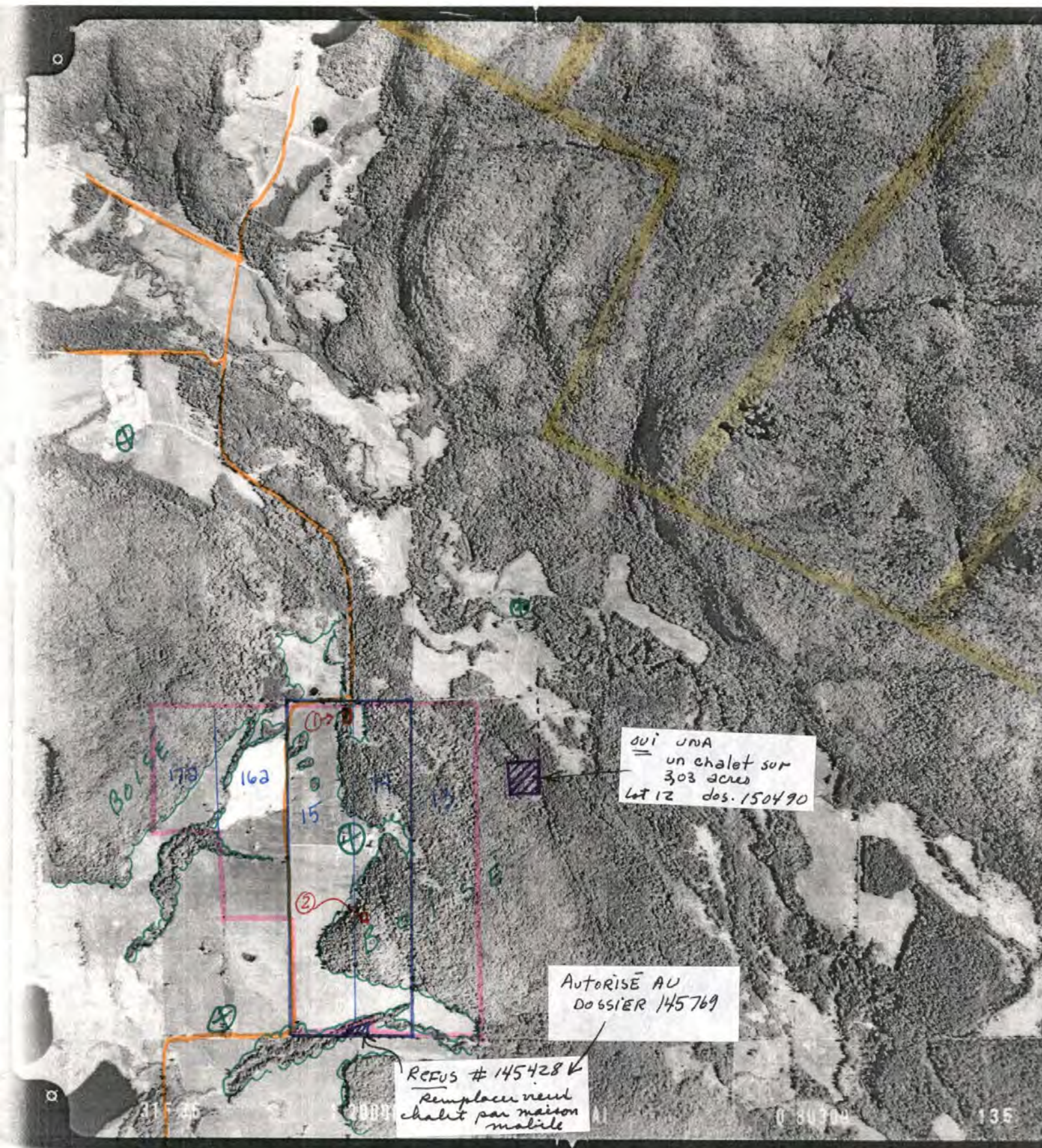
Il est très important que ce formulaire soit soigneusement rempli et que tous les documents requis y soient joints, afin de permettre l'analyse de votre demande. Consulter à l'endos pour savoir comment acheminer vos documents.

Pour informations, vous pouvez communiquer par téléphone à nos bureaux de Québec ou Longueuil ; nous vous suggérons de choisir le bureau le plus près du lot visé par la demande.

Longueuil : (514) 442-7100
1-800-361-2090

Québec : (418) 643-3314
1-800-462-5341

N.B. : Pour rencontrer nos préposés aux renseignements, nous vous suggérons fortement de prendre rendez-vous pour vous assurer de leur disponibilité.



Zone non agr.
Lot originaire
Terrain visé

Résidence
Ferme/bât. agr.
Propriété contiguë

① → □ → Implanter une maison mobile
sans lotissement ni aliénation
Lot 15 pte

② → □ → A bri-relais pour skieurs de fond
et "sleigh rides"
Lot 14 pte

2 acres
(0.8 ha)

368.2 acres
(149 ha)

Route

80309-135



Le ..21..février.....19..92

Procès-verbal ☐ Copie de résolution ☒

.....Chichester.....
(Nom de la municipalité)

À une session régulière ☒, spéciale ☐, ajournée ☐,
tenue le ..3..février.....19 92..et à laquelle sont présents son honneur
le maire ...Earl Lépine.....
et les conseillers suivants: Basil Hearty, Paul Martin, Donald Gagnon, Melvin Gagnon,
Helen Roamin, Betty Harkins.

formant quorum sous la présidence du maire.

.....Richard Vaillancourt....., Secrétaire-trésorier est aussi présent.

Il est résolu ce qui suit:

(# résolution 016-92)

Que cette Corporation approuve de la demande de Art et Frances Fleming à la
C.P.T.A.Q. pour la construction d'une cabine et l'installation d'une maison
mobile dans la zone agricole et ce pour les raisons suivantes:

La construction de la cabine au look-out se fera sur le roc pur ou il n'y a aucune
végétation;

L'installation de la maison mobile se fera sur un coin de terre inculte ou on n'y
peut pratiquer l'agriculture;

La famille Fleming fait tout son possible pour améliorer les secteurs cultivables,
et a entreprise de faire le reboisement dans les secteurs propices;

Cette construction va compléter leurs activités d'hiver;

La famille Fleming a une très bonne philosophie de la préservation et du développement;

Ce projet ne peut que bénéficier à l'agriculture et la foresterie de façon directe
et indirecte;

La municipalité n'a aucun règlement allant à l'encontre de ce projet.

Copie certifiée conforme.....

.....
Secrétaire-trésorier

REMIS AU FICHIER LE

27 FEV 1992



In 1987, we, Arthur & Frances Fleming, purchased from Pat Mercier the Mercier Homestead where Frances was born and raised. Since then we have accomplished numerous tasks intended to better the condition of the farm. The first task was restoring the old farmhouse to its original condition. Repairs were also done to all of the buildings. The roofs are painted every two years



In 1987, it would not be wrong to say that the soil on the Mercier farm was completely run out. Since then attempts to restore the land to its potential have worked perfectly. 60 00 ft of wet area have been undertiled and the amount of usable land increased significantly. The land has been tested by the Department of Agriculture, with lime being applied to their specifications. At present, three crops of alfalfa hay have been harvested per year with the soil being fertilized when necessary.



The farm forest has also benefited from extensive work.

Two previous non-productive areas now are reforested by



20,000 spruce trees. Also, 100 hrs of bull-dozing has created roads through the bush that not only serve as fire protection but as channels through which further recreation and cleaning can occur. Before 1987 the previous owner cut out the bush with skidders, causing extensive damage. Three months of labour has seen much clearing of downed trees and tree tops that still hold value as firewood.



Over the past few years much work has been done in landscaping the area around the farmhouse and buildings. The



work includes the digging of a fish pond, the construction of a wooden fence from the road to the big barn, and the planting of trees and shrubs. Future projects include the planting of Maple trees along the wooden fence, and the creation of a second pond.



To date, winter activities such as sleigh rides, cross country skiing, sliding, skating and skidooring are being enjoyed



by more and more people. This year the expected number of guests will reach a thousand. Because of this, we've been approached by the regional tourism office to consider the establishment of a Bed and Breakfast service. This is due to the under development of tourist accomodation in this region.



During the spring family members work together to produce maple syrup. The methods used are traditional and the result is a good old-fashioned syrup. On week-end during this time, people come from around the area to enjoy a Pancake Breakfast.

+ Proposed Site



Above is a picture of the site where we would like to construct a cabin-look out. A bush road leads to this spot where a large surface of solid bed rock is exposed. The construction of the cabin would be on top of this rock and there would be no change² to the natural environment,

The reason for building a cabin is to serve as a stop-over for sleigh rides in the winter. It could also be used as a sheltered look-out for cross country skiers, hikers and other nature enthusiasts. The cabin would serve a role in the operation of Auberge Northfork.



It is also our desire to situate a trailer on a designated area of Lot 15, that holds no agricultural or forestry value. It is a mixture of scrub and rocks that would serve as an appropriate place for a trailer. Because there are large families on both sides it is often impossible to accomodate them. The trailer would be used for this purpose.

In no way, is it our intention to cause damage of any sort to the agricultural land or to the natural growth of the forest. This would contradict our philosophy towards nature.

BUREAU DU PROTONOTAIRE
RAISONS SOCIALES

555
15-000008-913

555-15-000008-913

DECLARATION OF RAISON SOCIALE

We, the undersigned, Arthur & Frances Fleming
Contractor and Teacher, of Chichester Quebec
Pontiac County, Quebec, hereby declare:-

1. That we intend to carry on business as a
sole proprietorship at Chichester, Quebec
Pontiac County, Quebec, under the trade
name of:-

Auberge North Fork

North Fork Country Inn

2. That the said business is to commence on
January 12th, 1991.
3. That we shall be the sole owners of said
business.
4. That our matrimonial status is as follows:-

The said Arthur Fleming is married to
Frances Mercier, under the regime of
separation of property according to the
laws of the province of Quebec.

5. The said business will conduct activities of:-
Sleigh rides, Hay rides, Cross country skiing,
sliding and horse-shoe throwing.
6. That the present declaration is made in order
to comply with the provisions of the Civil
Code of Quebec.

In testimony whereof we have signed at
Chichester District of Pontiac, this Fourth
Day of January, 1991.

Arthur Fleming
ARTHUR FLEMING

Frances Fleming
FRANCES FLEMING

ENREGISTREE A CHAPBELL'S BAY, QC ce 11 janvier 1991

Micheline Lavallée
Micheline Lavallée, protonotaire-adjoint

Espace réservé — n'écrivez pas

definitive

ML

DÉVELOPPEMENT D'UN PROJET EN AGRO-TOURISME
DANS LE PONTIAC

GUIDE DE RÉFÉRENCE

par:
Sylvie Duguay
Géographe

Le 18 sept 1990

Ce projet a été réalisé dans le cadre d'un emploi d'été à l'Office de Planification et de Développement du Québec. Il a été effectué en collaboration de **Diane Pintal**, agente de recherche.

Je désire remercier toutes les personnes qui ont contribuées à la réalisation de ce guide de référence:

- Jean-Pierre Ledoux (S.A.O., Pontiacction)
- Louise Donaldson (Pontiacction)
- Marc Corbeil (C.A.D.C., Pontiacction)
- Michel Forget (S.A.O.)
- André Bélec (M.E.R.)
- Laval Desrosiers (M.E.R.)
- Robert Petitclerc (M.L.C.P.)
- Odette Chaput (Fédération des Agricotours du Québec)
- Daniel Paquette (Fédération québécoise de la marche)
- Mario Fournier (Commission de la Capitale Nationale)

TABLE DES MATIERES

1.	INTRODUCTION.....	6
2.	DÉFINITIONS.....	9
2.1	GÎTES ET PETITS DÉJEUNERS ("BED & BREAKFAST").....	9
2.2	HÉBERGEMENT A LA FERME.....	9
2.3	VILLAGES D'ACCUEIL.....	10
2.4	EXCURSIONS A LA FERME.....	10
2.5	TABLES CHAMPETRES.....	10
3.	LOIS ET RÉGLEMENTS.....	11
4.	SITUATION GÉNÉRALE DES GÎTES ET PETIT DÉJEUNERS ET DES GÎTES A LA FERME.....	13
5.	CLIENTELE.....	15
5.1	APERÇU GÉNÉRAL.....	15
5.2	MARCHÉ POTENTIEL POUR LES PROGRAMMES DE LA FÉDÉRATION DES AGRICOTOURS DU QUÉBEC.....	18
5.3	CLIENTELE CIBLE CORRESPONDANT AUX PROGRAMMES DE LA FÉDÉRATION DES AGRICOTOURS DU QUÉBEC.....	18
6.	COUTS ET RENTABILITÉ.....	20
6.1	COUTS.....	20
6.2	RENTABILITÉ.....	21
7.	FÉDÉRATION DES AGRICOTOURS DU QUÉBEC.....	24
8.	QUELQUES ASSOCIATIONS ONTARIENNES.....	26
8.1	ONTARIO VACATION FARM ASSOCIATION.....	26
8.2	FEDERATION OF ONTARIO BED AND BREAKFAST.....	27
9.	PISTES DE DÉVELOPPEMENT.....	29
9.1	OFFRE D'UN PRODUIT DISTINCTIF.....	29
9.2	DÉVELOPPEMENT DE DEUX ZONES AUX CARACTÉRISTIQUES DISTINCTES.....	29

9.2.1	BREVE DESCRIPTION DES ZONES.....	29
9.2.2	PRÉSENTATION DES CARTES ET MÉTHODOLOGIE....	30
9.4	DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES OU D'INITIATIVES VISANT A SUPPORTER L'AGRO-TOURISME..	32
10.	PROPOSITION DE MISE EN VALEUR/PONTIAC: SECTEUR OUEST.....	34
10.1	CONCEPT.....	34
10.2	CRITERES DE DÉTERMINATION DU TRACÉ DES SENTIERS DE RANDONNÉE.....	34
10.3	MÉTHODOLOGIE.....	35
10.4	DESCRIPTION DES PARCOURS.....	36
10.5	CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES SUR LES SENTIERS.....	44
11.	PROPOSITIONS D'UN PLAN D'ACTION.....	49
11.1	CONSULTATION DES AGRICULTEURS.....	49
11.2	RAFFINEMENT DU CONCEPT POUR LES DEUX SECTEURS (SHEENBORO ET BRISTOL).....	49
11.3	SUPPORT TECHNIQUE.....	50
11.4	PROMOTION.....	50
	BIBLIOGRAPHIE.....	51
	RÉFÉRENCES.....	52
	DOCUMENTS PERTINENTS.....	54
	ANNEXE: REVUE MUNICIPALITÉ ET CARTES	

LISTE DES TABLEAUX

1-	NOMBRE TOTAL D'AGRICULTEURS/MUNICIPALITÉS.....	7
2-	PROFIL DE CLIENTELE, RÉGION DE MONTRÉAL.....	17
3-	PROVENANCE DE LA CLIENTELE.....	17
4-	TAUX D'OCCUPATION DES HOTELS/MOTELS DE L'OUTAOUAIS.....	23

1. INTRODUCTION

Dans la MRC Pontiac, les principales activités touristiques sont la villégiature et l'exploitation de la faune (chasse et pêche).

Le tourisme dans le Pontiac se caractérise par l'insuffisance des équipements reliés à l'hébergement. Cette insuffisance est à la fois d'ordre quantitatif et qualitatif. Ce sous-équipement conduit au concept de l'hébergement à la ferme qui en plus de présenter un potentiel touristique intéressant, constitue un mode d'hébergement alternatif appréciable.

Le potentiel du Pontiac pour le développement de l'agrotourisme est évident. Il se base sur une activité agricole importante. Le Pontiac abrite en effet, 584 agriculteurs.

De ce nombre, près de 400 oeuvrent dans l'élevage du boeuf, 70 dans l'élevage laitier, et quelques uns dans l'élevage de brebis, de chevaux, de porcs, de chèvres et de poulets. Un petit nombre se spécialise dans d'autres types de productions agricoles telles que les grandes cultures, le tabac, l'horticultures (légumes), les serres, l'apiculture (ruches) ainsi que les piscicultures (voir le tableau à la page suivante).

MUNICIPALITÉ	Nb, TOTAL AGRICULTEURS	NOMBRE RÉPONDANT	% RÉPONDANTS	NOMBRE DE VACHES LAIT	BOEUF	BOUVILLONS	GÉNISSES	AUTRES
Aldfield	3	2	66.6	0	9	1	1	4 chevaux
Onslow	69	42	60.1	199	953	1706	428	9 brebis, 2 légumes, 30 ruches, 1 poisson 1 grande culture
Bristol	83	56	67.5	306	1487	314	448	287 brebis, 4 chevaux
Shawville	3	3	100	70	149	78		
Clarendon	166	117	70.5	1095	2690	1377	1250	297 porcs, 2 tabac, 190 foin, 96 chevaux, 20 chèvres, 232 poulets, 252 brebis
Thorne	16	9	56.3		88	3	35	1 serre
Campbell's Bay	1	1	100		30		13	
Litchfield	48	34	70.8	255	1038	143	300	serres,
Grand Calumet	48	35	72.9	169	1390	140	206	grande culture, 48 brebis, 2 chevaux
Ile aux Allumettes	39	35	89.7		1205	160	222	12 brebis, 5 chevaux
Chapeau	1	0	0					
Ile aux Allumettes	31	24	77.4		668	18	120	
Dorion	2	1	50.0		7		2	
Leslie Clapham & Huddersfield	11	9	81.8		169	6	19	17 brebis
Monsfield & Ponterfract	25	16	64.0	40	230	67	92	34 chevaux
Waltham & Bryson	6	4	66.6		144	34	38	
Chichester	20	11	55		376	10	157	70 brebis
Sheen	12	12	100		375	10	67	1 bison
TOTAL	584	411	70.3	2134	11008	4038	3474	145 chevaux, 2 légumes, 1 ruche, 2 piscicul 2 grande cultures, 2 serres, 20 chevres, 686 brebis, 297 porcs, 2 tabacs, 252 poulet:

Source: Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de
l'Alimentation du Québec, Shawville, Québec.

Dans le but de tirer partie de cet important potentiel, le présent document se veut un guide de référence pour le développement de l'agro-tourisme dans le Pontiac. Il s'adresse principalement aux décideurs et aux agents de développement du Pontiac. Il renferme des renseignements utiles et des sources d'information concernant:

1- la formule de l'agro-tourisme: ses diverses composantes, normes d'aménagement, marché, coûts/bénéfices;

2- des propositions d'aménagement complémentaires à l'agro-tourisme.

La conclusion consiste dans une proposition sommaire de plan d'action pour le développement de l'agro-tourisme.

2. DÉFINITIONS

Les gîtes et petit déjeuner ("Bed & Breakfast"), l'hébergement à la ferme, les villages d'accueil, les tables champêtres ainsi que les excursions à la ferme sont différentes formules qui peuvent être développées sur la ferme. Il est donc important de préciser les caractéristiques de chacun.

Les définitions qui vont suivre proviennent du "Document Info-Membre de la Fédération des Agricotours du Québec", publié en juillet 1989 (pp. 1 à 3), et du guide touristique de la Fédération des Agricotours: "Le réseau québécois des Gîtes du Passant, Gîtes à la Ferme, Maisons de Campagne" (p. 115).

2.1 GÎTES ET PETIT DÉJEUNER ("BED AND BREAKFAST"):

Il s'agit de résidences privées en milieu urbain aussi bien qu'en milieu rural, qui offrent aux touristes l'hébergement pour la nuit et le petit déjeuner.

2.2 HÉBERGEMENT A LA FERME:

Il s'agit de résidences de ferme qui offrent des chambres d'hôte et pension complète (les repas). Cette formule permet de suivre de près la vie agricole ou les activités en milieu agricole, et de participer à certaines activités.

2.3 VILLAGES D'ACCUEIL:

Ce sont des regroupements de familles-hôtes situées dans une ou des municipalités (avoisinantes), conçus pour accueillir et héberger des groupes de touristes. Des repas leur sont offerts durant la journée. Des visites et activités sont organisées autour du thème de la culture et des traditions régionales.

2.4 EXCURSIONS A LA FERME:

Il s'agit d'une visite de groupe (15 personnes et plus) sur une ferme pour une journée ou même quelques heures, orientée sur divers aspects de la ferme et du milieu environnemental en général. Les hôtes assurent l'animation pour ce qui est de la visite proprement dite.

2.5 TABLES CHAMPETRES:

Il s'agit de repas de qualité supérieure servis dans une résidence de ferme. Les plats cuisinés proviennent principalement de produits de la ferme.

3. LOIS ET RÉGLEMENTS¹

Les gîtes et petit déjeuner ("Bed & Breakfast") et les gîtes à la ferme font partie des établissements d'hébergement touristique de la catégorie "Gîte touristique".

Ces établissements sont régis par la loi 152 (loi sur les établissements touristiques), sanctionnée le 26 mars 1987 par le Ministère du Travail. Les règlements découlant de cette loi ne sont pas adoptés et par conséquent, ne sont pas encore mis en application par le Ministère. Elle ne contient donc aucun article spécifique à ce type d'hébergement. Les établissements touchés par la loi sont ceux qui possèdent plus de 5 chambres.

Par contre un projet de réglementation découlant de cette loi est en cours d'élaboration et pourrait être adopté à l'automne 1990. Ce projet serait à l'effet de préciser des règles quant à la sécurité et à l'hygiène, et prévoit aussi l'obtention d'un

¹L'information sur les lois et règlements est tirée des documents suivants:

Document Info-Membre de la Fédération des Agricotours du Québec. Gîte du Passant (Bed & Breakfast), Gîte à la Ferme, Maison de Campagne. Montréal, juillet 1990, p.6.

Société d'Aménagement de l'Outaouais. Gîte et petit déjeuner dans la région de l'Outaouais. Hull, sept. 1989, p.2.

permis du Ministère du Tourisme du Québec pour les gîtes de 4 chambres et plus et l'obtention d'une autorisation municipale pour les 3 chambres et moins.

En attendant, les gîtes sont soumis au règlement de zonage de leur municipalité. Mais la majorité des municipalités de l'Outaouais n'ont pas de règlement spécifique à ce genre d'hébergement.

Actuellement, le Ministère des Affaires Municipales fournit de l'information aux municipalités afin qu'elles puissent se positionner par rapport à ce type d'hébergement sur leur territoire (voir la revue Municipalité en annexe).

4. SITUATION GÉNÉRALE DES GÎTES ET PETIT DÉJEUNER ET DES GÎTE A LA FERME

La formule des gîtes et petit déjeuner et de l'hébergement à la ferme connaît une forte popularité.

Mme Odette Chaput, directrice de la Fédération des Agricotours du Québec, révèle qu'il existe au Québec plus de 250 lieux d'accueil dans cette catégorie. Il s'agit là des établissements membres de la Fédération. Ces établissements totalisent 800 chambres avec une moyenne de 3 à 4 chambres.

Elle affirme également que la demande pour le gîte et petit déjeuner est à la hausse, suivi de l'hébergement à la ferme. En 1985, les établissements membres de la Fédération des Agricotours du Québec enregistraient 40 000 nuités. En 1989, le nombre de nuités est passé à 85 000. L'offre dans ce domaine est inférieure à la demande.

Selon Mme Chaput, la tendance dans le secteur consiste dans la transformation d'établissements d'hébergement à la ferme en Gîtes du Passant. Ce qui signifie que de plus en plus de fermes d'hébergement se transforment en gîte, offrant un seul repas par jour et un plus faible encadrement des clients.

Au Québec, 19% des voyageurs connaissent les gîtes et petit déjeuner. Seulement 1.4% d'entre-eux y ont déjà séjourné, mais le marché potentiel est évalué à 9%. On retrouve une très faible proportion de ces gens qui sont venus ou qui viendront dans l'Outaouais comparativement à certaines autres régions. L'Outaouais se retrouve parmi les régions les moins fréquentées.²

Dans la région de l'Outaouais, en 1989, se retrouvaient 27 gîtes et petit déjeuner avec une moyenne de 2 à 3 chambres par établissement. La plupart des gîtes situés en région périphérique s'organisent pour offrir des activités sur le site ou à proximité des établissements. Par contre, les gîtes situés près de Hull et Ottawa n'offrent pas d'activités complémentaires car il existe déjà de nombreuses activités et attractions touristiques. Dans le Pontiac, on ne retrouve que deux gîtes et ils n'offrent pas d'activités complémentaires.³

²Source: M.L.C.P. Etude sur les réseaux d'hébergement, Volume 1, Volet: auberges de jeunesse, gîte du passant et fermes de vacances. Québec, avril 1987.

³Source: S.A.O. Gîte et petit déjeuner dans la région de l'Outaouais, Hull, Québec, sept. 1989.

5. CLIENTELE⁴

5.1 APERÇU GÉNÉRAL:

En 1987, une étude de marché a été réalisée en collaboration avec le Ministère du Loisir, de la Chasse et de la Pêche pour connaître le profil de la clientèle au Québec. Elle révèle que les utilisateurs sont relativement âgés, ont une bonne scolarité et un revenu au-dessus de la moyenne. Ce sont généralement des gens qui aiment la vie de groupe et qui voyagent plus.

La majorité vivent en milieu urbain (surtout Montréal). A cet égard, la population de Montréal constitue le plus grand bassin de la clientèle. Les montréalais sont prêts à faire entre une heure et une heure trente de route pour se rendre au site d'hébergement.

Les gens choisissent ce type d'hébergement parce qu'il est plus chaleureux et à prix raisonnable. La plupart sélectionnent le site en s'appuyant sur le bouche à oreille, l'apparence du gîte ou une expérience antérieure.

⁴L'information sur la clientèle est tirée des documents suivants:

Document Info-Membre de la Fédération des Agricotours du Québec. Gîte du Passant (Bed & Breakfast), Gîte à la Ferme, Maison de Campagne. Montréal, juillet 1990, pp.4-5.

S.A.O. Gîte et petit déjeuner dans la région de l'Outaouais. Hull, Québec, sept. 1989, pp 4 et 8.

En 1988, une enquête interne auprès des utilisateurs des Gîtes du Passant et des Gîtes à la Ferme (programmes de la Fédération des Agricotours) dans la région de Montréal. En bref, elle démontre que la majorité des utilisateurs sont âgés entre 25 et 44 ans (62.3%) et près de la moitié (45.1%) ont une formation universitaire (baccalauréat, maîtrise et doctorat). Ces résultats peuvent être observer plus en détail au tableau "Profil de clientèle, région de Montréal", à la page 17.

Les principales raisons qui les motivent à ce choix d'hébergement sont:

- 1- le type d'hébergement familial, son originalité, son hospitalité et l'atmosphère générale (51%)
- 2- le prix (22%)

Dans l'Outaouais, l'âge moyen de la clientèle se situe entre 30 et 50 ans. Les gens viennent surtout pour des vacances de 1 à 3 jours (les fins de semaine) et la voiture est le moyen de transport le plus utilisé.

En 1988, après avoir consulté les fiches d'inscriptions des visiteurs, la Fédération des Agricotours révèle que: 62% de la clientèle provient de la province de Québec et 38% provient de l'extérieur de la province; 20% de la clientèle extérieure provient de l'Europe (tableau "Provenance de la clientèle" à la page 17).

PROFIL DE CLIENTÈLE, RÉGION DE MONTRÉAL

Âge	Scolarité	Profession
2,6% entre 15 et 24 ans	4,3% Primaire	7,4% Professions libérales
32,9% entre 25 et 34 ans	50,8% Secondaire et Collégial	18,9% Semi-professionnels
29,4% entre 35 et 44 ans	35,4% Baccalauréat	23,4% Travailleurs spécialisés
16,3% entre 45 et 54 ans	9,7% Maîtrise/Doctorat	22,9% Travailleurs non spécialisés
18,9% 55 ans et plus		10,0% Retraités
		17,4% Ménagères/étudiants

(source: enquête auprès des clients, 1988)

PROVENANCE DE LA CLIENTÈLE

Montréal et périphérie	30.9%
Québec et périphérie	6.9%
Ailleurs au Québec	23.9%
Ailleurs au Canada	9.0%
États-Unis	4.9%
France	20.7%
Ailleurs dans le monde	3.3%

(source: fiche d'inscription des visiteurs 1988)

RÉSUMÉ	
Au Québec	62%
À l'étranger	38%

Source: Document Info-Membre de la Fédération des Agricotours du Québec. Gîte du Passant (Bed & Breakfast), Gîte à la Ferme, Maison de Campagne. Juillet, 1990.

5.2 MARCHÉ POTENTIEL POUR LES PROGRAMMES DE LA FÉDÉRATION DES AGRICOTOURS DU QUÉBEC:

Le groupe cible peut se décrire de la façon suivante:

- francophone
- gens qui voyagent seuls ou en couple
- gens âgés entre 25 à 55 ans
- gens qui vivent en milieu urbain
- gens intéressés par la culture régionale
- gens intéressés par un hébergement confortable et à bon prix
- gens intéressés à des rapports plus humains
- gens de l'Europe

5.3 CLIENTELE CIBLE CORRESPONDANT AUX PROGRAMMES DE LA FÉDÉRATION DES AGRICOTOURS DU QUÉBEC:

Les différents programmes de la Fédération correspondent à des produits différents et s'adressent à des clientèles-cibles différentes.

1. Gîte du Passant:

Les clientèles qui choisissent ce type d'hébergement sont généralement des gens qui suivent un itinéraire de voyage; des adultes, pour motifs de loisir, visites régionales ou détente; des étrangers, pour échanger et mieux connaître le Québec.

2. Gîte à la Ferme:

Les clientèles qui choisissent ce type d'hébergement sont généralement: les familles avec enfants parce qu'elles recherchent une diversité d'animaux et la présence d'autres enfants; l'enfant seul, pour les vacances ou pour l'apprentissage d'une langue; les adultes pour la détente, les grands espaces, le grand air, l'atmosphère et le rythme de vie dans une ferme.

3. Promenade à la Ferme:

Les clientèles qui choisissent ce service sont actuellement: surtout les groupes d'enfants des écoles, des centres de loisir ou d'associations (ex: scouts); quelquefois des gens âgés qui voyagent en groupe ou les groupes de voyageurs étrangers qui s'arrêtent en cours d'itinéraire.

6. COUTS ET RENTABILITÉ⁵

Avant d'entreprendre ce chapitre, il est important de noter que les données sur les coûts et la rentabilité concernent uniquement les gîtes et petit déjeuner. Par contre, nous savons que pour le gîte à la ferme, les coûts moyens et par conséquent leur rentabilité diffère un peu du gîte et petit déjeuner.

6.1 COUTS:

1. Dépenses pour la mise en place

Les investissements requis pour la mise sur pied d'un gîte sont difficiles à préciser car ils dépendent de plusieurs facteurs tels que l'équipement déjà sur place, la qualité d'aménagement, etc. Toutefois, selon le document de la S.A.O., "Gîte et petit déjeuner dans la région de l'Outaouais", 19 sur 23 gîtes prétendent avoir dépensé moins de \$2000 pour la mise sur pied de leur établissement.

2. Assurances:

L'ouverture d'un gîte exige une assurance responsabilité civile (\$1M). Pour les membres de la Fédération des Agricotours, les frais d'assurance sont réduits (tarifs de groupe, \$36)

⁵Les données sur les coûts et la rentabilité proviennent de:
S.A.O. Gîte et petit déjeuner dans la région de l'Outaouais.
Hull, Québec, sept. 1989, p.10.

Ministère du Tourisme. Le baromètre touristique du Québec.
Québec, nov. 1989, pp. 29-32.

3. Autres coûts:

Ils comprennent les coûts pour la nourriture, la literie, l'électricité, etc. Au niveau de la publicité, il est avantageux de faire partie d'un regroupement comme la Fédération des Agricotours qui offre un service de promotion, bien que pour se faire connaître davantage, une bonne partie de la promotion doit être effectué par le propriétaire lui-même.

6.2 RENTABILITÉ:

La rentabilité dépend de la durée de la période d'occupation et du taux d'occupation. Ces deux facteurs dépendent de la localisation, des activités et services offerts. D'autres facteurs interviennent également comme par exemple le prix demandé, le nombre de chambre et la qualité de l'hébergement.

1. Saison d'exploitation:

La saison d'exploitation est à l'année longue. La période intensive est l'été, du 24 juin jusqu'à la fête du travail principalement.

2. Taux d'occupation:

Dans l'Outaouais, le taux d'occupation annuel suit généralement les tendances des hotels/motels (43.9% en 1989), sauf qu'il est un peu plus bas (voir le tableau du taux d'occupation des hotels/motels de l'Outaouais à la page 23).

3. Tarifs, nombre de chambre et activités offerts:

Dans la région de l'Outaouais, les tarifs se situent entre \$25 et \$30 pour une personne, et \$40 et \$45 pour deux personnes. Dans le Pontiac, ils varient entre \$15 et \$25 pour une personne, et \$25 et \$35 pour deux personnes. On retrouve en moyenne 2 à 3 chambres par gîte. Les prix sont inférieurs à la moyenne dans le Pontiac car les gîtes n'offrent pas d'activités complémentaires.

4. Revenus générés:

Voici le calcul des revenus générés approximatifs pour un gîte et petit déjeuner de l'Outaouais en 1989:

- taux d'occupation = 43.9%
- nbr moyen de chambres/gîte = 2.5
- tarifs moyens = \$35

a) Capacité maximum d'accueil:

$$365 \text{ jours/an} \times 2.5 \text{ ch/gîte} = 912.50 \text{ jours/an}$$

b) Nombre de jours de location:

$$912.50 \text{ jours/an} \times 43.9\% = 400.58 \text{ jours/an}$$

c) Revenus générés:

$$400.58 \text{ jours/an} \times \$35 = \$14\,020.30 \text{ par année}$$

Ce résultat est probablement sur-évalué, puisque le nombre de jours d'occupation et le taux d'occupation est plus bas dans le Pontiac que pour l'ensemble de la région, inflencé par le dynamisme de la zone urbaine.

TAUX D'OCCUPATION DES HOTELS/MOTELS DE L'OUTAOUAIS

		MENSUEL (%)												ANNUEL (%)
		Janv	Fev	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec	
1987		30.8	41.1	39.3	35.1	49.4	48.8	47.5	49.4	49.9	44.1	37.6	30.8	42.0
1988		31.3	41.7	36.2	38.6	48.7	54.4	48.1	53.6	52.3	46.8	39.2	34.7	43.8
1989		33.2	41.9	37.3	38.6	47.8	55.1	53.7	55.1	50.7	45.4	36.8	31.0	43.9
1990		34.4	45.7	36.1	36.6									

Source: Cluzeau, Patrick et Lassonde Nicole. Le Barometre touristique du Quebec, Quebec, nov. 1989, pp. 29-32.

7. FÉDÉRATION DES AGRICOTOURS DU QUÉBEC

La Fédération est une association privée sans but lucratif. Son principal mandat est de développer et de promouvoir l'accueil touristique en résidence privée et d'offrir des services à ses membres-hôtes.⁶

La Fédération met l'accent sur la promotion. Elle produit des guides et dépliants distribués à travers le Québec, ainsi que dans plusieurs villes canadiennes, américaines et européennes. Une campagne de relations publiques est maintenue à l'année. La Fédération offre aussi un service permanent d'information à la clientèle et un service-conseil pour les exploitants à la ferme.

Elle offre des sessions d'information pour les personnes qui veulent devenir membre⁷. Une session est obligatoire pour les futurs opérateurs. Une session aura lieu à Montréal et une autre à Québec à l'automne 1990. Dans le cadre de ces sessions, la Fédération traite principalement des sujets suivants:

- Qu'est-ce que la Fédération des Agricotours
- Services offerts par la Fédération

⁶Source: Document Info-Membre de la Fédération des Agricotours du Québec. Gîte du Passant (Bed & Breakfast), Gîte à la Ferme, Maison de Campagne. Montréal, juillet 1990, p.4.

⁷Téléphoner vers la fin du mois d'août pour faire les réservations; demander Francine Maurice au 514-252-3138. La Fédération ne donne pas de sessions en anglais.

- Exigences de la Fédération
- Info. sur la gestion pour les exploitants à la ferme
- Réservations ⁸
- Etc...

Un comité discipline a été mis sur pied par la Fédération pour recevoir les plaintes des clients et des exploitants.

Il faut également noter qu'aucun document anglais n'a été produit par la Fédération.

⁸La Fédération n'offre pas encore de service de réservations. Elles sont faites par les clients eux-mêmes auprès de l'exploitant. Cette formule est appréciée puisqu'elle favorise le contact direct. La Fédération analyse la possibilité d'établir une centrale de réservation.

8. QUELQUES ASSOCIATIONS ONTARIENNES

8.1 ONTARIO VACATION FARM ASSOCIATION:

Cette association est un organisme sans but lucratif et elle existe depuis vingt ans. Elle compte cent membres à travers la province de l'Ontario. L'objectif principal de cette association est de faire la promotion de la vie à la ferme.

Ontario Vacation Farm Association
R.R. 2
Alma, Ontario
NOB 1A0
a/s Mme Sharon Grose
Tél: 519-846-9788

Le ministère de l'Agriculture de l'Ontario a versé pendant trois années consécutives une subvention au fonctionnement de \$10500 par année. Cette entente pris fin en 1989.

Les fermes d'hébergement ne sont par régies par une loi provinciale. Le gouvernement ontarien n'émet pas de permis. C'est l'association elle-même qui doit imposer ses propres règles et exigences. C'est ainsi que l'Association impose des critères d'admission: le membre doit être fermier, disposer de chambres disponibles pour les clients spécifiquement, offrir aux clients des activités liées à la vie à la ferme.

L'Association a mis sur pied un comité d'évaluation pour la sélection des membres. Le comité dispose, pour son évaluation, d'une grille à 100 items.

L'Association publie un guide, elle achète de la publicité dans différents médias, elle offre à tous les membres une assurance collective, elle tient un congrès annuel au cours duquel les membres peuvent profiter de différents ateliers.

Les membres de l'Association sont publicisés par le ministère du Tourisme et de la Récréation de l'Ontario dans son guide sur l'hébergement touristique en Ontario.

8.2 FEDERATION OF ONTARIO BED AND BREAKFAST:

Il s'agit d'une association sans but lucratif et elle existe depuis quatre ans. L'objectif de la Fédération, c'est la promotion et la défense de la formule des Bed and Breakfast.

Federation of Ontario Bed and Breakfast
a/s M. Jack Henderson
Tél: 519-595-4604

En Ontario, les Bed and Breakfast ne sont légiférés par aucune loi. Le gouvernement ontarien n'émet pas de permis d'exploitation. Le gouvernement ontarien a donné à la Fédération le mandat de se

régir elle-même. C'est ainsi que la Fédération s'est dotée de normes et d'un système d'inspection des établissements. Certaines municipalités ont imposées des normes par voie de règlement municipal.

La Fédération offre un service d'assurance-groupe à ses membres. Par contre, elle ne produit pas de guide⁹, n'offre pas de services de réservation¹⁰ et n'offre pas d'activités de formation.

Tout Bed and Breakfast doit être membre de la Fédération pour apparaître dans le répertoire des établissements touristiques publié par le ministère du Tourisme et de la Récréation de l'Ontario.

⁹Certaines associations régionales de Bed and Breakfast publient des guides régionaux.

¹⁰Il existe une entreprise qui fait le service de réservation à travers le pays: Capital Bed and Breakfast Reservation Service
Ottawa, Ont.
613-737-4129

9. PISTES DE DÉVELOPPEMENT

9.1 OFFRE DE PRODUITS DISTINCTIFS:

1. Immersion anglaise sur une base structurée:

- camps d'immersion anglaise
- période (2 à 3h par jour consacrée à une activité d'apprentissage de l'anglais)
- etc.

2. Immersion anglaise sur une base informelle:

- sensibilisation ponctuelle à l'anglais à l'occasion d'un repas ou d'une excursion

9.2 DÉVELOPPEMENT DE DEUX ZONES AUX CARACTÉRISTIQUES DISTINCTES:

9.2.1 BREVE DESCRIPTION DES ZONES

1. Secteur Est (Clarendon, Bristol, Shawville, etc.):

- Territoire intensément agricole
- Offre diverses activités récréo-touristiques liées à la proximité de la rivière des Outaouais (plage, etc.), à la présence de golfs, piscicultures, etc.
- Offre un produit d'interprétation du patrimoine très intéressant
- Idéal pour la clientèle familiale

2. Secteur Ouest (Sheenboro, Ile-aux-Allumettes, Fort-Coulonge, etc.):

- Territoire à occupation mixte (agriculture et grande nature)
- Propice au développement de l'activité marche et cyclo-tourisme
- Sentiers animés par l'interprétation de la nature et/ou de l'histoire locale

9.2.2 DESCRIPTION DES CARTES ET MÉTHODOLOGIE:

Le but principal du projet est de jumeler les activités récréo-touristiques à l'hébergement à la ferme. Des cartes, en annexe, ont été produites afin de visualiser le concept.

L'échelle la plus appropriée pour le niveau de détail que nous voulions cartographier était celle au 1:50 000. Cependant, il fallait 8 carte (50cm X 80 cm) pour couvrir l'ensemble du territoire. De plus, le secteur est et ouest du Pontiac correspondait chacun à des caractéristiques distinctes. A cet effet, il a été décidé de diviser le secteur en deux parties, Est et Ouest.

Pour chacun des secteurs (Est et Ouest), trois cartes en superposition ont été réalisées:

1. fond de carte qui comprend les limites municipales;

2. carte de la répartition des fermes;
3. carte des activités récréo-touristiques.

1. Fond de carte:

Le fond de carte comprend les éléments essentiels suivants: les routes principales, le chemin de fer, la répartition des fermes, les rangs, les limites des municipalités et une échelle adéquate. Les outils utilisés pour la reproduction du fond de carte sont:

- cartes topographiques au 1:50 000
- cartes CUAS/TP (M.E.R.Q.): limites municipales

2. Répartition des fermes:

La carte de répartition des fermes a été réalisée en tenant compte du nombre réel de fermes sur le territoire. L'emplacement des fermes respecte le plus possible la réalité du terrain et fait bien ressortir les concentrations. Les sources d'information utilisés sont:

- cartes topographiques: routes, répartition des fermes
- information du MAPAQ (Shawville): nombre de fermes par
municipalité

3. Activités récréo-touristiques:

Les sources d'information qui ont contribué à la réalisation des cartes d'inventaire sont les suivantes:

- cartes topographiques: routes, chemin de fer, et certains
bâtiments

- SIRTEL (cartes et "listing"): équipements de loisir
- carte touristique, Pontiac: Québec-Canada: activités récréatives
- carte "Motoneige Outaouais": sentiers de motoneige

9.3 DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES OU D'INITIATIVES VISANT À SUPPORTER L'AGRO-TOURISME:

1. Pontiac: secteur est:

- a) Mise en valeur du corridor de la rivière des Outaouais: fenêtres sur la rivière, plages, croisières, voile, planche à voile, etc.
- b) Mise en valeur du corridor ferroviaire. En particulier, pour le tourisme hivernal, un jumelage de l'activité motoneige à l'hébergement à la ferme pourrait être intéressant.
- c) Mise en valeur du milieu agricole auquel on peut relier
 - les activités récréo-touristiques comme par exemple des excursions à la ferme, mechouis, épluchettes de blé d'Inde, etc.
 - les activités culturelles comme que les festivals et aussi en développant l'aspect linguistique (l'immersion anglaise).

2. Pontiac: secteur ouest:

- a) Mise en valeur de diverses attractions touristiques (ex: Rocher Fendu, Chutes Coulonges, etc.)

- b) Mise en valeur du concept des sentiers de randonnée et de l'hébergement à la ferme.

Pour le développement des deux secteurs, il serait aussi intéressant de réaliser un guide sur toutes les activités qu'il est possible de réaliser dans les fermes du Pontiac (ex: cueillette de fraises, pisciculture, achat de confitures, etc).¹¹

¹¹Expérience du guide Agro-Touristique de Montérégie avec une brève description de cette initiative (voir documents pertinents p.38).

10. PROPOSITION PRÉLIMINAIRE DE MISE EN VALEUR PONTIAC: SECTEUR OUEST

10.1 CONCEPT:

Le concept s'articule autour de la mise en place d'un réseau de sentiers de randonnée jumelé à un réseau de fermes d'hébergement, gîtes et petit déjeuner, et abris rustiques.

Il s'agit d'un concept schématique. Il trace les lignes directrices d'un projet de mise en valeur du secteur ouest du Pontiac (Chichester, Nicabong, Sheenboro et Fort-William). Dix circuits sont proposés et ont la caractéristique de se recouper à certains endroits. Ils offrent donc la possibilité aux visiteurs d'utiliser un parcours différent de ceux proposés s'ils le désirent.

Sur la base de la répartition des attraits naturels et humains de la région, le concept présente différentes propositions de tracés de sentiers de randonnée. Le concept inclut également des propositions de localisation pour les terrains de stationnement, les points de services et les refuges rustiques.

10.2 CRITERES DE DÉTERMINATION DU TRACÉ DES SENTIERS DE RANDONNÉE:

1. Les circuits proposés sont répartis de façon à ce qu'il couvrent l'ensemble du territoire à l'étude.

2. Les tracés sont présentés en forme de boucle pour que les visiteurs reviennent à leur point de départ sans emprunter le même parcours.
3. Les itinéraires sont conçus pour que la clientèle familiale et d'âge d'or puisse en profiter autant que la clientèle sportive.
4. Différents sentiers ont été proposés: a) sentiers de plus de 50km; b) sentiers entre 20 et 50km; c) sentiers de moins de 20km. Ils ont chacun des degrés de difficulté plus ou moins élevés. Un circuit pour une croisière en bateau a aussi été proposé.
5. Les points d'intérêt privilégiés sur le parcours sont principalement liés au milieu naturel: lacs, rivières et escarpement, points de vue. Certains points d'intérêt tels les éléments de patrimoine (églises, maisons en pièce sur pièce) sont également recherchés.

10.3 MÉTHODOLOGIE:

Les outils utilisés pour la conception du fond de carte sont les suivants:

- cartes topographiques: les routes, la répartition des fermes, une échelle adéquate.

- information du Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ): le nombre de fermes pour le secteur à l'étude.
- rencontre avec les agents de développement du Pontiac: les équipements de loisir.

Les sources d'information utilisées pour le tracé du réseau de sentiers de randonnée:

- visite sur le terrain
- rencontre avec un représentant de la Fédération québécoise de la marche
- discussions avec les agents de développement du Pontiac
- rencontre avec un représentant de la Commission de la Capitale Nationale
- cartes topographiques pour le relief
- cartes forestières pour le couvert végétal
- carte touristique, Pontiac: Québec-Canada
- MRC Pontiac. Les circuits touristique- patrimoniaux

10.4 DESCRIPTION DES PARCOURS:

Pour mieux accomoder les touristes (visiteurs), des terrains de stationnement devront être aménagés dans les localités suivantes: Chichester, Nicabong, Sheenboro et Fort-William.

Il faudrait aussi envisager d'installer à proximité des terrains de stationnement une distributrice pour les guides d'interprétation des sentiers.

1. Parcours no. 1(a):

- a) Distance approximative: 50 km
- b) Clientèle visée: sportive, familiale, âge d'or
- c) Moyen de locomotion: pied, bicyclette, raquettes, skis
- d) Durée approximative: pied - 18hrs
bicyclette - 5hrs
- e) Type d'hébergement: fermes d'hébergement ou Bed & Breakfast
- f) Trajet et principaux points d'intérêt:
 - Chichester
 - sud du lac McDonald
 - le long de l'escarpement et du ruisseau Nicabong
 - Nicabong (sur le Chemin de l'Eglise)
 - le long de l'escarpement jusqu'aux lacs Manny et Downey
 - Chemin Tripp (le long de la rivière des Outaouais)
 - Fort William
 - le long de la rivière des Outaouais (barrage de castors, rapides)
 - retour à Chichester

g) Commentaires:

Ce parcours permet d'avoir une vue d'ensemble sur le milieu à dominance naturelle (escarpement, lacs, rivières, forêts, agriculture), sans négliger toutefois son aspect culturel lors de leur passage dans certaines localités.

Pour les personnes qui désirent utiliser la marche pour parcourir le sentier, des fermes d'hébergement pourrait être à leur disposition le long du trajet.

2. Parcours no. 1(b):

- a) Distance approximative: 50 km
- b) Clientèle visée: sportive, familiale, âge d'or
- c) Moyen de locomotion: pied
- d) Durée approximative: pied - 20 hrs
- e) Type d'hébergement: fermes d'hébergement ou Bed & Breakfast, abris rustiques, terrains de camping
- f) Trajet et principaux points d'intérêt:
 - même que 1(a) sauf que entre Nicabong et les lacs Manny et Downey, le sentier repose sur la crête de l'escarpement.
- g) Commentaires:

Au parcours précédent, s'ajoute l'option "escalade" pour les experts qui préfèrent une randonnée plus ardue. Ce parcours s'étendrait sur la crête de l'escarpement et pourrait donc être un lieu adapté à des activités tels que l'alpinisme et le delta-plane. Ce parcours offrirait aux marcheurs une vue splendide.

Il serait important d'aménager un site de repos sur la crête ayant la forme d'un abri rustique ou encore d'un camping sauvage.

3. Parcours no. 2:

- a) Distance approximative: 20 km
- b) Clientèle visée: familiale, âge d'or, sportive
- c) Moyen de locomotion: pied, bicyclette, raquettes, skis
- d) Durée approximative: pied - 7hrs
bicyclette - 1hr
- e) Type d'hébergement: fermes d'hébergement ou Bed & Breakfast
- f) Trajet et principaux points d'intérêt:
 - Chichester
 - sud du lac McDonald
 - le long de l'escarpement et du ruisseau Nicabong
 - Nicabong (sur le Chemin de l'Eglise)
 - le long de l'escarpement jusqu'aux lacs Manny et Downey
 - route Principale
 - Chemin de Nicabeau
 - retour à Chichester
- g) Commentaires:

Pour de bons marcheurs ou skieurs, la distance de ce trajet ne s'avère pas trop excessif et peut être facilement parcouru en une seule journée. Par contre, pour les personnes âgées ou les familles avec enfants, le parcours pourrait très bien se faire en deux jours et profiter d'un hébergement sur une ferme située le long du parcours.

4. Parcours no. 3:

- a) Distance approximative: 21 km
- b) Clientèle visée: sportive, familiale, âge d'or
- c) Moyen de locomotion: pied, bicyclette
- d) Durée approximative: pied - 7hrs
bicyclette - 1hre
- e) Type d'hébergement: fermes d'hébergement ou Bed & Breakfast
- f) Trajet et principaux points d'intérêt:
 - Fort William
 - Sheenboro
 - Chemin de la Montagne
 - le long de l'escarpement
 - le long des lacs Manny et Downey
 - Chemin de la Montagne
 - Chemin Tripp (le long de la rivière des Outaouais)
 - retour à Fort William
- g) Commentaires:

Cet itinéraire regroupe toutes les principales richesses du milieu naturel (lacs, rivières, escarpement, agriculture) dans un espace restreint.

Pour éviter la monotonie de l'itinéraire, deux localités sont intégrés au parcours (Fort William et Sheenboro). Ceux-ci favorisent alors les rencontres avec les gens de la place et par le fait même, l'aspect culturel.

Une activité intéressante qui pourrait se prêter fort bien à ce parcours est le "slay ride" (traîne tirée par des chevaux).

5. Parcours no. 4:

- a) Distance approximative: 14 km
- b) Clientèle visée: sportive, familiale, âge d'or
- c) Moyen de locomotion: pied, bicyclette, raquettes
- d) Durée approximative: pied - 5hrs
bicyclette - moins d'une heure
- e) Type d'hébergement: fermes d'hébergement ou Bed & Breakfast
- f) Trajet et principaux points d'intérêt:
 - Chichester
 - Chemin de Nicabeau
 - boisé
 - barrage de castor
 - les lacs Ranger et Poupore
 - Chemin Principal
 - Chemin de Nicabeau
 - retour à Chichester
- g) Commentaires:

Ce parcours est excellent pour les personnes âgées et les familles avec enfants car il s'étend sur une distance raisonnable tout en offrant un paysage magnifique. Une promenade en "slay ride" serait également fort intéressant.

6. Parcours no. 5:

- a) Distance approximative: 16 km
- b) Clientèle visée: sportive, familiale, âge d'or
- c) Moyen de locomotion: pied, raquettes, bicyclette, skis
- d) Durée approximative: pied - 5hrs
bicyclette - moins d'une heure
- e) Type d'hébergement: fermes d'hébergement ou Bed & Breakfast
- f) Trajet et principaux points d'intérêt:
 - Sheenboro
 - Chemin Perrault
 - Chemin Fort William
 - Fort William
 - le long de la rivière des Outaouais
 - barrage de castors
 - rapides
 - terres agricoles
 - retour à Sheenboro (Chemin Morris)

g) Commentaires:

Ce corridor longe, en partie, la rivière des Outaouais où on peut observer les rapides de près et qui constitue certainement un attrait très intéressant.

7. Parcours no. 6:

- a) Distance approximative: 14 km
- b) Clientèle visée: familiale, âge d'or, sportive

- c) Moyen de locomotion: pied, bicyclette, raquettes
- d) Durée approximative: pied - 5hrs
bicyclette - moins d'une heure
- e) Type d'hébergement: fermes d'hébergement ou Bed & Breakfast
- f) Trajet et principaux points d'intérêt:
 - Sheenboro (Chemin Morris)
 - terres agricoles
 - le long de l'escarpement
 - Chemin Meehan
 - retour à Sheenboro
- g) Commentaires:

Ce parcours représente bien le Pontiac par son milieu naturel agricole dominant. Principalement pour une clientèle familiale, il serait possible d'intégrer un programme d'initiation à la vie agricole dans une ferme au passage.

8. Parcours no. 7:

- a) Distance approximative: 10 km
- b) Clientèle visée: familiale, âge d'or, sportive
- c) Moyen de locomotion: pied, bicyclette, skis, raquettes
- d) Durée approximative: pied - 3hrs
- e) Type d'hébergement: fermes d'hébergement ou Bed & Breakfast
- f) Trajet et principaux points d'intérêt:
 - pourtour des lacs Manny et Downey

g) Commentaires:

Ce sentier pourrait être aménagé afin d'accueillir les touristes résidents dans des fermes d'hébergement tout près des lacs Manny et Downey, et sur lesquels on pourrait faire de la location de matériel nautique. Certaines fermes d'hébergement pourraient offrir aux randonneurs la table champêtre, des épluchettes de blé d'inde, etc.

9. Parcours no. 8:

- a) Distance approximative: 10 km
- b) Clientèle visée: sportive
- c) Moyen de locomotion: pied
- d) Durée approximative: pied - 3hrs
- e) Type d'hébergement: abri rustique, camping sauvage
- f) Trajet et principaux points d'intérêt:
 - pourtour du lac à la Truite
 - parc municipal
 - barrages de castors

g) Commentaires:

Etant en présence d'un terrain quelques peu accidenté, ce parcours serait adapté plus particulièrement aux marcheurs et aux cyclistes de montagne.

10. Parcours no.9:

- a) Distance approximative: 20 km
- b) Clientèle visée: familiale, âge d'or, sportive

c) Moyen de locomotion: bateau

d) Durée approximative: 1 heure

f) Trajet:

- pointe Molin jusqu'à Chichester

g) Commentaires:

Pour agrémenter la visite dans le secteur de Sheenboro, une croisière en bateau sur la rivière des Outaouais sera sûrement très appréciée.

10.5 CONSIDÉRATION GÉNÉRALES SUR LES SENTIERS:

En guise d'introduction, il est intéressant de savoir que l'activité randonnée pédestre connaît une forte croissance. Il est à prévoir que la demande continue à augmenter puisque cette activité est de plus en plus populaire auprès des 40 ans et plus. Le velo-tourisme est également une activité en croissance, pratiquée par une clientèle relativement jeune.

Selon un représentant de la Commission de la Capitale Nationale, M. Mario Fournier, les sentiers les plus recommandés sont les sentiers à usages multiples: sentier pédestre, cyclable, de skis, de raquettes.

Pour une clientèle familiale (avec enfants) et d'âge d'or, la distance suggérée par M. Fournier pour la randonnée pédestre est d'environ 10 à 15 km ou 3 heures de marche par jour. Pour les sportifs, 20 km par jour ou 6 heures de marche n'est pas excessif,

mais cette distance dépend toutefois de la topographie du terrain. Les marcheurs font habituellement des arrêts aux deux heures environ. Les cyclistes peuvent parcourir entre 30 et 40 km par jour.

Les sites de repos varient selon la clientèle:

- familles avec enfants et personnes âgées : recherchent des refuges confortables comme par exemple les fermes d'hébergement, les Bed & Breakfast, les auberges, etc.
- jeunes et sportifs: cette clientèle recherche davantage des refuges rustiques tels que les terrains de camping, les abris rustiques, etc.

Les points d'intérêt recherché par les randonneurs sont principalement: le patrimoine, la culture, les points de vue, les points d'eau (lac, rivières, chutes), l'observation de la faune la variation dans le paysage.

Les zones à éviter sont les suivants: les secteurs où s'effectue de la coupe forestière, les secteurs de chasse, les ravages, les héronnières, les secteurs très privatisés (problèmes de droit de passage), les zones inondables, etc.

Selon M. Fournier, les coûts d'aménagement et d'entretien pourraient être minimes si les gens du milieu sont impliqués. L'exemple des Sentiers de l'Estrée est intéressant en la matière.

La plus grande partie de l'entretien du réseau de sentiers est effectué au moyen de corvées. Une formule à privilégier consiste à intéresser divers groupements d'utilisateurs (ex: clubs d'alpinistes (Fédération québécoise de la montagne), de moto-neige, etc.) susceptibles de réaliser une partie des aménagements et de travaux d'entretien.

¹²Les sentiers doivent relier les points d'intérêt et les points de services. Les critères suivants sont à retenir:

- Longueur du trajet: Pour un itinéraire quotidien, le trajet devrait couvrir en moyenne 18km ou 6hrs de marche.
- Distance entre les sites d'hébergement: La distance entre les sites d'hébergement varie selon la fréquence d'utilisation du sentier. En général, les relais sont aménagés aux 9km ou 3hrs de marche, mais ne doivent pas excéder 15km.
- Distance entre les points de secours: En tout temps, le sentier doit être à moins de 3hrs de marche d'un point de secours. Sinon des refuges doivent être prévus.

Selon un représentant de la Fédération québécoise de la marche, M. Daniel Paquette, voici un aperçu des coûts d'aménagement

¹²Source: Fédération Québécoise de la marche. Les dossiers de la randonnée: Un réseau québécois d'itinéraires de marche. Montréal, 1988, pp.56-58.

approximatifs de différents types de sentiers:

- sentiers de randonnée: \$1500 et \$2000/km (étude de terrain,
choix du parcours)
- sentiers sauvages: \$3000/km (sans signalisation)
\$14 000/km (étude de terrain, balisage,
avec signalisation, ponceau, etc.)

11. PROPOSITION D'UN PLAN D'ACTION

11.1 CONSULTATION DES AGRICULTEURS:

Évaluer l'intérêt des agriculteurs pour la formule fermes d'hébergement et de l'immersion anglaise.

1. Moyens à préciser pour la consultation:

- entrevues individuelles avec les agriculteurs?
- enquête par courrier?
- enquête par téléphone?
- assemblées de consultation générale suivies de rencontres avec les intéressés?

2. Qui fait la consultation?:

- agents de développement?
- consultants?

3. Modes de financement:

4. Etude de marché concernant le produit immersion anglaise

11.2 RAFFINEMENT DU CONCEPT POUR LES DEUX SECTEURS (SHEENBORO ET BRISTOL):

1. Réalisation de concepts d'aménagement pour les deux zones

2. Qui réalise les concepts?

- consultants
- agents de développement

3. Coûts et modes de financement

11.3 SUPPORT TECHNIQUE:

Nature du support technique disponible pour le développement de l'agro-tourisme:

- agents de développement du Pontiac
- Fédération de l'agro-tourisme (formation et promotion)
- Fonctionnaires MLCP, Ministère du Tourisme
- ATO (pour la promotion)
- guide des villages d'accueil (il contient le nom de la personne responsable)

11.4 PROMOTION:

- Union des producteurs agricoles (UPA)
- Association touristique de l'Outaouais (ATO)
- Fédération des Agricotours du Québec
- Les exploitants eux-mêmes
- Une organisation locale

BIBLIOGRAPHIE

Document Info-Membre de la Fédération des Agricotours du Québec. Gîte du Passant (Bed & Breakfast), Gîte à la Ferme, Maison de Campagne, Montréal, 1989, 15 pages, et juillet 1990, 11 pages.

Fédération Québécoise de la marche. Les dossiers de la randonnée: Un réseau québécois d'itinéraires de marche. Montréal, 1988, 122 pages.

Ministère des Affaires. Revue: Municipalité. Québec, juillet et août, 1990.

Ministère du Tourisme. Le baromètre touristique du Québec. Québec, nov. 1989, 60 pages.

S.A.O. Gîtes et petits déjeuners dans la région de l'Outaouais. Hull, sept. 1989, 16 pages.

RÉFÉRENCES

Mme Odette Chaput
Directrice de la Fédération des Agricotours du Québec
Tél: 514-252-3138
(Info. sur la Fédération des Agricotours)

Mme Yvonne Carrier
Tél: [REDACTED]
(Info. sur les villages d'accueil)

Association québécoise de promotion tourisme socio-culturel
Tél: 514-252-3000
(Info. sur les villages d'accueil)

M. Claude Demers
Ministère du Tourisme du Québec
Directeur de l'Hotellerie et responsable des "Bed & Breakfast"
(Info. sur les Bed & Breakfast)

M. André Tremblay
Ministère du Loisir, de la Chasse et de la Pêche
Directeur socio-culturel
Tél: 418-646-3525
(Info. sur la situation générale des gîtes)

M. Patrick Cluzeau (ou Nicole Lassonde)
Ministère du Tourisme
Tél: 418-643-5099
(Info. sur le taux d'occupation des hotels/motels de l'Outaouais)

M. Jean-François Boissonneau
Représentant de l'Outaouais
Tél: 819-687-2981
(Info. sur la Fédération des Agricotours)

Mme Therrien
[REDACTED]
(Info. sur les cours d'immersion)

Daniel Martin
Aménagiste en Estrie
Tél: 514-243-0678
(Expérience sur le terrain et dans les négociations des droits de passage pour la construction de sentiers)

Martin Simard
Parc du Saguenay
Tél: 418-544-4466
(Expérience dans la normalisation de la signalisation des activités plein-air, les parcs, etc.)

Mario Fournier
Agent de projet, entretien
Commission de la Capitale Nationale
Tél: 819-827-2711
(Expérience dans les sentiers d'interprétation)

M. St-Cyr
Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec
(Info. sur les enregistrements de récits:)
- Oval Smart, Shawville
- Ronald MacKethnie et Hotel Gaven, Quyon
- Georges Pirié, Bristol
- Fred Mayer (hotellier), Chapeau
- Simon Coriveau (maire), Vinton

Mme Sharon Grose
Ontario Vacation Farm Association
Tél: 519-846-9788

M. Jack Henderson
Federation of Ontario Bed and Breakfast

DOCUMENTS PERTINENTS

Braithwaite W.N., Wright, J.R. Selected factors affecting success of farm vacations in Ontario. Toronto, Ont., 1969-70, 73 pages.

Fédération des Agricotours du Québec. Le réseau québécois des Gîtes du Passant, Gîtes à la Ferme et Maisons de Campagne. Montréal, 1990, 128 pages.

Fédération des Agricotours du Québec. Le réseau québécois des Tables Champêtres. Montréal, 1990, 32 pages.

Fédération québécoise de la marche. La revue Marche. Montréal, Vol. 1, No. 3, printemps 1990, 22 pages.

Fédération québécoise de la marche. La revue Marche: Randonnée pédestre et santé. Montréal, Vol. 1, No. 4, été 1990, 28 pages.

Guide Agro-Touristique. Balades en Montérégie. 4^e édition, 1990, 48 pages.

Gundrey Elizabeth. Running Your Own Bed and Breakfast. Judy Piatkus Ltd, Londre, 1989, 191 pages.

L.H.Q. Lois sur l'hôtellerie. Chapitre H-3, Québec, 1^{er} septembre, 1989.

M.L.C.P. Etude sur les réseaux d'hébergement, Volume I, Volet: auberges de jeunesse, gîtes du passant et fermes de vacances. Québec, avril 1987, 154 pages.

Naud J., Dumonlin J. Vers une industrie agro-touristique au Québec: esquisse d'une planification stratégique. Ste-Foy, Qué., 1974, 557 pages.

Nortalus, Barbara. Open your own Bed and Breakfast. Production Wisley, 1987.

MUNICIPALITÉ

plus

URBANISME

Gîtes touristiques et règlements d'urbanisme

David Belgue, urbaniste

Alain Caron, urbaniste

*Direction générale de l'urbanisme et
de l'aménagement du territoire*

Louis Perron

*Direction des établissements touristiques
Ministère du Tourisme*

Comme le phénomène des gîtes touristiques au Québec est très récent et peu défini, la majorité des municipalités, y compris les grandes villes, n'ont pas nécessairement prévu cette forme d'utilisation des résidences privées.

L'absence de règle et le mécontentement de certains résidents face à la prolifération de ces établissements a entraîné certaines municipalités à déposer des requêtes devant les tribunaux pour essayer d'interdire certains établissements contestés par le milieu.

C'est pourquoi, les municipalités auront de plus en plus avantage, avec la collaboration des associations reconnues, à prévoir dans leur réglementation d'urbanisme cette nouvelle forme d'hébergement. Ces règlements devraient fixer des règles et des critères d'évaluation qui auront pour but, soit d'en favoriser le développement, soit de le restreindre ou de le proscrire, et ce quartier par quartier, zone par zone.



Quoi de plus agréable, après une journée de route ou de visite des attraits d'une de nos belles régions, que de se retrouver chez une famille chaleureuse qui vous offre le coucher et le petit déjeuner.

Une maison ancienne soigneusement restaurée, un site enchanteur, des hôtes accueillants, des œufs frais le matin et un service personnalisé, le touriste attend tout cela et plus, lorsqu'il choisit le «gîte touristique». Cette formule, également connue sous l'appellation de «gîte du passant» ou de son

équivalent anglais «bed and breakfast», est très répandue en Angleterre et dans les États américains du Nord-est.

Au Québec, la pension de famille pour voyageurs et passants dans les petits villages est l'ancêtre des gîtes touristiques. Avec les années, cette forme d'hébergement a été remplacée par l'hôtellerie traditionnelle, sauf dans certains milieux très spécifiques dont, entre autres, les petits villages de la Basse-Côte-Nord. L'absence d'infrastructure hôtelière explique la survie de cette forme d'hébergement en pension familiale.

La fin des années quatre-vingt a été marquée par une certaine désertion des hôtels et motels et une plus grande recherche dans la diversification des formes d'hébergement. Le retour aux petites auberges constitue une manifestation de ce changement de goût chez les touristes. Cependant, le nombre limité de chambres disponibles dans les auberges et la hausse des prix ont contribué au développement de l'hébergement en milieu familial.

Ainsi, plusieurs propriétaires occupants se sont découvert une vocation de propriétaire de gîtes touristiques. L'hébergement des passants a, dans certains cas, permis de rentabiliser de grandes maisons anciennes par leur propriétaire actuel ou par de nouveaux arrivants. Ces derniers sont souvent des citadins à la recherche d'une vie différente ainsi que des jeunes retraités.

En milieu urbain, la rentabilité de la formule a permis à certains propriétaires d'acquérir parfois plusieurs maisons de chambres louées habituellement au mois ou à l'année et de les transformer en gîtes touristiques. Par contre, l'absence d'un propriétaire occupant qui est souvent remplacé par un gérant, ainsi que le nombre élevé de chambres, font de ces établissements de véritables petits hôtels.

Des réseaux se développent

Aussi bien en ville qu'à la campagne, des réseaux regroupant plusieurs gîtes touristiques se sont développés afin de faire une publicité commune et de créer des réseaux de réservations. Par contre, un réseau qui gère un service de réservations chez des tiers doit détenir un permis d'agent de voyage. Le plus connu de ces réseaux est la Fédération des agriculteurs du Québec qui regroupe près de 300 «gîtes du passant» et «gîtes à la ferme» dans diverses régions du Québec. La Fédération contrôle les standards de qualité, gère les plaintes, effectue la visite régulière de ses membres mais n'offre pas le service de réservation.

La création de réseaux peut contribuer au respect de certaines normes de qualité, de sécurité, d'hygiène, d'un code d'éthique, de critères d'accréditation et d'une politique de tarification. Toutefois, l'adhésion à un regroupement ainsi que les exigences qui s'y rattachent sont facultatifs.

La réglementation gouvernementale

Il est important de signaler que les dispositions réglementaires édictées par le ministère du Tourisme, en vertu de la *Loi sur l'hôtellerie*, ne régissent que les établissements hôteliers de plus de six chambres. Ainsi, l'obligation d'obtenir un permis d'exploitation et de respecter certaines normes, notamment à l'égard de la tarification, ne s'applique pas à la plupart des gîtes touristiques.

Cette absence d'encadrement a permis à chacun d'y aller selon ses goûts, son inspiration et ses moyens financiers. Si les résultats sont dans l'ensemble très intéressants, il reste que la qualité de certains gîtes touristiques peut laisser à désirer et

contribuer à saper les efforts de promotion et d'amélioration du produit et les retombées négatives affectent, non seulement les gîtes touristiques, mais aussi l'ensemble de l'industrie hôtelière.

Parmi les problèmes les plus fréquents, on peut mentionner la sécurité en ce qui concerne la protection contre l'incendie et d'autres dangers, le confort, la salubrité des lieux et la qualité de l'eau potable. L'absence également d'un registre et de reçu délivré par l'établissement élimine toute preuve d'occupation permettant à un client déçu de faire valoir ses droits.

Un nouveau projet de règlement qui fait actuellement l'objet de consultations prévoit l'obtention d'un permis du ministère du Tourisme pour les «gîtes auberges» (bed and breakfast inns) de quatre chambres et plus. Ces établissements seront considérés comme une catégorie d'établissement hôtelier et devront respecter les normes du Ministère, notamment à l'égard de la propreté, du confort, de la salubrité et de l'accueil. Ce nouveau règlement devrait être adopté dans les mois prochains.

Ce nouveau règlement définit également les «gîtes familiaux» (homestay) de trois chambres et moins. Aucun permis du Ministère ne sera requis, mais ces établissements devront respecter toute réglementation municipale.

Le rôle de la municipalité

L'implantation des gîtes touristiques peut poser des problèmes d'un autre ordre, en modifiant le caractère du milieu où ils sont situés. Là où il y avait auparavant une résidence, on trouve maintenant un gîte offrant plusieurs chambres aux passants. Il s'ensuit une augmentation de la circulation et du nombre de véhicules qui sont en stationnement. En milieu urbain ou villageois, le nombre de places de stationnement sur le terrain du gîte est parfois insuffisant, et les places sur rue sont souvent accaparées par ses clients.

Un gîte prospère avec plusieurs chambres peut amener le déplacement d'employés non membres de la famille, des camions de livraison, etc. Un jour, peut-être, le propriétaire voudra agrandir le bâtiment principal ou secondaire, éclairer le stationnement, ouvrir une boutique d'artisanat, et quoi encore? Il n'est pas surprenant que la population avoisinante commence à trouver que sa quiétude en souffre.

Dans certains cas, le caractère même d'un quartier résidentiel peut changer lorsque plusieurs résidences sont transformées en gîtes touristiques. Ce phénomène est plus accentué lorsque les résidences sont acquises par des investisseurs qui exploitent des gîtes, sans y habiter.

Compte tenu de ces implications pour la qualité de vie des citoyens, on s'étonne moins de constater que les municipalités ayant une vocation touristique commencent à se préoccuper de la prolifération de gîtes touristiques sur leur territoire.

Ces préoccupations concernent, notamment, la compatibilité de ces établissements avec les usages environnants, la qualité des transformations ainsi que la sécurité et la solidité des bâtiments.

Ces éléments sont habituellement abordés dans les règlements d'urbanisme de la municipalité lors de la division du territoire en zones et de la classification des usages. Parce que l'implantation des gîtes touristiques est un phénomène récent, peu de règlements comprennent des dispositions spécifiques à leur égard. Or, l'inclusion de certaines normes relatives aux gîtes touristiques peut assurer un contrôle approprié par la municipalité.

Le contenu des règlements d'urbanisme

Avant d'aborder le contenu possible des règlements d'urbanisme, il est important pour le conseil municipal, avec la collaboration des propriétaires de gîtes et les citoyens, d'avoir une bonne perception de la situation dans la municipalité et de définir ses propres objectifs quant à l'implantation de ces établissements. Veut-on permettre des gîtes touristiques dans toutes les parties du territoire? Est-ce que l'on considère les gîtes comme usage complémentaire dans une résidence ou comme activité commerciale? Combien de chambres peuvent être louées avant qu'un gîte ne devienne une véritable auberge?

Les réponses à ces questions peuvent varier d'une municipalité à l'autre, compte tenu des caractéristiques du milieu bâti et de la position du conseil municipal. Toutefois, on peut suggérer certaines dispositions que les municipalités peuvent reprendre, en les adaptant, dans leurs règlements d'urbanisme.

Quelques définitions

Si l'on veut régir l'implantation des gîtes touristiques, il faut d'abord les définir en tant qu'usage dans les règlements d'urbanisme en les distinguant des autres établissements d'hébergement. Voici des suggestions de définitions:

gîte touristique:	usage domestique ou complémentaire comprenant la location de chambres meublées à une clientèle de passage à qui l'on peut servir le petit déjeuner.
usage domestique:	usage dans un bâtiment d'habitation, exercé par l'occupant, qui n'occupe pas plus de 25 % de la superficie de plancher et qui n'emploie pas plus d'une personne provenant de l'extérieur de l'habitation.
usage complémentaire:	usage sur le même terrain que l'usage principal dans un bâtiment principal ou accessoire destiné à améliorer l'utilité, la commodité ou l'agrément de l'usage principal.
auberge:	usage principal d'hébergement comprenant la location de chambres meublées à une clientèle de passage à qui on peut servir des repas.

Selon cette approche, un gîte touristique devrait toujours être associé à un usage principal, soit l'habitation, ou à un autre usage tel que la restauration ou le commerce. Lorsqu'un gîte

touristique est exploité à l'intérieur d'une résidence, les chambres et autres lieux réservés aux clients ne devraient pas occuper plus de 25 % de la superficie totale, tout comme d'autres «usages domestiques» tel un salon de coiffure ou un atelier de réparation.

Les zones d'implantation des gîtes touristiques

Il est important de reconnaître, dans la réglementation, le lien entre le nombre de chambres louées et l'impact d'un gîte touristique sur son milieu. Au-delà d'un certain seuil, un gîte peut engendrer des problèmes de stationnement, de circulation ou de bruit.

Évidemment, l'importance de ces considérations variera en fonction de la proximité du gîte touristique avec d'autres usages et bâtiments. Un gîte situé dans le quartier résidentiel d'une ville ou dans le centre d'un village aura un impact fort différent de celui qui est situé en milieu agricole où les résidences sont éloignées les unes des autres.

Ainsi, des normes d'implantation différentes sont proposées en milieu rural et en milieu urbain ou villageois. Ces normes concernent les zones où l'implantation des gîtes est autorisée ainsi que le nombre de chambres permises.

En milieu rural, les dispositions suivantes sont proposées:

- permettre les gîtes touristiques de cinq chambres et moins comme usage domestique relié à un usage résidentiel dans des zones résidentielles, agricoles ou mixtes;
- permettre les auberges et les gîtes touristiques de plus de cinq chambres comme usage complémentaire à un usage résidentiel.

En milieu urbain ou villageois, des dispositions différentes sont suggérées:

- permettre les gîtes touristiques de trois chambres et moins comme usage domestique dans les zones résidentielles unifamiliales;
- permettre les gîtes touristiques de moins de dix chambres comme usage complémentaire à un usage résidentiel dans certaines zones résidentielles de faible ou de moyenne densité ou dans les zones mixtes, et prohiber les gîtes dans les zones à forte densité;
- permettre les auberges dans les zones commerciales ou de villégiature seulement;
- dans tous les cas, exiger l'aménagement sur le terrain d'une place de stationnement par chambre, en plus des places exigées pour l'usage résidentiel.

Les autres dispositions

Qu'ils soient localisés en milieu rural, urbain ou villageois, d'autres dispositions réglementaires peuvent contribuer à

l'intégration des gîtes et à la qualité de l'hébergement. Pensons, par exemple, aux dispositions suivantes:

- aucun usage commercial ne peut être jumelé avec un gîte;
- toute enseigne est conforme aux dispositions (dimension, nombre, forme) applicables à l'usage principal;
- aucune chambre n'est permise dans un sous-sol ou au-delà du deuxième étage;
- toute chambre doit être dotée d'une ou de plusieurs fenêtres;
- toute chambre doit être équipée d'un détecteur de fumée;
- chaque étage doit être pourvu d'un extincteur chimique.

Ces dispositions s'ajoutent à celles du règlement de la construction qui, lorsque ce dernier intègre les normes contenues dans le *Code national du bâtiment*, régissent le nombre et la dimension des issues, la résistance au feu, etc. Il faut se rappeler, toutefois, qu'un gîte touristique ayant moins de dix chambres n'est pas assujéti aux dispositions spécifiques de la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics*.

La qualité architecturale

Les gîtes touristiques sont souvent exploités dans des bâtiments et quartiers de grande valeur architecturale ou patrimoniale. Les transformations parfois rendues nécessaires pour les fins d'hébergement ne devraient pas porter atteinte à la qualité du milieu bâti. Des normes restrictives à l'égard des matériaux permis et de l'implantation peuvent contribuer à la conservation du caractère des bâtiments. Le recours à des techniques d'urbanisme novatrices, comme les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) ou, s'il y a lieu, la constitution par règlement municipal d'un site du patrimoine, peuvent assurer une bonne intégration et un meilleur contrôle des nouvelles constructions ou des travaux de rénovation ou agrandissement.

L'obligation d'obtenir un permis de construction ou certificat d'autorisation

L'obligation faite dans les règlements d'urbanisme d'obtenir un certificat d'autorisation pour un changement d'usage constitue un préalable pour la mise en application efficace de ces dispositions. Évidemment, l'obligation d'obtenir un permis de construction pour les travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment, en vue d'exploiter un gîte touristique, doit également être respectée rigoureusement.

Il est à noter que ce contrôle s'exerce surtout lors d'une demande de permis de construction ou d'un certificat d'autorisation d'un usage auprès du fonctionnaire désigné à l'émission des permis et certificats de la municipalité. Par la suite, il devient plus difficile pour la municipalité d'assurer le respect continu de ces normes, puisqu'elle n'effectue pas de vérifications fréquentes, sauf s'il y a des plaintes.

Le permis d'exploitation

Si les règlements d'urbanisme permettent d'assurer un meilleur contrôle des zones où peuvent être implantés les gîtes touristiques ainsi que de la qualité et de la sécurité des bâtiments, ces règlements peuvent difficilement viser l'exploitation courante des gîtes touristiques, notamment en ce qui concerne la salubrité, l'hygiène, le confort ainsi que l'accueil.

Ces aspects, contrairement à l'implantation d'un usage ou aux caractéristiques de la construction, peuvent changer rapidement, ce qui nécessite une vérification plus fréquente. L'obligation d'obtenir un permis annuel ou de souscrire au code de pratique d'une association offrent de meilleures garanties de qualité.

Ainsi, l'accréditation à la Fédération des agriculteurs du Québec requiert une visite des lieux par un représentant du regroupement. Par ailleurs, le projet de règlement concernant les établissements touristiques du ministère du Tourisme préconise l'adhésion obligatoire à une association édictant des normes de qualité. Ce même projet de règlement vise également le respect de certaines normes quant au mobilier, à l'accessibilité à une salle de bains et à un lieu de détente, etc. Rappelons, toutefois, que les «gîtes familiaux» de trois chambres et moins ne seront pas obligés d'obtenir un permis du Ministère et, par conséquent, de respecter ces normes.

Afin de combler cette lacune, une municipalité, particulièrement préoccupée par la qualité de l'exploitation courante des gîtes touristiques sur son territoire, requiert l'obtention d'une «licence d'affaires» annuelle délivrée par la municipalité, après vérification par l'inspecteur municipal du respect du règlement municipal.

Les droits acquis

En l'absence de dispositions spécifiques relatives aux gîtes touristiques dans les règlements d'urbanisme, certains exploitants ont prétendu détenir un droit acquis. Un récent jugement de la Cour supérieure (Ville de Québec c. François Bégin, 8 janvier 1990) est venu confirmer le bien-fondé d'une requête par la Ville pour faire cesser l'opération d'un gîte touristique dans une zone résidentielle où cet usage n'était pas explicitement permis dans le règlement de zonage.

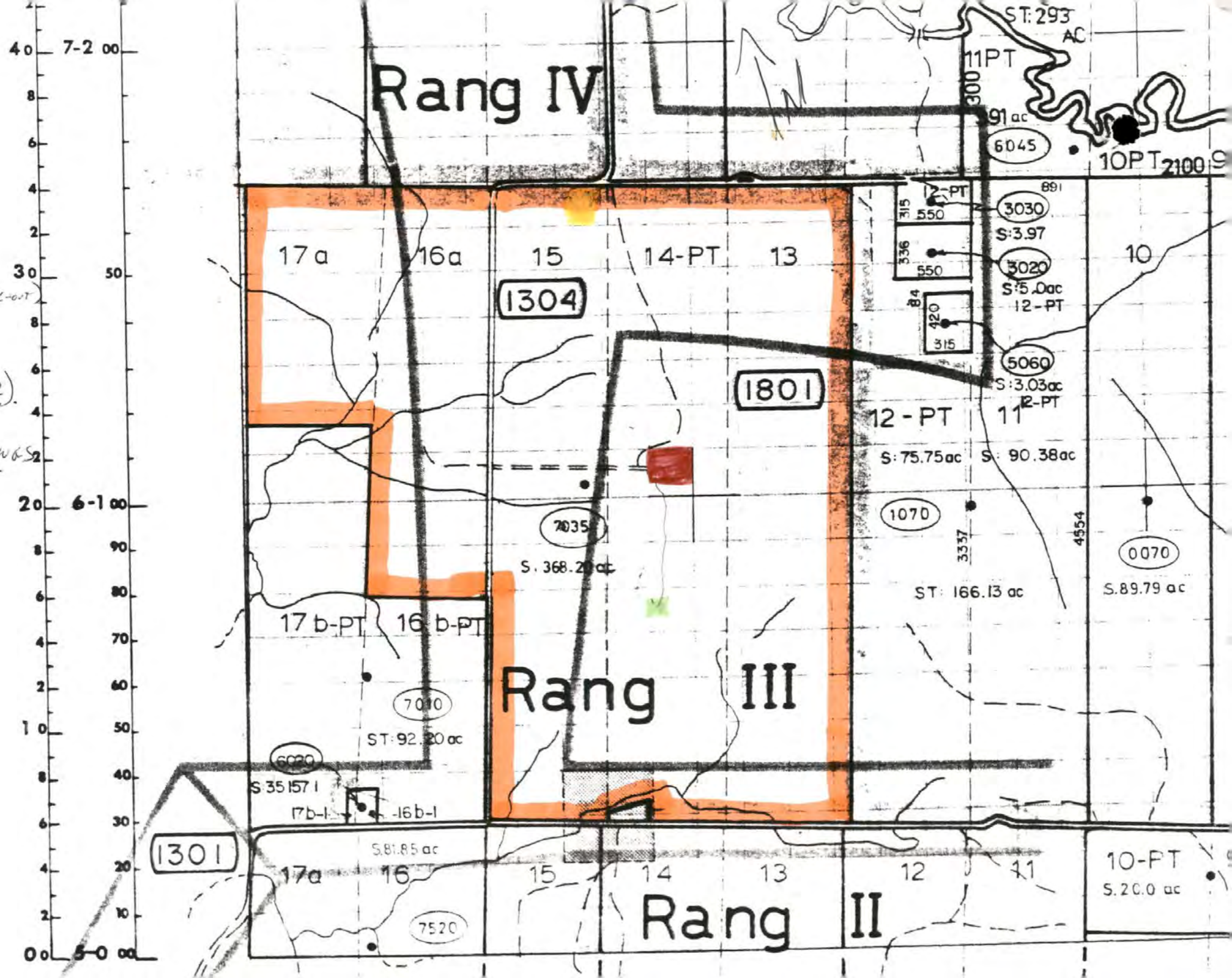
Tout règlement d'urbanisme portant sur les gîtes touristiques devrait donc établir clairement les conditions relatives au maintien des activités des établissements existants. Il faut choisir, soit d'autoriser les gîtes touristiques existants et futurs, soit de les prohiber, et ce dans les différentes zones prévues au règlement de zonage. Les gîtes existants dans les zones où cet usage n'est pas autorisé ainsi que ceux qui existent dans les zones prévues à cette fin, mais qui ne répondent pas aux autres normes fixées dans le règlement, demeurent des usages dérogatoires ne jouissant d'aucun droit acquis. Rappelons que l'absence de dispositions relatives aux gîtes touristiques dans la réglementation actuelle ou leur tolérance sur le territoire ne crée pas, pour autant, un droit acquis pour ces établissements.

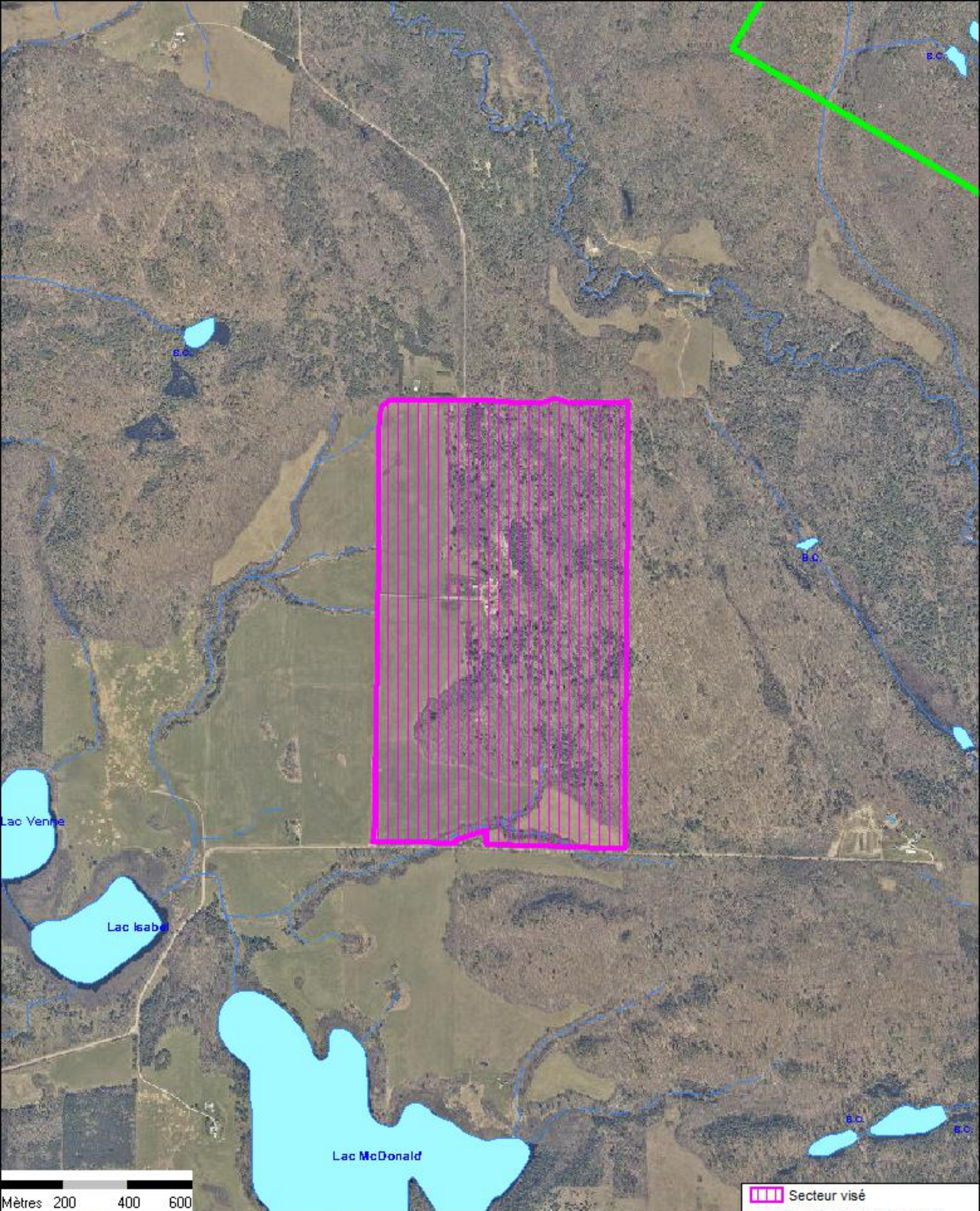


LOCATION OF BUILDING. (CABIN LOOK-OUT)

LOCATION OF
BUILDING (TRAILER).

House - OUT-BUILDINGS





Mètres 200 400 600

Dossier: 448543
Chichester (CT) 84090
Orthophoto: WMS MERN 2022 Outaouais 20cm (2022)

Échelle 1:15000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2025-01-16 10:17:08

-  Secteur visé
-  Limite de la zone agricole
-  Exclusion
-  Inclusion

Index des immeubles

Circonscription foncière : Pontiac			Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre : Cadastre du Québec		Droits :		2024-12-04 09:43
Lot : 6 071 872		Radiations :		2024-11-08 16:00
Date d'établissement : 2019-07-08 09:00		Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre		
Plan :		Liste des plans		
Concordance :		Lot(s) 13 Rang 3 Canton de Chichester et partie du (des) lot(s) 14 et 15 Rang 3 Canton de Chichester.		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2021-06-23	26 436 725	Déclaration de transmission	Défunt Légataire	FLEMING, Arthur MERCIER, Frances			
2021-07-07	26 483 857	Vente	Vendeur Acquéreur	MERCIER, Frances SINGH, Devina	1 330 000,00 \$		



Demander une autorisation pour un non-résident (LATANR)

Je, soussigné(e) : Tyler Leblanc, [redacted]
[redacted] déclare que :

1. les renseignements contenus au formulaire ci-joint sont véridiques;
2. les motifs de l'acquisition de la terre agricole décrite au formulaire ci-joint sont les suivants : Le demandeur y habite déjà depuis quelques mois. Il veut s'établir au Québec, augmenter la production d'épinards et lancer son petit projet agricole.;
3. l'utilisation projetée de la terre agricole décrite au formulaire ci-joint est la suivante : M. Leblanc veut continuer les activités agricoles qui ont déjà lieu sur le lot et possiblement faire croître la production d'épinards. Il aimerait avoir 5 vaches et quelques poules et partir un grand jardin de légumes pour produire et vendre éventuellement à un marché fermier à Chapeau..

Signé à

[redacted] _____

Date (année/mois/jour)

Signature

_____ [redacted] _____

Attestation d'intention du demandeur de s'établir au Québec

Je, soussigné(e) : Tyler Leblanc, déclare de plus que j'ai l'intention de m'établir au Québec.

Signé à

[redacted] _____

Date (année/mois/jour)

Signature (Obligatoire)

_____ [redacted] _____

Nom de la personne habilitée à recevoir le serment
Katherine Ammerlaan

Titre
avocate

Signé à
Saint-Armand

Date (année/mois/jour)
2 janvier 2025

Signature (Obligatoire)
Katherine Ammerlaan



Demander une autorisation pour un non-résident (LATANR)

Statut du demandeur

Est-ce que la demande est effectuée pour une personne morale? Non

Avez-vous l'intention de vous établir au Québec? Oui

Pays : [REDACTED]

Province : [REDACTED]

Code postal : [REDACTED]

Municipalité : [REDACTED]

Rue : [REDACTED]

Numéro civique : [REDACTED]

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Identification des intervenants

Identification du ou des demandeurs

Demandeur no 1

Nom : Leblanc

Prénom : Tyler

Profession : [REDACTED]

Adresse courriel : [REDACTED]

Numéro de téléphone principal : [REDACTED]

Pays : [REDACTED]

Province : [REDACTED]

Code postal : [REDACTED]

Municipalité : [REDACTED]

Rue : [REDACTED]

Numéro civique : [REDACTED]

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Ce demandeur est-il citoyen canadien ou résident permanent? Oui

Nombre de jours pendant lesquels le demandeur a séjourné au Québec au cours des quarante-huit (48) mois précédents la date de cette demande : 90

Identification du ou des propriétaires

Propriétaire no 1

Est-ce que le propriétaire est une personne morale? Non

Nom : Singh

Prénom : Devina

Adresse courriel : [REDACTED]

Numéro de téléphone principal : [REDACTED]

Pays : [REDACTED]

Province : [REDACTED]

Code postal : [REDACTED]

Municipalité : [REDACTED]

Rue : [REDACTED]

Numéro civique : [REDACTED]

App./Bureau/Étage/Boîte postale : [REDACTED]

Identification du ou des mandataires

Mandataire no 1

Est-ce que le mandataire est une personne morale? Oui

Nom de la personne morale : AgriLégal Inc.

Type de personne morale : Société/Corporation

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) : 1177766269

Nom : Ammerlaan

Prénom : Katherine

Adresse courriel : k.ammerlaan@agrillegal.ca

Numéro de téléphone (autre) : 4388835258

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : J0J1A0

Municipalité : Bedford [46035 (V)]

Rue : Pont, Rue du

Numéro civique : 9

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Description de la demande

Description de la terre agricole

Lots du cadastre du Québec (lots rénovés)

Lot rénové no 1

Numéro de lot : 6071872

Propriétaire(s) du lot :

- Singh, Devina

Est-ce que des bâtiments ou des ouvrages sont présents sur ce lot? Oui

Précisez le(s) bâtiment(s) ou ouvrage(s)

Bâtiment ou ouvrage no 1

Type de bâtiment/ouvrage : Résidence

Date de construction ou d'installation : 1978/01/01

Utilisation actuelle :

- Résidentielle

Date de début de l'utilisation actuelle : 1878/11/01

Description de la terre agricole

Utilisation(s) agricole(s)

Est-ce que le ou les lots identifiés comporteront une superficie en culture? Oui

En culture

Superficie en culture : 370037 mètres carrés (37.0037 hectares)

Précisez le ou les types de culture :

pousses en serre (environ 37 m2), foin (environ 370 000 m2)

Est-ce que le ou les lots identifiés comporteront une superficie en friche? Oui

En friche

Superficie en friche : 2 hectares

Est-ce que le ou les lots identifiés comporteront une superficie boisée sans érables? Oui

Boisée sans érables

Superficie boisée sans érables : 40 hectares

Est-ce que le ou les lots identifiés comporteront une superficie boisée avec érables? Oui

Boisée avec érables

Superficie boisée avec érables : 29 hectares

Utilisation(s) non agricole(s)

Utilisation non agricole no 1
Type d'utilisation non agricole : résidentielle
Superficie : 5000 mètres carrés (0.5 hectares)

Informations sur l'acquisition par le propriétaire actuel

Coût d'acquisition de la terre agricole par le propriétaire actuel : 1330000

Année d'acquisition de la terre agricole par le propriétaire actuel : 2021

Autre(s) élément(s) présent(s) sur la terre agricole

Description du projet

Résumé du projet

Motifs de l'acquisition :
Le demandeur y habite déjà depuis quelques mois. Il veut s'établir au Québec, augmenter la production de pousses en serre et lancer son petit projet agricole.

Utilisation(s) projetée(s) :
M. Leblanc veut continuer les activités agricoles qui ont déjà lieu sur le lot et possiblement faire croître la de pousses en serre.
Il aimerait avoir 5 vaches et quelques poules et partir un grand jardin de légumes pour produire et vendre éventuellement à un marché fermier à Chapeau.

Superficie visée par la demande d'acquisition

Sur les 109.9719 hectares que totalisent le ou les lots identifiés, quelle est la superficie visée par la demande d'acquisition par un non-résident? 109.9719 hectares

Municipalité(s) concernée(s) par la demande :

- Chichester [84090 (CT)]

Qu'est-ce qu'une terre agricole non propice?

À votre avis, est-ce que les conditions biophysiques du sol et du milieu rendent la terre agricole propice à la culture du sol ou à l'élevage des animaux? Oui

Dépôt des documents

Plan de localisation

- Fichier : Model.pdf

Titre(s) de propriété

- Fichier : 6_071_872_1_2_pdf.pdf
- Fichier : AL_26_483_857_pdf.pdf

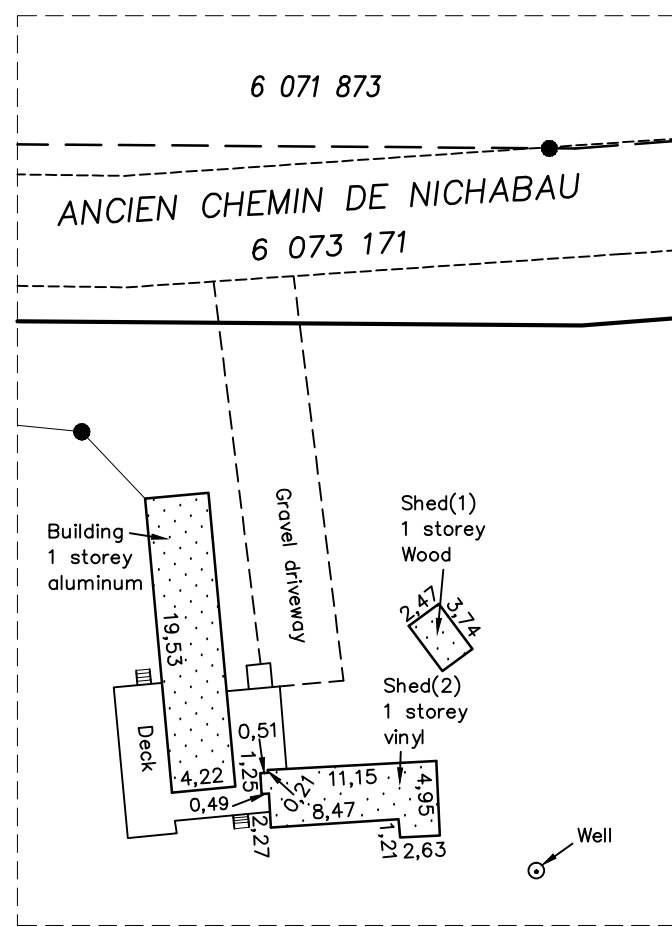
Déclaration sous serment pour Tyler Leblanc : latanr-Tyler-Leblanc-26982-2024-12-23-(2)_signed-(1).pdf

J'atteste que les renseignements fournis au présent formulaire ainsi que les documents annexés sont véridiques. :

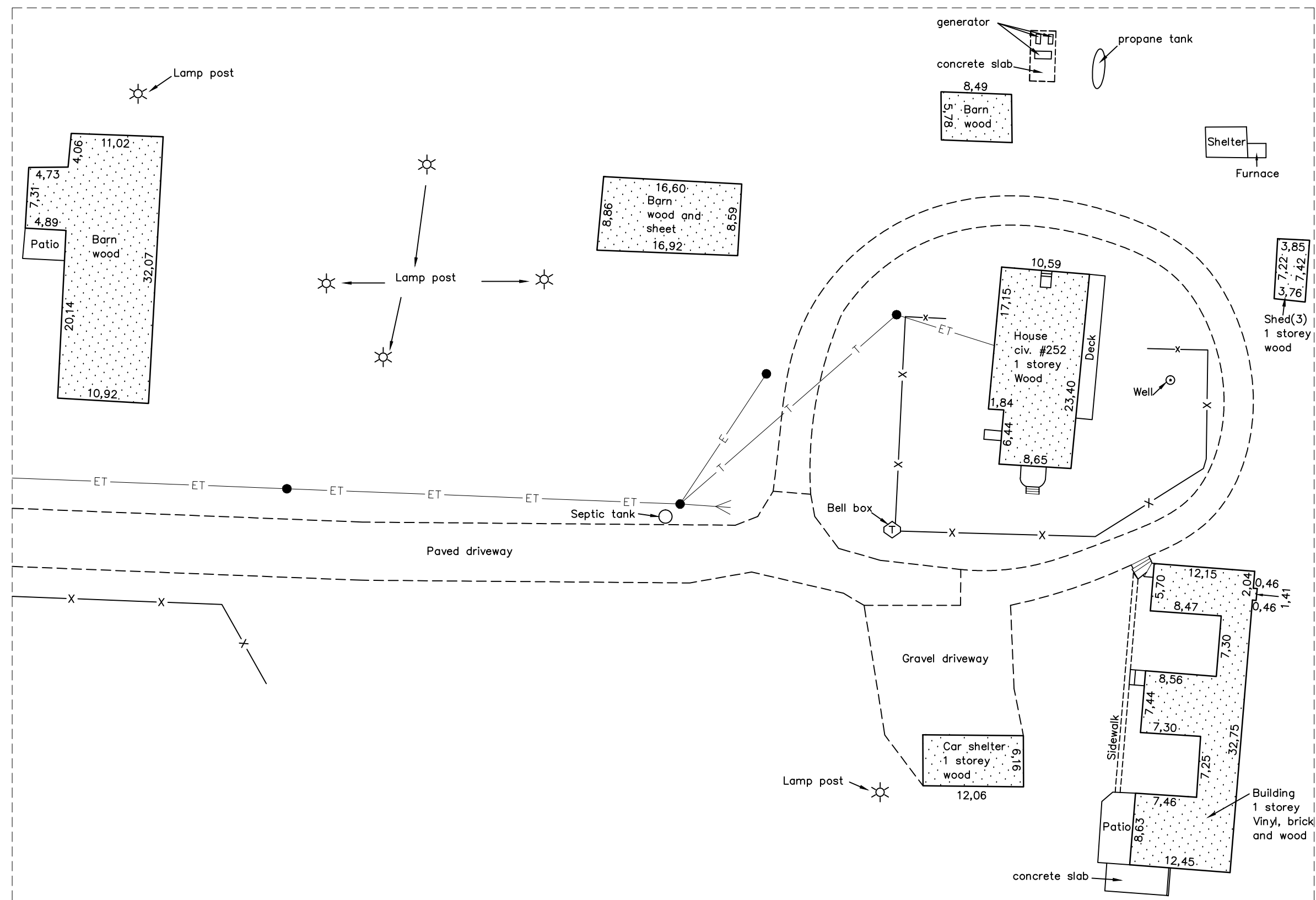
Oui

Paielement

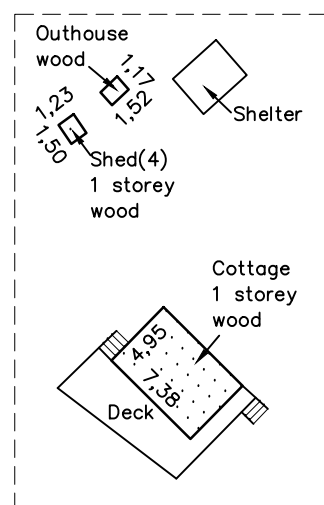
Date du paiement : 2025-01-03T15:11:57.748Z



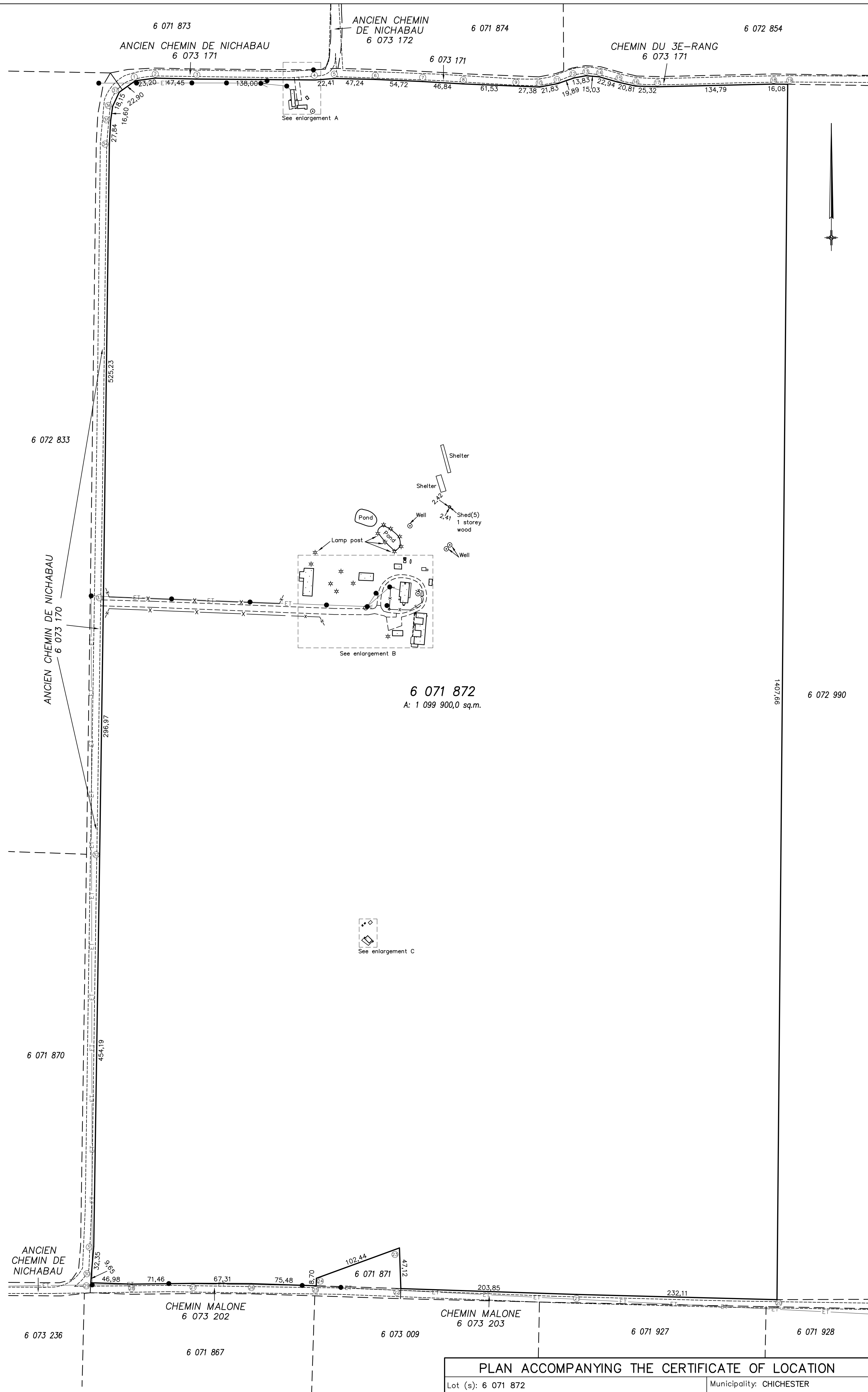
Enlargement A
Scale: 1:500



Enlargement B
Scale: 1:500



Enlargement C
Scale: 1:500



6 071 872
A: 1 099 900.0 sq.m.

PLAN ACCOMPANYING THE CERTIFICATE OF LOCATION

Lot (s): 6 071 872
Cadastral: CADASTRE OF QUÉBEC
Registry division: PONTIAC

Municipality: CHICHESTER

		GATINEAU, QC., SEPTEMBRE 24th, 2024
This plan and the accompanying report, are an integral part of the certificate of location.		Prepared by:
The dimensions and offsets of buildings are measured from the exterior facing.		MICHEL FORTIN Québec Land Surveyor
The distances shown on this plan are in metres (ft) and the directions in reference to system SC92 (Zone 9) NAD 83.		Scale: 1: 2500 MINUTE: 36454

Numéro inscription :	26 483 857	Circ. foncière :	Pontiac
DHM de présentation :	2021-07-07 11:26		
Registre des mentions			

SALE

21Z25250271 /pd

No. 24,199

The 7th of July 2021

S A L E

BY:

FRANCES MERCIER

TO:

DEVINA SINGH

IN THE YEAR TWO THOUSAND AND TWENTY-ONE

This seventh day of July
(2021-07-07)

BEFORE André TRÉPANIÉ, Notary at
Campbell's Bay, province of Quebec.

APPEARED:

Frances MERCIER, [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Hereinafter called "THE VENDOR";

AND,

Devina SINGH, [REDACTED]
[REDACTED].

Hereinafter called "THE PURCHASER";

Who have agreed as follows:

OBJECT OF THE DEED

The vendor sells to the purchaser the following immovable property (the "Property"):

DESCRIPTION

An immovable known and designated as lot number **SIX MILLION SEVENTY-ONE THOUSAND EIGHT HUNDRED SEVENTY-TWO (Lot 6 071 872)**, according to the official Cadastre du Québec, land registry of Pontiac, province of Quebec.

With all the buildings thereon erected, circumstances and dependances, bearing civic number **252 Ancien Chemin de Nichabau, Chichester, Quebec, JOX 1M0.**

With and subject to all servitudes, active and passive, apparent and non-apparent affecting said property.

ORIGIN OF RIGHT OF OWNERSHIP

The vendor is owner of the immovable having acquired an undivided one half (1/2) jointly with her husband Arthur Fleming from Patrick Gerald Mercier, under the terms of a deed of sale, executed before Raymond Miles Rowat, Notary, on August 14, 1987, under number 13,648 of his minutes and published at the land registry of Pontiac, on August 17, 1987, under number 128 729, and for the other undivided one half (1/2) in virtue of the universal legacy in her favour in the will of her husband the Late Arthur Fleming, executed before Jean-Pierre Pigeon, Notary, on February 2, 2016, under number 26,727 of his minutes and of a declaration of transmission executed before André Trépanier, Notary, on June 22, 2021, under number 24,156 of his minutes, and published at the land registry of Pontiac, on June 23, 2021, under number 26 436 725.

WARRANTY

This sale is made with legal warranty.

DOSSIER OF TITLE DEEDS

The vendor undertakes to deliver to the purchaser only the title deeds in his possession.

POSSESSION

The purchaser becomes owner of the immovable from this day with immediate possession and occupancy.

TRANSFER OF RISK

In the case where the date of delivery is not concomitant with the date of transfer of property, it has been agreed by the parties that notwithstanding paragraph 2 of article 1456 of the Civil Code of Québec, the purchaser shall assume the risks attached to the property, in accordance with article 950 of the Civil Code of Québec, as of the date of these presents.

DECLARATIONS OF THE VENDOR

The vendor makes the following declarations and warrants that:

1. The immovable is free of any hypothec, taxes, priority or encumbrance whatsoever.

2. There are no other servitudes than those above mentioned.
3. All municipal and school taxes, general and special have been entirely paid without subrogation except, if applicable, the instalments of special taxes which are not yet claimable.
4. All transfer duties have been paid.
5. The certificate of location prepared by Michel Fortin, Quebec land surveyor, on May tenth, two thousand and twenty-one (May 10, 2021), under number 31744 of his minutes, describes the present state of the immovable and no change has been made to the building since that date.
6. He has not received any notice from any competent authority to the effect that the immovable is not in conformity with the laws and regulations in effect.
7. The immovable is not part of a housing complex.
8. The immovable has not formed part of a housing complex from which it was removed as a result of an alienation since the coming into force of the provisions of the law prohibiting such alienation.
9. The immovable is not a recognized or a classified cultural property and is not situated in an historic or natural zone, within a classified historic site, nor a protected area under the Cultural Heritage Act.
10. No declaration of family residence has been published against the immovable.
11. He is a Canadian resident within the meaning of the Income Tax Act and the Taxation Act.

OBLIGATIONS

The purchaser obliges herself to:

1. Take the immovable in its present state declaring that she has seen and examined the same, to her satisfaction, and that it is her responsibility to verify that the use that she intends to make of the immovable is in conformity with the laws and regulations in force;
2. Pay all property taxes due and to become due, including the proportion for the current year from the date of the signature and also to pay, from the same date, all the future instalments

in capital and interest of all special taxes imposed before this day, payment of which is spread over a period of years;

3. Pay the costs and fees of these presents, their publication and the copies for all the parties;

4. Accept the certificate of location furnished by the vendor and described above.

ADJUSTMENTS

The parties declare that they have made the usual adjustments between them as of the date of the signature according to the statements of account herein supplied. If other adjustments become necessary, they will be made as of the same date.

DECLARATION CONCERNING THE PRE-CONTRACT

This sale is made in execution of the pre-contract signed by the parties and of any subsequent modifications. Except for the case of conflicts, the parties confirm the agreements therein contained but not reproduced herein.

PRICE

This sale is made for the price of **ONE MILLION THREE HUNDRED THIRTY THOUSAND DOLLARS (1 330 000,00\$)** paid by the purchaser, for which the vendor grants a final acquittance.

DECLARATIONS OF THE VENDOR CONCERNING THE GOODS AND SERVICES TAX (G.S.T.) AND THE QUEBEC SALES TAX (Q.S.T.)

1. The Vendor declares that all or substantially all her property was being used immediately before the signing hereof in a commercial activity that is the business of farming.

2. The Purchaser declares that she is not related to the Vendor.

3. Accordingly, this sale is taxable under the *Excise Tax Act* and the *Act respecting the Québec Sales Tax*.

The parties declare that the value of the consideration is **ONE MILLION THREE HUNDRED THIRTY THOUSAND DOLLARS (\$ 1 330 000,00).**

The GST is equal to the sum of **SIXTY-SIX THOUSAND FIVE HUNDRED DOLLARS (\$ 66 500,00)**, and the QST is equal to the sum of **ONE HUNDRED THIRTY-TWO THOUSAND SIX HUNDRED SIXTY-SEVEN DOLLARS AND FIFTY CENTS (\$ 132 667.50)**.

4. The Purchaser declares that her registration numbers are as follows:

Purchaser's GST Registration number: 798422903 RT 0001

Purchaser's QST Registration number: 1087947382 TQ 0001

and that these registrations have not been cancelled and are not in the process of being cancelled.

5. Accordingly, the Purchaser is responsible for collecting the GST and the QST.

**DECLARATIONS CONCERNING THE ACT RESPECTING
THE PRESERVATION OF AGRICULTURAL LAND AND
AGRICULTURAL ACTIVITIES**

The Vendor makes the following declarations:

1. The lot sold is located in the agricultural zone of the municipality of Chichester under the terms of a decree which came into force on November seventh, nineteen hundred and eighty-one (November 7, 1981).
2. The Vendor does not retain any right of alienation on a contiguous lot within the meaning of the Act; in consequence, the present sale does not constitute a derogation to Article 29 of the Act;

DECLARATION OF THE PURCHASER:

3. The Purchaser acknowledges that the lot sold is situated within a designated agricultural region (or in an agricultural zone), that the lot is subject to certain provisions of the "Act respecting the preservation of agricultural land and agricultural activities", and may not be used for a purpose other than agriculture, unless he obtains the authorization of the "Commission de protection du territoire Agricole du Québec" or unless she can avail herself of the rights provided for in the Act.

CIVIL STATUS AND MATRIMONIAL REGIME

Frances Mercier declares to be widowed from the Late Arthur Fleming, who died on April eighteenth, two thousand and twenty-one (April 18, 2021), and that she has not contracted marriage nor civil union since.

Devina Singh declares to be divorced from Parminder Bagga, in virtue of a Judgment of divorce pronounced by the Superior Court, district of Montreal, province of Quebec, which came into effect on May eleventh, two thousand and fourteen (May 11, 2014), whereas a divorce certificate was delivered at Montreal, province of Quebec, by the deputy clerk of the said Court, on May nineteenth, two thousand and sixteen (May 19, 2016), under number 500-12-317243-131 of the files of said Court and that she has not contracted marriage nor civil union since.

INTERPRETATIVE CLAUSE

Whenever the context so requires, the singular shall be interpreted as plural, and vice versa, and the masculine gender as feminine or neuter. In particular, the term "property" when used herein without any other qualifier means each and every immoveable described hereinabove, and includes, for each of them, the property which is or will be, by accession, incorporated or united therewith, or attached or joined thereto.

LANGUAGE CLAUSE

The parties hereto hereby declare and acknowledge that this deed is drawn up in the English language at their express request.

Les parties déclarent et reconnaissent que le présent acte est rédigé dans la langue anglaise à leur demande expresse.

**PARTICULARS REQUIRED UNDER SECTION 9 OF
THE ACT RESPECTING DUTIES ON TRANSFERS OF
IMMOVEABLES**

The Vendor and Purchaser herein, in order to conform to the provisions of the above described Act, establish and acknowledge the following particulars and facts:

- 1. NAME OF THE VENDOR: Frances Mercier
- 2. ADDRESS OF THE VENDOR: [REDACTED]

3. NAME OF THE PURCHASER: Devina Singh

4. ADDRESS OF THE PURCHASER: [REDACTED]
[REDACTED]

5. NEW ADDRESS OF THE PURCHASER: [REDACTED]
[REDACTED]

6. MUNICIPALITY: [REDACTED]

7. ADDRESS OF THE PROPERTY: 252 Ancien Chemin de
Nichabau, Chichester, Quebec, J0X 1M0

8. AMOUNT OF THE CONSIDERATION: ONE MILLION
THREE HUNDRED THIRTY THOUSAND DOLLARS
(1 330 000,00\$)

9. AMOUNT ON WHICH THE TRANSFER DUTIES ARE
ESTABLISHED: ONE MILLION THREE HUNDRED THIRTY
THOUSAND DOLLARS (1 330 000,00\$)

10. TRANSFER DUTIES: EIGHTEEN THOUSAND THREE
HUNDRED SIXTY-SIX DOLLARS (18 366,00\$)

11. EXEMPTION: Nil

12. ROLL NUMBER: 84090-5890-70-7035

The present act does not regard the transfer of a corporal
immoveable and moveables referred to in section 1.0.1.

WHEREOF ACTE, at Gatineau, province of Quebec, under number TWENTY-FOUR THOUSAND ONE HUNDRED NINETY-NINE (24,199) of my minutes.

AND AFTER DUE READING, the parties have signed in presence of the undersigned Notary as follows:

FRANCES MERCIER, at Campbell's Bay, province of Quebec, on July sixth, two thousand and twenty-one (July 6, 2021).

Signed Frances Mercier

FRANCES MERCIER

DEVINA SINGH, at Gatineau, province of Quebec, on the date hereof.

Signed Devina Singh

DEVINA SINGH

Signed André Trépanier, Notary

ANDRÉ TRÉPANIÉ, Notary

TRUE COPY of the original minute remaining on record in my office.

Signé électroniquement par:

André Trépanier, notaire

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 26 483 857

Nom du signataire du document 26 483 857

Andre Trepanier

*Je certifie que la réquisition présentée le 2021-07-07 à 11:26 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Pontiac
sous le numéro 26 483 857.*

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me André TRÉPANIÉ
Numéro de minute :	24,199

Longueuil, le 16 janvier 2025

AgriLégal Inc.
a/s Katherine Ammerlaan
9, rue du Pont
Bedford (Québec) J0J 1A0

Objet :	Dossier :	448543
	Demandeur (s) :	Tyler Leblanc
	Municipalité :	Chichester
	MRC :	Pontiac

Bonjour,

Nous avons procédé à la validation de votre demande.

Nous tenons cependant à vous aviser que des renseignements supplémentaires pourraient vous être demandés afin de compléter son analyse. Par la suite, les commissaires rédigeront le compte rendu de la demande et l'orientation préliminaire. Celui-ci vous sera transmis dans les meilleurs délais.

Veuillez agréer nos meilleures salutations.

Service de l'ouverture des dossiers
/md

c. c. Tyler Leblanc