

Lac Memphrémagog La villégiature grand V

Dominic Ferland and Steve Otis

Number 101, Summer 2004

Villégiature : Oh les beaux jours

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/15677ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)

1923-2543 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Ferland, D. & Otis, S. (2004). Lac Memphrémagog : la villégiature grand V. *Continuité*, (101), 24–26.

LAC MEMPHRÉMAGOG



LA VILLÉGIATURE GRAND V

Blotti au creux de terres accidentées et ombragées par les feuillus, le lac Memphrémagog offre ses charmes aux villégiateurs depuis plus de 150 ans. Les luxueux complexes hôteliers qui le bordaient ont tranquillement cédé la place aux résidences cossues.

par Dominic Ferland et Steve Otis

Le lac Memphrémagog vu du sommet du mont Owl's Head. Hormis quelques plages, parcs et rampes de mise à l'eau, tous les terrains en bordure du lac appartiennent à des riverains.

Photo: Jocelyn Boutin

Le lac Memphrémagog a de tout temps attiré pêcheurs et chasseurs par la richesse de ses ressources fauniques et halieutiques. Mais c'est au cours de la première moitié du XIX^e siècle que sa popularité s'accroît considérablement, grâce à des artistes européens qui « découvrent » à leur tour la région. Très inspirés par le caractère bucolique et

encore sauvage des lieux, ils exécutent une quantité appréciable d'œuvres qui, malgré leur aspect fantaisiste, feront connaître à l'élite les attraits de l'endroit, tel le lac Memphrémagog. Au tournant de 1850, des navires à vapeur entrent en service et contribuent au développement touristique du lac. Pendant 100 ans, ces bateaux font la navette entre les diverses agglomérations riveraines que sont Magog, Knowlton Landing, Georgeville et Newport, au Vermont. Ils

servent aussi à des fins industrielles et commerciales ainsi qu'à l'approvisionnement des riverains.

Parallèlement à ce nouveau mode de déplacement, différents réseaux ferroviaires se développent dans les Cantons-de-l'Est, entre Montréal, Québec et le nord-est des États-Unis. Même si elles sont avant tout vouées au transport des marchandises, les lignes de chemin de fer auront, elles aussi, un impact décisif sur la croissance du tourisme et de la villégiature dans la région.

RÉSIDENCES ET HÔTELS DE PRESTIGE

Ce développement a largement contribué à la construction de nombreuses résidences secondaires en bordure du lac Memphrémagog. Dès la deuxième moitié du XIX^e siècle, ses berges deviennent l'endroit de prédilection des élites montréalaise et américaine. Elles y acquièrent de vastes terrains et y aménagent de splendides propriétés où elles peuvent séjourner au cours de la saison estivale. Au nombre de ces demeures très en vue, l'Hermitage Country Club du juge montréalais Drummond et du major Johnson, maître du Port de Québec. Il s'agit de la version transformée de leur grande demeure The Hermitage, dans la baie MacPherson. La construction du terrain de golf Hermitage Country Club les a amenés à agrandir leur résidence pour la convertir en *club house*. La propriété devient rapidement un lieu de rendez-vous pour l'élite montréalaise.

Le développement du réseau ferroviaire, la publicité diffusée par les compagnies et certains grands hôtels ainsi que le service des traversiers favorisent aussi l'établissement d'un véritable chapelet d'hôtels en bordure du lac Memphrémagog. Dans la seconde moitié du XIX^e siècle, Georgeville compte pas moins de cinq auberges qui s'avèrent autant un refuge estival qu'une halte pour les usagers des navires à vapeur. À la même époque, la rive occidentale du lac Memphrémagog se démarque déjà par la présence d'une infrastructure hôtelière de grand luxe, entre autres à Knowlton Landing et au pied du mont Owl's Head. Le Mountain House, ouvert en 1851 et accessible uniquement par bateau, abrite 75 chambres. Il offre de multiples activités à sa clientèle : tennis sur gazon, pétanque, croquet, pêche sur le lac ou randonnée vers le sommet du mont Owl's Head. En 1899, un incendie le rase. Quant au Potton Springs Hotel, situé à



proximité d'une source d'eau sulfureuse, il dispose de 24 salles de bains approvisionnées en eau thérapeutique. Desservi par le chemin de fer, le site acquiert rapidement une réputation internationale. Mais il disparaît lui aussi dans les flammes en 1934.

Divers événements ou activités relatifs à la villégiature et au tourisme paraissent très innovateurs pour l'époque. C'est notamment le cas des activités de camping que des Américains organisent dès les années 1870 en bordure du lac Memphrémagog, près de Georgeville.

Georgeville interprété par le paysagiste britannique William Henry Bartlett entre 1839 et 1842.

Source : MRC de Memphrémagog

En chaloupe, en canot ou sur les rives, la pêche a toujours occupé une place privilégiée dans les loisirs des villégiateurs.

Photo : Jocelyn Boutin





Grâce à la mise en place du réseau ferroviaire reliant Montréal, Québec et le nord-est des États-Unis, la ville de Magog a connu un essor important à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e. Villégiateurs américains, sherbrookoïses ou encore montréalais étaient nombreux à apprécier les croisières en bateau à vapeur en partance du quai de Magog.

Photo : Jocelyn Boutin

Au tournant du XX^e siècle, les petites embarcations motorisées et les yachts font de plus en plus concurrence aux vapeurs sur le lac. Après la Deuxième Guerre mondiale, la démocratisation de l'automobile favorise l'accès aux loisirs de plein air, contribuant à leur développement. Les berges du lac se privatisent alors et les sites des grandes villas et des hôtels cossus d'autrefois font place à de plus petits lotissements résidentiels.

RÉGLEMENTATION POUR PARTICULIERS

Aujourd'hui, dans les cinq municipalités qui se partagent le lac Memphrémagog et ses berges, excluant Saint-Benoît-du-Lac, presque tous les terrains riverains appartiennent à des particuliers, hormis quelques parcs, plages publiques et rampes de mise à l'eau. À peu près aucune

trace ne subsiste des grands hôtels ou domaines prestigieux du XIX^e siècle.

Par ailleurs, jusqu'à la fin des années 1970, les municipalités du Québec disposaient de peu de pouvoirs pour édicter des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des terrains en bordure des plans d'eau. Tout était à peu près permis...

La création de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en 1979 et l'obligation pour les MRC d'adopter des mesures de protection des milieux riverains ont amélioré la situation. Dans la MRC de Memphrémagog, une attention particulière a été accordée au lac Memphrémagog. Aussi, au schéma d'aménagement, le statut de « paysages naturels d'intérêt supérieur » a été décerné à la plus grande partie des terrains riverains. Les interventions des municipalités ont ainsi pu être harmonisées, puisque celles-ci devaient dorénavant appliquer des règlements adoptés en conformité avec le schéma d'aménagement.

Les règlements d'urbanisme des municipalités locales ceinturant le lac contiennent nombre de normes s'appliquant aux résidences et à leurs bâtiments accessoires. Par exemple, seules les habitations unifamiliales sont autorisées. La pente

naturelle du terrain, qui ne doit jamais dépasser 15 %, détermine l'emplacement des habitations et des aménagements qui leur sont associés. Tout bâtiment principal doit respecter une marge de recul minimale par rapport au lac, correspondant à plus ou moins deux fois la largeur de la bande riveraine, en sus des normes relatives à la protection de la rive. La superficie minimale des terrains, fixée à 5000 mètres carrés (30 000 pour les îles du lac!), favorise une faible densité d'occupation. Les règlements locaux d'urbanisme doivent en outre contenir des règles visant à minimiser la superficie des aires de déboisement lors de la construction des résidences et de l'aménagement des terrains.

VARIATIONS DE STYLE

Les types architecturaux des résidences permanentes et secondaires autour du lac Memphrémagog sont très variés, allant de l'humble chalet d'été, de plus en plus rare, au domaine princier. La hausse quasi exponentielle des valeurs foncières a amené une clientèle qui ordonne des constructions et aménagements cossus, mais qui ne fait pas toujours montre d'une grande préoccupation quant à la préservation des paysages. Richesse n'est pas nécessairement synonyme de bon goût... Puisque à ce jour aucune réglementation ne porte sur une harmonisation de l'architecture de villégiature, les abords du lac présentent un éventail de résidences assez hétérogènes.

Le lac Memphrémagog demeure un joyau convoité qu'il est important de protéger. Le contrôle auquel est assujéti le développement de la villégiature sur ses rives peut donner l'impression à certains résidents de ne pas être tout à fait « maîtres chez eux ». Toutefois, ce sont ces règles qui permettent aux propriétaires et aux plaisanciers de jouir, encore aujourd'hui, d'un environnement naturel exceptionnel. Elles contribuent à assurer aux générations futures un milieu de vie d'une grande qualité aux abords du lac Memphrémagog.

■
Dominic Ferland est agent de développement culturel à la MRC de Memphrémagog et Steve Otis y est coordonnateur à l'aménagement.