



APLS

Association
des propriétaires
du lac des Sittelles

WWW.lac-sittelles.org

MÉMOIRE

**Développement du Domaine écologique du Lac des Sittelles :
éléments d'un nouveau plan d'urbanisme et propositions de
règlements**

Présenté à la Municipalité d'Austin

par

L'Association des propriétaires du Lac des Sittelles

Août 2023

Préambule

Le prochain document propose des pistes de réflexion applicables à l'ensemble du Domaine écologique du lac des Sittelles (DELS) dans le contexte de révision du Plan d'urbanisme par la municipalité d'Austin.

Lors du dépôt de la demande de moratoire produit par l'Association des propriétaires du lac des Sittelles, (APLS), à l'automne 2022, le Conseil d'administration de notre association demandait à la municipalité d'Austin d'établir un moratoire de deux ans sur toute construction résidentielle ou tout projet immobilier sur les chemins privés et sur les terrains de moins de 4000 m² sur le territoire du DELS. Cet objectif demeure essentiel pour protéger le lac des Sittelles. Cette demande a été entendue par la municipalité. La dimension des terrains constructibles (4000 m²) cause des problèmes surtout auprès des acquéreurs de terrains récents. **Si des aménagements concernant la grandeur des terrains doivent être considérés, ils ne doivent cependant pas devenir la norme et devront être exceptionnels et assujettis à des règles précises qui assurent la protection de l'environnement et du lac.**

Mise en contexte

Le rapport du RAPPEL de 2016 ciblait deux sources responsables de l'envasement du lac des Sittelles : les routes du domaine et la densité des constructions résidentielles. Le réchauffement climatique accélère l'envasement du lac avec ses pluies diluviennes qui déstabilisent les sols et augmentent la percolation vers le lac.

Nous proposons alors d'agir sur ces deux fronts : les chemins et les constructions.

Ce que nous savons :

- les chemins municipalisés sont entretenus à un seuil insuffisant pour l'achalandage d'une population grandissante et la fréquence des véhicules lourds;

- les chemins de tolérance sont en gravier, mal entretenues, les fossés engorgés ou inexistant, les entrées charretières souvent sans ponceaux. Sans entretien suffisant et sans aménagement adéquat, l'eau de la fonte des neiges et celle des pluies se fraient un chemin là où c'est possible, déborde sur les routes et les sédiments s'engouffrent dans le lac;
- les constructions de maison doivent prévoir un espace pour la maison, une entrée charretière et un champ d'épuration c'est-à-dire, déboiser un terrain qui perd alors une partie de sa capacité à retenir les eaux de ruissellement. Les conséquences de ce déboisement varient selon la dimension du terrain à construire. Supposons une maison de 84 m² (30'X30'), une entrée de 4,6 m² et un champ d'épuration de 180m². Sur un terrain de 1 000m², un arpenteur géomètre a estimé qu'il ne restait que +/- 450m² d'aire boisé, (45%). Selon les mêmes données mais sur un terrain de 2 000 m², l'aire boisée est de 1,400m² (70%).

Considérant l'importance de conserver un couvert forestier capable de retenir les eaux de ruissellement, nous recommandons que la municipalité demande aux propriétaires de conserver un minimum de 70% d'aire boisée sur la surface du terrain, incluant non seulement la maison mais aussi le champ d'épuration, la fosse septique et le puits artésien.

Réflexions au sujet des chemins

Reconnaissance des rues

APLS considère judicieux de conserver seulement les rues ou chemins de tolérance déjà existants. L'ajout ou extension de rues serait néfaste pour le lac en augmentant la quantité de déversement et du ruissellement des sédiments lors de pluies (printemps, été, automne) ou des activités de nivelage et de déneigement des rues durant l'hiver.

Considérant que plusieurs des rues et chemins ont des pentes très élevées (Rappel 2018) nous recommandons de ne pas ajouter de rues ou de les extensionner.

Fossés et entretien des rues

La plupart des rues de tolérance sont entretenues au minimum, et certaines n'ont pas de fossés (ou de ponceaux) ce qui accentue le ruissellement sur les rues ou les terrains (observations faites par APLS: les sédiments enterrent le pied des arbres ce qui les tuent à petit feu).

Nous recommandons de poursuivre le projet de réhabilitation relancé jusqu'en 2024. Beaucoup de travail reste à faire pour remettre certains secteurs dans de meilleures conditions.

Le budget d'entretien (été-automne) a été augmenté en 2023 afin d'assurer un maintien des rues en état.

Nous recommandons que ce budget soit indexé annuellement.

Réflexions au sujet de l'environnement

L'environnement : une priorité absolue

Si le lac des Sittelles fait l'envie des villégiateurs et des contracteurs, le manque de respect des règles en vigueur et de suivis de l'application des règlements municipaux nous a conduits à une situation proche du point de non retour. Aujourd'hui nous en mesurons les effets dévastateurs et nous en payons le prix à coup d'un moratoire. Avec le concours du RAPPEL, L'APLS se lance dans un projet de caractérisation du lac et de son envasement afin d'en déterminer les effets à court et moyen termes et de trouver des pistes de solutions pour le lac et son bassin versant.

La rue du lac des Sittelles est au nombre des principaux contributeurs de l'envasement du lac.

Nous recommandons la refonte complète du chemin principal qui entoure le lac.

Nous recommandons de cesser l'épandage de sel et de sable pour le déglacage des rues en hiver et de le remplacer par un mélange de fines pierres concassées.

Nous ne souhaitons pas nous retrouver dans la situation que vivent d'autres municipalités de la région et qui doivent faire face à une pénurie d'eau potable. Il serait insensé, selon nous, de multiplier l'émission de permis de construction sans avoir une meilleure connaissance de l'état de la nappe phréatique.

Nous recommandons à la municipalité de rendre disponible les données sur l'état de la nappe phréatique et de contrôler le recours à l'hydrofracturation.

Réflexions au sujet des constructions à venir sur le DELS

Superficie des lots

Afin de déterminer si un terrain est constructible ou non, voici des critères à considérer. On doit se demander :

- Est-ce un lot riverain ou non ?
- À quelle distance des milieux humides, des ruisseaux, des étangs et du lac se situe ce lot ?
- Quelle est la morphologie du terrain ?
- Quelle est la pente du lot ?
- Est-ce que les lots adjacents sont « protégés » ou non constructibles ?

En secteur de villégiature, la MRC recommande que les terrains aient un minimum de 4000 m² pour les nouvelles constructions. Le développement de DELS s'est fait à une époque où les règles de construction étaient plus permissives. Dans le secteur de développement initial du lac, une majorité de lots est inférieure à 4000 m².

Plusieurs propriétaires ont acheté leur terrain avec la conviction qu'ils pouvaient construire. Cependant les règles doivent être précises et permettre la protection du lac en priorité.

Basées sur les critères énumérés ci-haut, voici quelques propositions concernant la superficie des lots :

- **Pour tous les nouveaux lots ou tous nouveaux lotissements : on recommande à la municipalité d'exiger une superficie minimum par lot, pour une nouvelle construction, de 4000 m² .**
- **Pour les nouveaux lots au bord du lac, des étangs et des milieux humides, la municipalité devrait appliquer la norme supérieure, que ce soit celle du Ministère de l'Environnement ou de la municipalité.**
- **Tous les lots du domaine, construits ou non, dans la vieille partie comme dans la plus récente, sont assujettis aux mêmes règles.**
- **Le bien collectif, la protection de l'environnement et les droits individuels doivent cohabiter dans un esprit de protection de l'environnement et du lac.**
- **La réglementation pourrait se fonder sur des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) plus en respect de l'historique du développement du domaine. Par exemple:**
 - Moins de 2000m²: aucune construction n'est autorisée
 - 2,000m² à moins de 4000 m² : possibilité de bâtir en respectant la réglementation à être établie par la municipalité relative à la protection de l'environnement (couvert forestier, respect des milieux humides, gestion du ruissellement, morphologie du terrain, entrée charretière réglementée, etc.)
 - 4000m² et plus: respect de la nouvelle réglementation.

Nous recommandons que tout projet de construction soit soumis au comité consultatif d'environnement (CCE) et du comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Nous recommandons également que chaque constructeur signe un engagement de respect de l'environnement et des mesures relatives à la protection de l'érosion sur les chantiers. La municipalité devrait se munir de règlements municipaux exemplaires comportant des pénalités financières pour non-respect des règlements et obligation de remise en état initial.

Évidemment, la municipalité devra se doter des effectifs et des moyens adéquats pour faire respecter la réglementation.

Conclusion

La protection du lac et de son environnement sont la raison d'être de l'APLS. L'APLS s'en est fait un devoir et l'a maintes fois démontré, en se lançant par exemple dans des activités de municipalisation des chemins de tolérance, en créant la FondationLacs qui soustrait de l'activité lucrative des lots en les transformant à perpétuité en parcs accessibles à la population. Nous savons également qu'en maintenant la qualité de l'eau du lac et de son environnement, nous maintenons aussi la valeur foncière des propriétés que possèdent nos membres.

Les recommandations que nous formulons vont requérir la contribution de chaque citoyen du DELS, tantôt en s'assurant de la conformité de son entrée charretière, de l'entretien des fossés qui longent leur propriété, en en reboisant ou en plantant des arbustes là où les sols sont à nu, en installant des bassins de rétention d'eau de pluie pour l'arrosage, en plantant et en entretenant les bandes riveraines, en respectant les règles en vigueur, etc. La population du DELS saura répondre à des demandes justifiées et raisonnables.

Vous pouvez compter sur notre collaboration pour faire cheminer auprès des membres la réflexion sur le développement durable.

Nous sommes à votre disposition afin d'échanger sur ce dossier.

Merci de votre attention.

Au nom du conseil d'administration,

Hélène Thibault, Présidente APLS

