

Le 20 novembre 2021

Monsieur Mathieu Prévost

Directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement

Municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury

Objet : Réponse à votre lettre du 8 septembre 2021

Bonjour monsieur Prévost!

Tout d'abord, merci pour votre réponse du 8 septembre à notre lettre du 21 juin. A notre tour, nous venons de prendre quelques semaines pour réagir à votre réponse, le temps en fait de tenir l'AGA de notre association à l'Hôtel de ville le 14 septembre, et de réunir une première fois notre nouveau bureau de direction le 27 octobre. Votre lettre fut d'ailleurs le principal sujet à l'étude lors de cette réunion.

Dans votre lettre, en réponse à notre question principale, nous avons entre autres retenu que « la municipalité ne possède aucune donnée précise ou étude » permettant de fixer une limite au nombre de constructions supplémentaires possibles sans atteinte à l'écosystème des lacs. Vous vous en remettez alors à la sévérité des normes applicables, au plan d'urbanisme et à la réglementation qui en découle. Nous savons d'ailleurs que la municipalité doit bientôt réviser son plan d'urbanisme.

Vous nous avez aussi remis une carte faisant état du potentiel de constructibilité des terrains déjà lotis dans notre secteur. Nous avons vraiment apprécié cette carte. Les douze lots que vous identifiez comme « vacants potentiellement constructibles » correspondent, à une couple d'exceptions près, à l'estimé que nous avons à partir de notre propre connaissance du terrain. Il en est de même pour les lots que vous identifiez comme « vacants non-constructibles RCI » ou encore ceux identifiés « présence de milieu hydrique / humide/ rive ». Par contre, les lots identifiés « vacants non-constructibles en raison du règlement sur les permis et certificats » relèvent vraiment d'une réglementation que vous seul maîtrisez bien par vos qualifications professionnelles.

Enfin, à propos des lots (12) « vacants potentiellement constructibles » permettez-nous d'ajouter les 4 lots du projet Sofia non encore construits et, surtout, les 6 terrains déjà lotis (lot 5089447 à lot 5089452) avec façades / frontages sur la route 371, faisant suite au projet Sofia vers le nord. Des ponceaux ont d'ailleurs été construits vis-à-vis ces lots l'été passé. Nous évaluons donc qu'il

y a actuellement un potentiel de constructibilité réel de 22 lots en périphérie immédiate des Trois Petits Lacs. Cet estimé est conservateur et pourrait augmenter si on ajoute d'autres terrains lotis situés le long de la route 371 entre la limite sud (entrée du chemin des Trois Lacs) et la limite nord (entrée du chemin des Ventres Rouges) du bassin versant connu des Trois Petits Lacs.

Ceci étant dit, l'intérêt premier de notre lettre du 21 juin ne concernait pas les terrains déjà lotis mais bien les immenses surfaces de terrains non loties situées entre le chemin des Trois Lacs et la route 371 ou encore le long de cette dernière. En fait, en partie là où nous avons observé des activités d'arpentage le printemps passé. Nous avons évalué la surface totale à environ 250,000 mc. Il serait simpliste de notre part d'en déduire un équivalent d'une cinquantaine de lots constructibles à partir des surfaces et frontages minimaux du RCI 2019. Nous avons marché ces lots et on y observe plusieurs contraintes naturelles pouvant limiter la construction. Mais imaginons tout de même qu'il n'y en aurait que la moitié (25) constructibles. Additionnés aux terrains déjà lotis, cela nous mènerait facilement à une cinquantaine de constructions supplémentaires dans le bassin versant des Trois Petits Lacs.

Nous avons bien réfléchi au bilan précédent et l'avons mis en relief avec votre réponse du 8 septembre où vous reconnaissez que vous n'avez pas de balises ou de références fixant la limite de constructibilité des lacs sans atteinte supplémentaire à leur écosystème. Nous devons par conséquent nous en remettre à l'opinion professionnelle des biologistes d'Agro qui ont signé le dernier diagnostic : « les nouvelles constructions sont à éviter » et « conserver au maximum le territoire forestier ».

Dans notre appréciation de la problématique actuelle, nous savons aussi pertinemment que de nombreux lacs du Québec ont déperé parce qu'ils ont été trop construits ou /et mal construits. C'est le cas notamment dans notre région et même tout à proximité avec le lac Durand. Les Trois Petits Lacs eux-mêmes ont été l'objet de sévères critiques par le MELCC en avril 1978: « lacs mal développés, surfertilisés, pollués et privés de leur couverture végétale ». En somme, le résultat de normes alors trop laxistes et un passif environnemental qui s'est accumulé au fil des ans.

Prenant tout ce qui précède en considération, le bureau de direction de notre association estime qu'il est maintenant de son devoir de prendre la position suivante : nous demandons l'imposition d'un **moratoire sur tout nouveau lotissement dans le bassin versant des Trois Petits Lacs**. Compte tenu de la mission même de notre association, nous estimons que cette demande est responsable, raisonnable et conséquente avec le principe de précaution qui doit actuellement être invoqué.

Nous jugeons que ce moratoire devrait tenir aussi longtemps que des faits et des données probantes supplémentaires ne viennent nous rassurer *:

- Une avancée significative dans la restauration des installations sanitaires autonomes jugées désuètes lors de la caractérisation récente que vient d'en faire la municipalité.
- Une mise aux normes des bandes riveraines jugées déficientes par la municipalité lors de sa caractérisation récente de celles-ci.

- L'application complète des recommandations de l'étude sur le drainage des chemins privés et public que la municipalité avait commandée à la firme Stantec en 2015, incluant une mise aux normes de certaines allées d'accès privées.
- Une reprise de collecte des indicateurs biologiques les plus pertinents du diagnose 2017, démontrant que la santé des Trois Petits Lacs s'est à tout le moins stabilisée.
- Une mise à jour du plan d'urbanisme de notre municipalité recommandant des orientations claires et fondées en regard du développement dans l'ensemble du bassin versant des Trois Petits Lacs, avec considération pour les changements climatiques prévisibles.

Nous vous remercions d'avance de prendre notre opinion en très haute considération. Sachez que nous ne remettons nullement en question la gestion que votre service d'urbanisme et d'environnement a faite de notre territoire. Les 48 ans d'archives de notre association démontrent au contraire que votre service a su en général s'adapter à l'évolution des normes et pratiques environnementales. Le contingentement récent des abris forestiers en est un exemple. C'est dans cette perspective que s'inscrit notre **demande de moratoire sur le lotissement**: un temps d'arrêt pour compléter l'application de ces normes et pratiques sur les terrains déjà lotis et occupés avant d'envisager de nouveaux lotissements qui pourraient éventuellement aller jusqu'à doubler l'émission de droits de construire. En d'autres mots, combler d'abord le plus possible notre passif environnemental accumulé puis, ensuite, démontrer rigoureusement une amélioration de l'état des lieux pouvant permettre plus de constructions. Nous pensons que c'est la meilleure façon de garantir la pérennité de notre environnement naturel.

Avec l'assurance de toute notre collaboration !

Vincent Piette, président

Au nom des 5 membres du bureau de direction 2021-2022

Association des propriétaires des Trois Lacs de Stoneham

CC : Monsieur Sébastien Couture, maire

Municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury

PS: Une copie numérique de cette lettre suivra.

*La plupart de ces éléments sont contenus dans le plan d'actions post-diagnose 2017 déjà en votre possession.