

RÈGLEMENT N° 23-516

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME N° 16-429

ATTENDU QUE la municipalité a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, de modifier son règlement de plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE dans son plan d'urbanisme refondu en 2016, la municipalité identifiait la préservation du milieu naturel exceptionnel comme l'une de ses trois grandes orientations d'aménagement du territoire et le respect de la capacité d'accueil des bassins versants (en lien avec le degré de vulnérabilité) dans ses intentions et objectifs d'aménagement;

ATTENDU QU'à l'appui de la refonte de son plan d'urbanisme, la municipalité avait commandé en 2014 des analyses de 32 unités de drainage (bassins versants) de son territoire, dont celle du secteur du lac des Sittelles, un lac privé, pour laquelle le degré de vulnérabilité à la dégradation de l'eau a été jugé très élevé (voir annexe VI du plan d'urbanisme);

ATTENDU QUE le degré de vulnérabilité est établi à partir de plusieurs critères mesurables, dont le pourcentage d'occupation du bassin versant, les pentes, la charge de phosphore et les pressions anthropiques;

ATTENDU QUE le morcellement dans le secteur en lots de faible et très faible superficie prédatant le premier plan d'urbanisme de la municipalité en 1989 ainsi que le développement continu depuis favorisent une densité d'occupation qui dépasse nettement celle prévue pour l'aire résidentielle-villégiature, ce qui peut avoir des incidences sur la dégradation de l'eau et le maintien du milieu biologique;

ATTENDU QUE vu la très grande pression de développement dans le secteur, le niveau d'eutrophisation du plan d'eau et le degré de vulnérabilité du bassin versant, l'association locale des propriétaires exige une meilleure gestion de l'occupation humaine potentielle et des mesures réglementaires plus contraignantes et mieux adaptées au milieu d'insertion fragile en présence;

ATTENDU QUE la municipalité souhaite modifier son plan d'urbanisme et adopter des mesures ciblées qui répondent aux préoccupations environnementales du secteur du lac des Sittelles;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné lors d'une séance tenue le 16 janvier 2023;

ATTENDU QU'une assemblée de consultation a été tenue le 11 février 2023;

ATTENDU QUE la municipalité a analysé en profondeur une gamme de mesures réglementaires possibles pour le secteur au cours des mois qui ont suivi;

ATTENDU QU'une deuxième assemblée de consultation a été tenue le _____ 2023 afin de présenter les modifications apportées au plan d'urbanisme et aux règlements de concordance s'y rattachant;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR :
ET APPUYÉ PAR :

QUE LE CONSEIL ADOPTE LE RÈGLEMENT QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. Le chapitre « La mise en œuvre » du règlement de plan d'urbanisme n° 16-429 de la municipalité d'Austin, est modifié comme suit :

- a) Par le remplacement, dans la section « 1 - Les grandes affectations du sol et la densité d'occupation », sous-section « L'aire résidentielle-villégiature », du dernier alinéa par l'alinéa suivant :

« Bien que des normes de superficies minimales soient en vigueur depuis déjà près de 40 ans, certains secteurs morcellés et développés antérieurement (aux termes de droits acquis) présentent des densités nettement plus fortes, notamment dans le bassin versant du lac des Sittelles, un lac privé, où il existe une multitude de lots et terrains de faible et très faible superficie.

Dans les secteurs non morcelés, mais aussi dans les secteurs déjà morcelés qui restent à développer, il serait souhaitable que la densité soit plus faible afin de tenir compte de la capacité d'accueil réduite des bassins versants de lacs, particulièrement là où le degré de vulnérabilité du bassin versant est identifié comme étant très élevé, comme c'est le cas dans le secteur du lac des Sittelles, un secteur fragilisé par un fort potentiel de développement et de densification. »;

- b) Par l'ajout dans la section « 2 - Les infrastructures », sous-section « Réseau routier », à la suite du troisième alinéa (reproduit ci-dessous), du quatrième alinéa ci-dessous :

« Par contre, il n'existe aucune restriction régionale dans la zone blanche. C'est donc à la municipalité qu'il appartient de fixer une vision quant à l'expansion du réseau routier local. Elle peut établir des critères d'évaluation de l'acceptabilité de nouveaux tracés, critères qui peuvent varier selon les différentes parties du territoire et en fonction de différents facteurs (densité d'occupation souhaitée, densité actuelle, capacité d'accueil du milieu [vulnérabilité des bassins versants], fragilité écologique [lac, cours d'eau, milieu humide, pente forte, zone de recharge aquifère, sol mince], massifs forestiers, corridors fauniques, etc.). »

« Vu le degré élevé de vulnérabilité du bassin versant du lac des Sittelles, dans l'objectif de réduire autant que possible l'impact environnemental de l'occupation du sol tout en assurant une desserte adéquate en services municipaux et d'urgence, la municipalité entend prendre en compte la capacité de desserte de chacun des chemins privés – construits, non construits ou partiellement construits et cadastrés – avant d'émettre de nouveaux permis de construire sur les terrains adjacents à ces chemins. »

- c) Par la modification dans la section « 3 - Les caractéristiques naturelles », quatrième alinéa, de la dernière phrase comme suit :

« En ce qui concerne les plans d'eau, la présence du lac Memphrémagog est évidente, mais il ne faudrait pas sous-estimer les nombreux autres lacs et étangs de plus petite taille est au cœur du développement résidentiel et de villégiature. Un simple coup d'œil sur l'occupation actuelle du territoire montre bien l'incidence qu'ont eue ces plans d'eau sur les choix d'implantation des bâtiments. Ce type d'occupation a une empreinte écologique importante (déboisement, imperméabilisation et artificialisation des sols, remblai/déblai, artificialisation des rives, érosion, rejet d'eaux usées, transport de sédiments). Cette empreinte est particulièrement préoccupante dans les bassins versants comme celui du lac des Sittelles où le degré de vulnérabilité à la qualité de l'eau a été jugé très élevé et où la densité d'occupation actuelle et le potentiel de densification (vu le morcellement passé) sont nettement élevés. Des mesures seront prises à la fois pour encadrer les nouvelles constructions (par la mise en place de meilleures pratiques axées sur la réduction de l'empreinte écologique) et pour atténuer l'impact des aménagements et constructions existants. »

- d) Par l'ajout d'une nouvelle section 6 qui se lit comme suit :

« 6 – Un premier plan d'action particulier visant le bassin versant du lac des Sittelles

Dans le chapitre « Vision d'aménagement », section « 1 - Un milieu naturel exceptionnel », la municipalité indique ses intentions de préservation et de valorisation

des différents milieux de vie présentant des caractéristiques naturelles, en cherchant à atteindre un équilibre entre l'occupation anthropique et la protection des milieux naturels ainsi que le maintien de la diversité biologique et des fonctions écosystémiques qui procurent des biens et services importants aux humains.

Les études réalisées en amont de l'adoption du plan d'urbanisme en 2016 montrent le degré qualitatif de vulnérabilité des 32 unités de drainage (bassins versants) du territoire. Grâce à cette connaissance, la municipalité est en mesure d'élaborer un plan d'action propre à chacune des unités – en priorisant, bien sûr, celles dont le degré de vulnérabilité est élevé et très élevé – dans lequel elle adoptera les mesures de contrôle des activités et des usages qui seront les mieux adaptés. Un tout premier plan d'action est donc proposé pour le secteur délimité comme étant le bassin versant du lac des Sittelles.

Dans l'établissement de ce plan d'action, la municipalité se prévaut dans la mesure applicable des différents types de règlements d'urbanisme que lui permet la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, lesquels sont énumérés dans le chapitre « La mise en œuvre », section 5 – Contrôle de l'utilisation du sol » du plan d'urbanisme.

La municipalité adoptera les principales mesures énumérées ci-dessous et les intégrera aux règlements suivants : n° 23-522 modifiant le règlement de zonage n° 16-430; n° 23-524 modifiant le règlement de conditions d'émission du permis de construire n° 16-434; et n° 23-525 modifiant le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 16-436 (PIIA).

Concernant la bande riveraine :

- Uniformisation de la largeur de la bande riveraine actuellement applicable en pente forte pour toutes les pentes;
- Obligation de revégétaliser la bande riveraine dans un horizon de trois ans;

Concernant la couverture boisée :

- Obligation de maintenir un pourcentage du terrain boisé, sans égard à la superficie du terrain ou à sa situation par rapport à un corridor riverain, et établissement d'une superficie maximale de déboisement pour les plus grands terrains;
- Obligation de remplacer tout arbre abattu illégalement, sans égard à l'endroit où il se trouve par rapport à un chemin ou un cours d'eau;
- Obligation de mettre aux normes toute couverture boisée dérogatoire lors de travaux qui augmentent l'empreinte écologique sur le terrain;

Concernant l'accès au terrain :

- Limite à un seul accès par rue, sans égard aux dimensions et à l'emplacement du terrain;

Concernant la gestion des eaux pluviales :

- Obligation de gérer les eaux pluviales des toits des bâtiments d'une certaine superficie et obligation de mise aux normes pour les bâtiments existants dans un horizon de trois ans;
- Obligation de conserver des surfaces perméables pour les nouvelles entrées de cour et aires de stationnement;

Concernant les normes d'implantation des bâtiments :

- Réduction du pourcentage d'occupation du sol pour les bâtiments principaux et accessoires;
- Inadmissibilité à une dérogation aux normes d'implantation pour les lots dont les dimensions ne sont pas conformes au règlement de lotissement en vigueur;
- Obligation de maintenir une bande boisée le long des lignes latérales de terrains.

Concernant les conditions d'émission du permis de construire :

- Obligation de constituer en un seul lot distinct tout terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire;
- Limitation de l'autorisation de construire sur les terrains adjacents aux seules rues considérées comme ayant la capacité de desservir les propriétés adéquatement en services municipaux et d'urgence; obligation de mettre aux normes les rues non conformes pour l'émission de permis de construire sur les lots adjacents;

Concernant la construction dans les pentes :

- Réduction légère de la pente maximale pour la construction (actuellement 30 % au Règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Memphrémagog);
- Modification du PIIA de manière à y assujettir tout terrain de moins de 3 000 m² (indépendamment de la pente) et y ajouter de nouveaux critères visant à réduire l'empreinte au sol des bâtiments principaux, à limiter la quantité de bâtiments accessoires et à assurer la présence de boisés de qualité et le maintien des arbres de qualité.

3. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Lisette Maillé
Mairesse

Manon Fortin
Directrice générale et greffière-
trésorière

Avis de motion	16 janvier 2023
Adoption du Projet de règlement	16 janvier 2023
Avis public	18 janvier 2023
Consultation publique	11 février 2023
Consultation publique avec changements et règlements de concordance	
Adoption du règlement	
Entrée en vigueur (certificat de la MRC)	