

# L'UTILISATION DURABLE DU TERRITOIRE (UDT)

DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLAN  
D'URBANISME DE VILLE DE LAC-BROME

ENJEUX, PROBLÈMES ET RECOMMANDATIONS

RENAISSANCE LAC BROME  
Septembre 2009

# Plan de la présentation

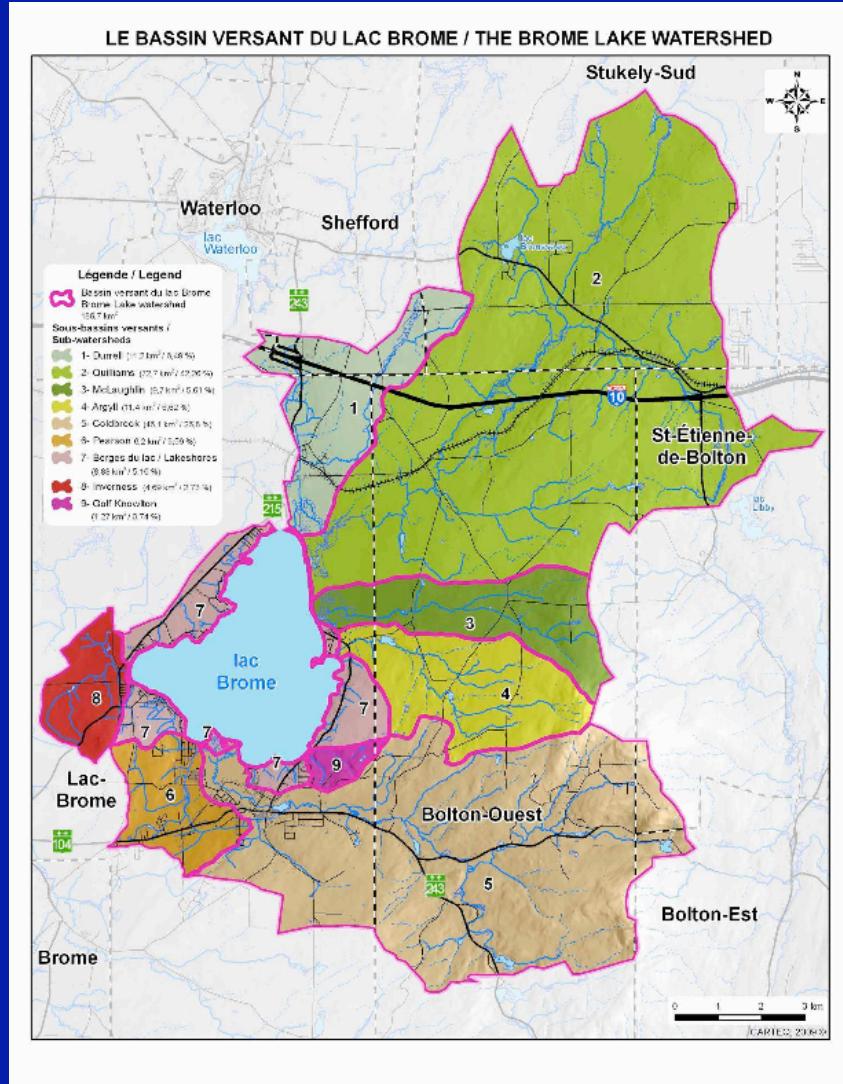
- Les principaux problèmes
- Les enjeux en cause
- Les orientations
- Les recommandations

# Le territoire de Ville de Lac-Brome



- Milieu de villégiature
- Milieu forestier : (72,7% du bassin versant)
- Superficie de VLB: 205,4 km<sup>2</sup>
- Fort attrait des gens de la ville (Montréal et Rive-sud)
- Danger d'importer les comportements urbains
- Effets interreliés:
  - VLB = 30% du b-v du lac; mais gros impacts sur lac Davignon et lac Bromont
  - Bolton-Ouest = 43% du b-v et donc gros impacts sur lac Brome

# Le bassin-versant du lac Brome



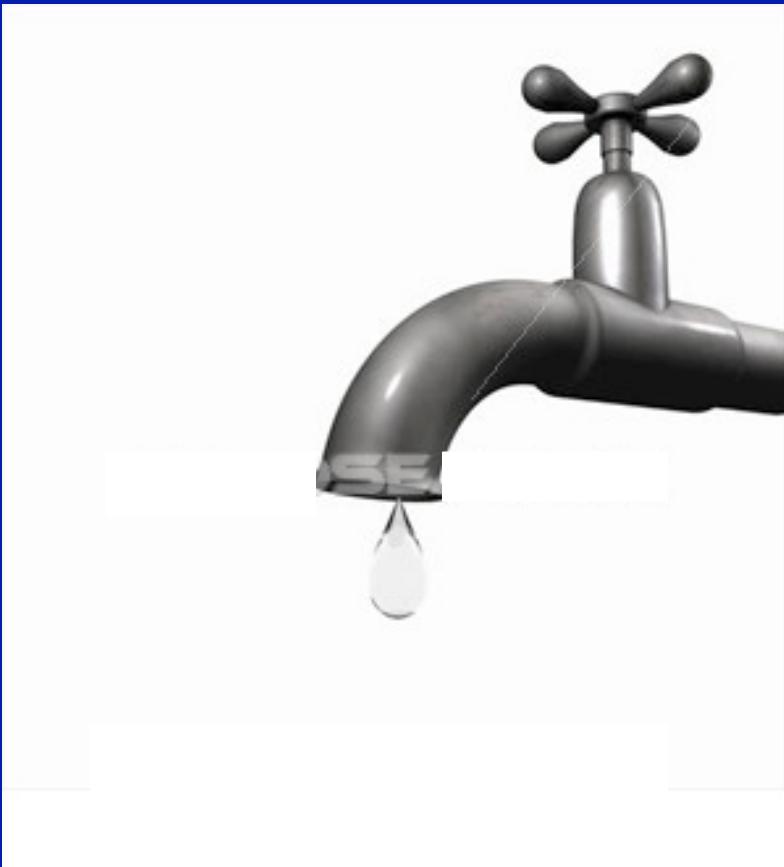
- $B-V = 186,2 \text{ km}^2$
- 13 fois la superficie du lac: surtout de l'eau de surface
- Temps de renouvellement: 9,6 mois
- 8 ruisseaux principaux: Quilliams et Durrell = 48,8% des apports d'eau
- 30 petits ruisseaux en bordure du lac
- 5 municipalités
- 3 MRC
- MDDEP, MAPAQ, etc.

# 1<sup>er</sup> problème: la mauvaise qualité de l'eau



- Blooms fréquents depuis de nombreuses années
- Pertes d'usage: baignade, pêche, plaisance, randonnées, etc.
- Il entre beaucoup trop de phosphore dans le lac!
- Affluents: moyenne pondérée de 21,2  $\mu\text{g}/\text{l}$  de Pt (2008) à l'arrivée au lac; pointes à 163  $\mu\text{g}/\text{l}$
- Dangers potentiels pour la santé

## 2<sup>e</sup> problème: la rareté de l'eau



- Avis fréquents de restriction même en mai
- Frein au développement
- Gaspillage
- Budgets annuels pour trouver de l'eau

# 3<sup>e</sup> problème: la capacité de support est dépassée



- Le lac n'en peut plus!
- Forte urbanisation autour du lac
  - 400 propriétés
  - + Condos (le 400, Inverness)
  - 50% berges artificialisées
  - Bandes riveraines non respectées à 62%
- Mesures compensatoires requises: contrôle des sols, de l'érosion, des fertilisants, du ruissellement

# 4<sup>e</sup> problème: les quantités de sédiments dans le lac sont énormes et on en rajoute constamment...



- Des tonnes de sédiments déjà au fond du lac
- Des tonnes de sédiments de plus à chaque année
  - 4 fois plus que le taux normal
- Vecteur de phosphore
- Le gros facteur: les routes, les fossés et leur aménagement

# Des tonnes de sédiments!!!



- Attention!
  - Routes
  - Fossés
  - Chantiers de construction
  - Chemins forestiers
  - Tout sol à nu
- Des milliers de tonnes par année soit l'équivalent de 100 à 200 camions 10 roues / année
- Formation des employés municipaux
- Mesures de protection contre l'érosion sont absolument essentielles

© Renaissance Lac Brome

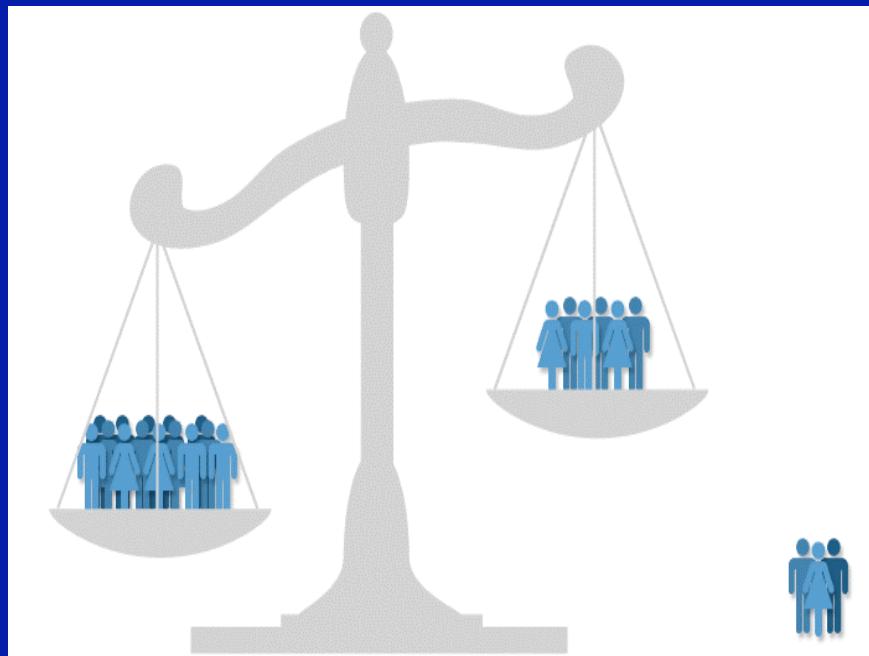
# 5<sup>e</sup> considération: les changements démographiques



- 21% de la population > 65 ans vs 14% au Québec
- VLB: progression de 1,5%/an (le double du reste de la MRC)
- Surtout des baby boomers
- Beaucoup de travailleurs autonomes (Internet haute vitesse)
- 40 nouvelles constructions par année
  - Chalets reconstruits
  - Grandes maisons / grands terrains

# 6<sup>e</sup> problème: l'inéquité fiscale

Exemples:



- Les installations septiques
  - Les proprios assument 100% du coût de leur installation + une partie du coût pour les autres (subvention fédérale, provinciale, règlement d'emprunt)
  - 49% des logements (1771 sur 3587 logements totaux à VLB)
- Les embarcations à moteur
  - 467 bateaux sur le lac par les riverains (56% sont des gros bateaux, wake, in-board, out-board)
  - + les utilisateurs non riverains
  - Aucun inventaire, contrôle d'accès

# L'enjeu économique



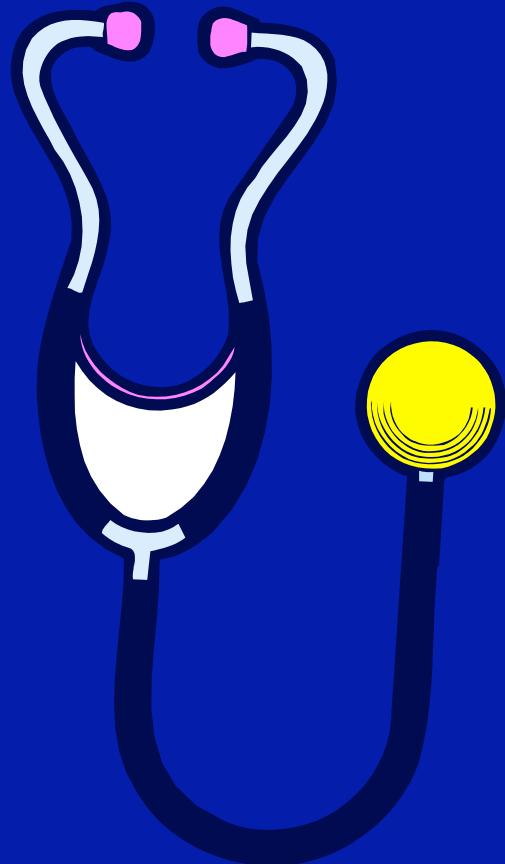
- 100 millions \$ d'ici 10 ans
- Dévalorisation moyenne de 100 000\$ d'ici 10 ans par propriété riveraine
- ou 10 000 \$ par année / proprio
- +++taxes: 8-10% / an
- Cycle vicieux de la décroissance: plus cher, moins de monde, moins de services, plus de taxes, etc.

# L'enjeu social



- Tissu social menacé
- Taxes à la hausse
- Moins d'attrait pour notre communauté
- Diminution de la population

# L'enjeu environnemental



- Qualité de l'eau, de la forêt, de l'air
- Santé
- Globalement, la qualité du milieu de vie

# LES CONTRAINTES À TENIR COMPTE EN VUE D'UN NOUVEAU PLAN

- La capacité de support du lac est dépassée
- L'eau du lac est de mauvaise qualité
- L'eau potable est rare
- Le périmètre urbain est occupé à 71%
- Le gvt et la MRC demandent qu'il n'ait pas d'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre urbain
- 11,5% du territoire est constitué de milieux sensibles

# LES CONTRAINTES À TENIR COMPTE EN VUE D'UN NOUVEAU PLAN

- Modernisation des installations septiques trop lente p/r à leur désuétude (environ 50% de ce que cela devrait)
- La population vieillit
- Les baby boomers sont le principal facteur de croissance
- La population valorise le mode de vie « à la campagne »
- 29% de la population est saisonnière
- Le service et le tourisme = principaux moteurs économiques

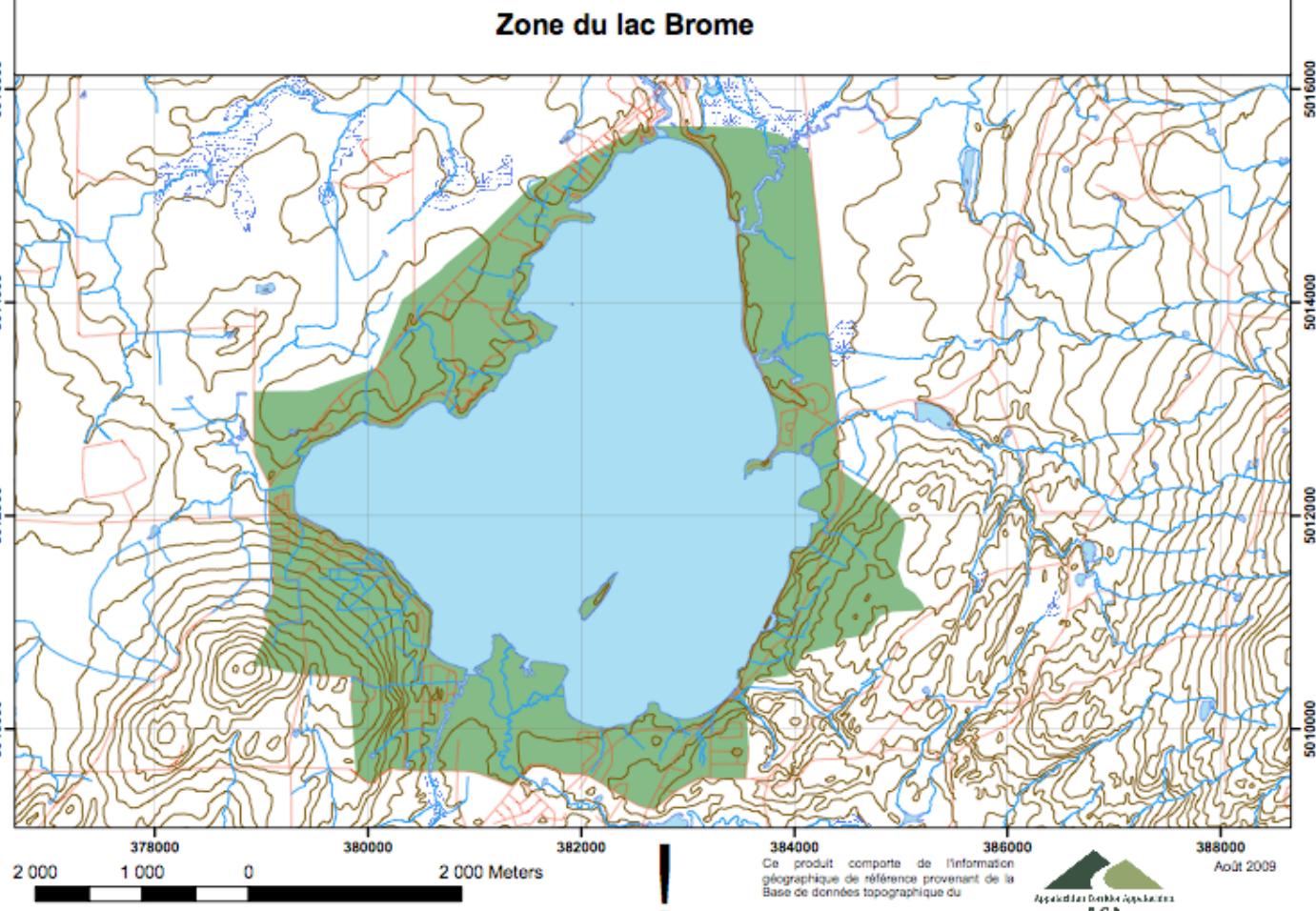
# ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Le développement à impact minimal sur l'environnement
- La primauté de la qualité de l'eau
- La gestion du ruissellement
- L'équilibre entre l'offre de terrains et la demande réelle
- L'équité fiscale

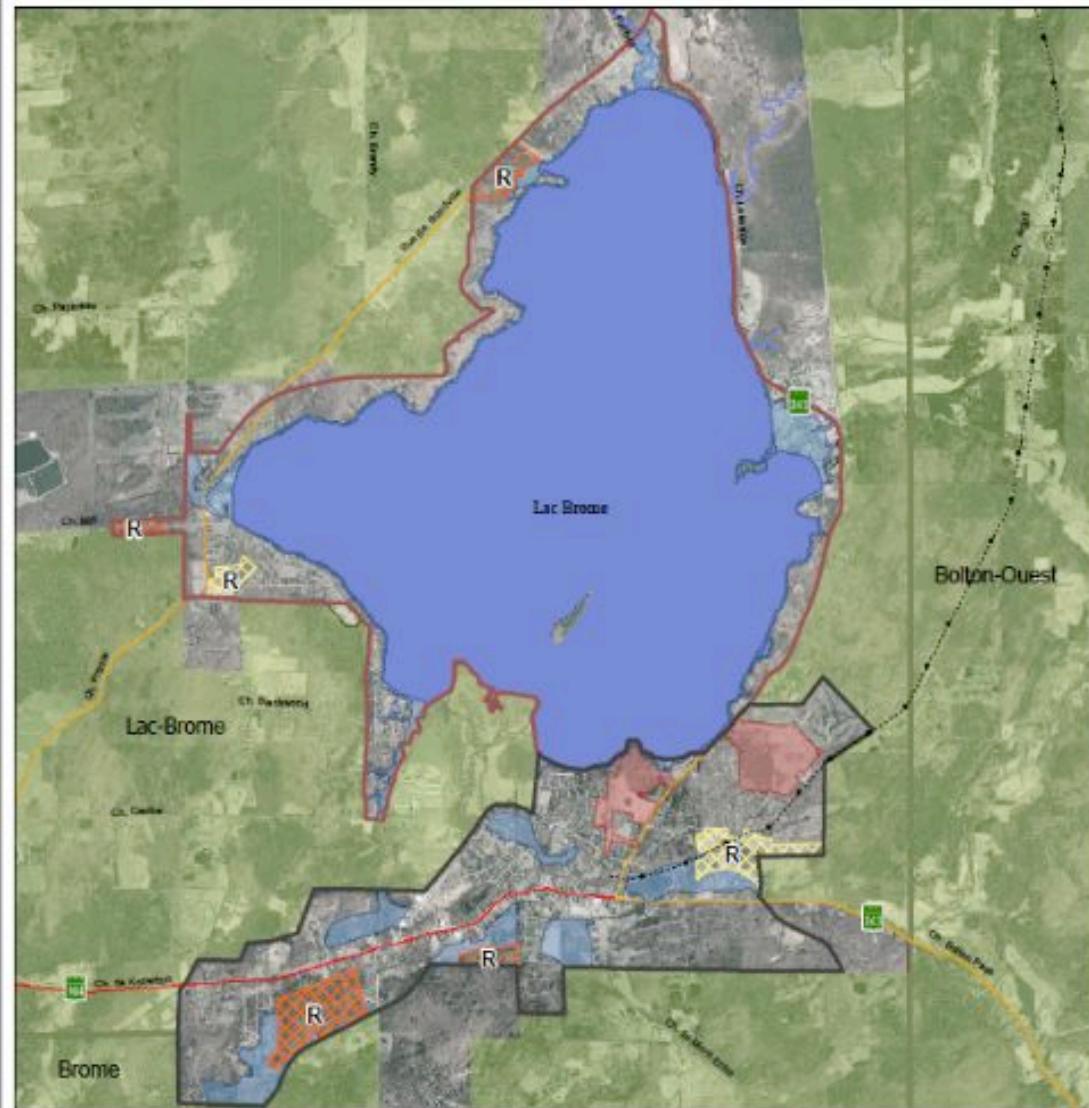
# PROPOSITIONS CONCRÈTES

- Intégrer les zones sensibles au plan de zonage (aujourd’hui = 0)
  - Milieux humides
  - Boisés d’intérêt
  - Zones de forte pente
- Désigner le pourtour du lac comme zone particulière et l’exclure du périmètre urbain (voir carte)
- *Appliquer des règles prioritaires dans cette zone: contrôle du ruissellement et de l'érosion, attention aux bandes riveraines et entrées charrières, utiliser les bassins de rétention et de sédimentation, règles de navigation sans sillage « 150 mètres et 3 mètres »*

## Renaissance lac Brome



© Renaissance Lac Brome



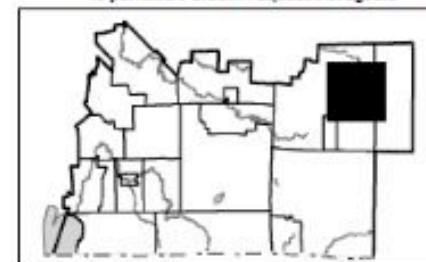
## M.R.C. Brome-Missisquoi

### Périmètres d'urbanisation

#### VILLE DE LAC-BROME

- Périmètre multifonctionnel
- Périmètre résidentiel
- Zone agricole
- Potentiel d'urbanisation sans service
- Potentiel d'urbanisation avec 2 services
- Contrainte naturelle / anthropique
- Zone d'aménagement prioritaire / de réserve

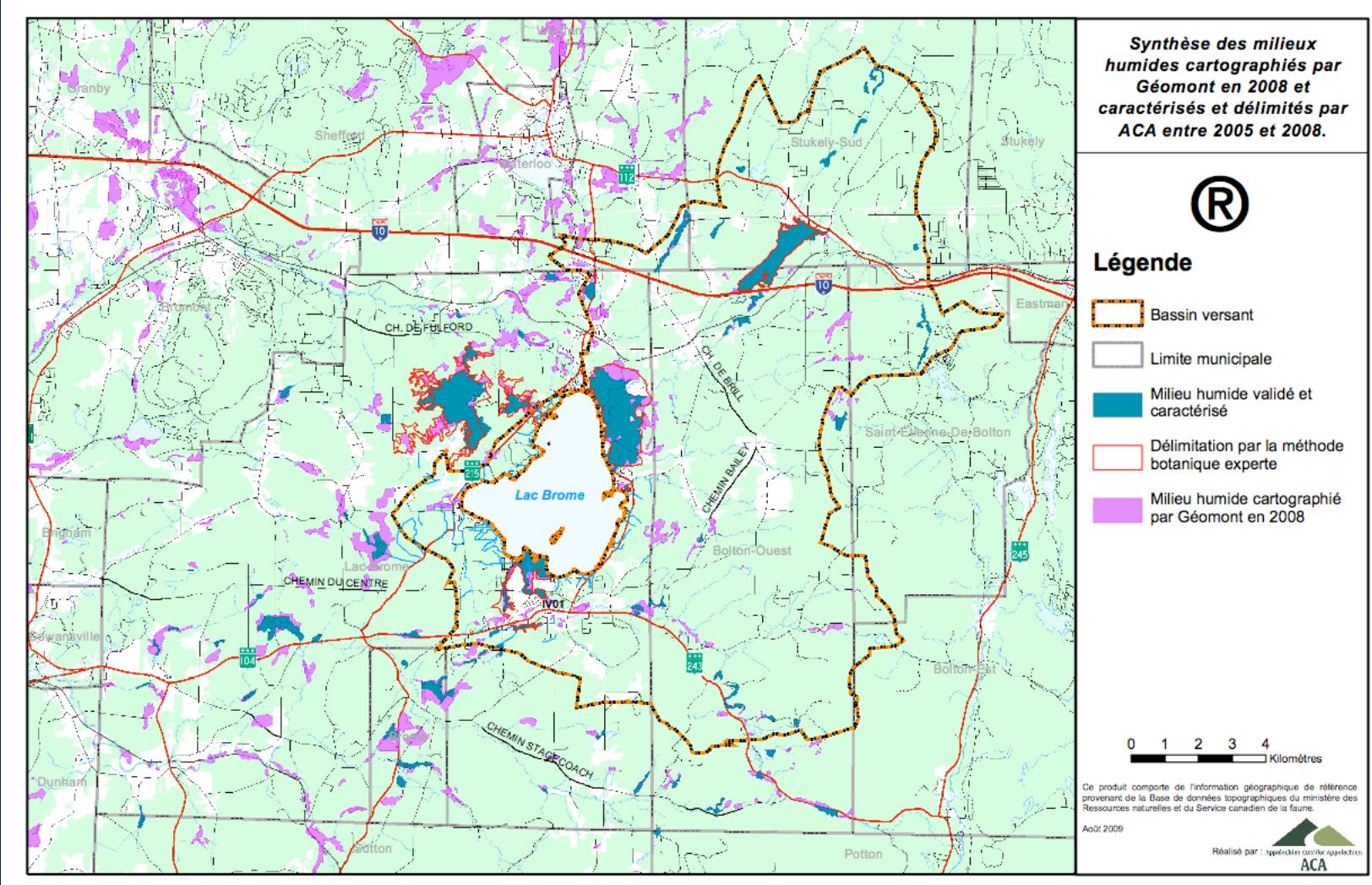
Présence de services dans le périmètre urbain : aqueduc et égouts



R : Résidentiel I : Industriel C : Commercial

N 0 0,5 1 2 km 1:50 000

Carte 6-16



© Renaissance Lac Brome

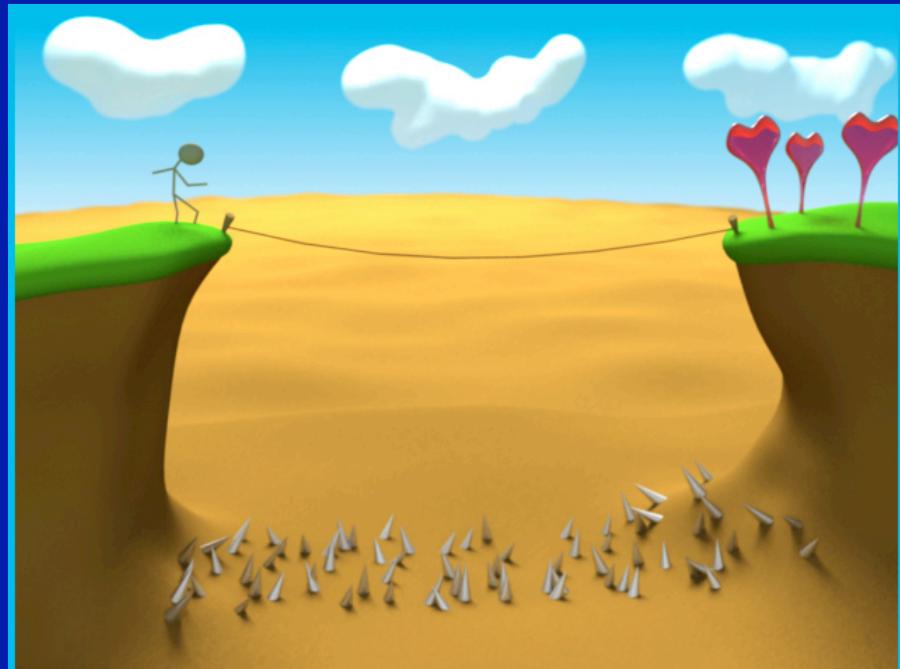
# PROPOSITIONS

- Appliquer progressivement au bâti actuel les nouvelles règles
  - Gestion des sols
  - Gestion du ruissellement
  - Enrichissement nul
- Lors du lotissement: 10% à être remis en conservation (vs 5%)
- Exigence de conformité environnementale avant tout projet de développement ou de construction: inventaire, plan d'intervention à impact environnemental minimal, gestion du ruissellement, de l'érosion
- Infrastructures adéquates de traitement des eaux usées à Fisher Point, sur Lakeside nord, Foster, Rock Island: systèmes locaux
- Interdiction de fertilisants pour les pelouses
- Gestion des embarcations à moteur: inventaire, permis, accès
- Coupe d'arbres, bandes riveraines: respecter les règlements en vigueur et améliorer les méthodes de récolte forestière

# PROPOSITIONS

- Renforcer le mandat et les pouvoirs du comité environnement
  - Semblable au CCU dans le cas de dossiers touchant l'environnement
- Rendre public le programme d'infrastructures de traitement des eaux usées avec échéancier
- Agir en leader pour la gestion de la qualité de l'eau à l'échelle du bassin versant: autres municipalités, MRC, Ministères, associations
- Assurer l'harmonisation des règlements avec ceux des autres villes
- Consacrer 2,0% ou + du budget de la Ville aux projets de qualité de l'eau: implantation de mesures concrètes efficaces
- Rendre compte une fois par année en assemblée publique des projets de restauration de la qualité de l'eau
- Développer des programmes et incitatifs aux citoyens pour l'économie d'eau, le traitement des eaux usées, la renaturalisation et le reboisement des rives

# LA ROUTE SERA ARDUE ET PLEINE D'EMBÛCHES



- Le lac est sur la corde raide depuis des années
- Il faut apporter des changements radicaux à nos façons de faire
- Notre qualité de vie et celle de nos enfants et petits-enfants en dépendent

# LA VISION PROPOSÉE POUR VLB

- Faire de Ville de Lac-Brome un cadre de vie exceptionnel à dimension humaine, doté des services de base en matière de santé, de loisirs, de culture et de services de proximité à l'intérieur duquel la communauté évolue en harmonie dans un milieu au caractère champêtre prédominant, où le plus grand respect de l'environnement est promu et appliqué et où l'éco-tourisme représente le principal moteur économique tirant profit de la qualité de l'eau, du patrimoine bâti, de la beauté des paysages et de l'histoire de la région.