

Projet de maisons de prestige à Austin : nous, citoyens, sonnons l'alarme



Des citoyens se mobilisent pour protéger un secteur riche en milieux humides d'une grande valeur écologique, et qui joue un rôle primordial pour assurer la santé du petit lac Peasley. - (Photo gracieuseté)

Opinions

Un groupe de 50 citoyens d'Austin mobilisés

Un récent article du Reflet du Lac (27 mars) annonce un projet immobilier d'envergure à Austin : la construction de 45 maisons de prestige dans un secteur forestier d'une grande valeur écologique. En tant que citoyens concernés, nous exprimons ici notre vive inquiétude et apportons un éclairage complémentaire à un second article paru le 21 mai et intitulé « La sobriété aurait bien meilleur goût ».

Situé au coeur du bassin versant du lac Peasley, ce secteur riche en milieux humides est d'une grande valeur écologique et joue un rôle primordial pour assurer la santé du petit lac Peasley, peu profond, fragile et vieillissant. Qualifié de *noyau d'habitats*¹ par les experts en conservation, ce territoire où sont présentes des espèces floristiques et fauniques en situation précaire contribue au maintien d'espèces et de biodiversité.

Toute intervention humaine y est à risque élevé pour l'environnement du bassin versant, particulièrement dans le contexte de terrain accidenté qui caractérise le secteur. La préservation de ce territoire est par conséquent une priorité.

Nous nous interrogeons sur la légitimité d'un tel projet. Le domaine des promoteurs est situé à l'extrémité du chemin Galvin, une rue sans issue, qui longe les lacs Gilbert et Peasley. Comment peut-on annoncer un domaine de 45 maisons de prestige sur un chemin sans issue, alors que le maximum permis de 30 lots constructibles² est déjà dépassé ? Selon les experts en droit municipal consultés, l'octroi récent par la municipalité des premiers lots, déjà en vente par le promoteur, contreviendrait à la réglementation.

De plus, le Schéma d'aménagement et de développement durable³ de la MRC Memphrémagog interdit la création de chemins pour nouveaux développements dans cette zone. Même la construction d'un chemin pour fins de sécurité publique (à laquelle la Municipalité et le promoteur font parfois référence) ne saurait à elle seule rendre possible l'aménagement d'un développement de 45 résidences. À ce sujet, les associations de riverains des lacs Peasley⁴ et Gilbert, ainsi qu'un nombre croissant de résidents du Domaine des Sittelles s'opposent à la création d'un nouveau chemin pour fins de sécurité publique qui aurait pour effet d'augmenter très significativement la circulation et le potentiel de développement, mettant ainsi en péril la santé déjà fragile des lacs.

À la lumière d'images satellites, on observe que des travaux ont été réalisés dans le domaine dès 2022-2023 sans que des permis n'aient été délivrés ni pour du déboisement ni pour la création d'allées de circulation, ce malgré les alertes lancées par les citoyens.

Les citoyens inquiets et mobilisés ont, à maintes reprises, demandé à la Municipalité de faire respecter la réglementation existante, d'appliquer le principe de précaution pour protéger l'environnement face à tout projet de développement (incluant les nouveaux chemins), de s'assurer de l'acceptation sociale par les citoyens concernés et de se dissocier des activités communicationnelles relatives à ce projet immobilier.

Or l'attentisme de la Municipalité face à ce projet de 45 résidences cossues dans un secteur encore sauvage et fragile nous semble en totale contradiction avec le plan stratégique de la Municipalité. Rappelons que celle-ci s'est donné « pour mission de gérer de façon optimale et dans une perspective de développement durable, les services destinés à assurer la sécurité et la qualité de vie des citoyens, à favoriser leur sentiment d'appartenance et à protéger leur environnement, leur culture et leur patrimoine. »

Il est grand temps de remettre les pendules à l'heure.

¹ Les experts en conservation de l'organisme Corridor Appalachien qualifient cette zone de noyau d'habitat. Un noyau d'habitats, ou un réservoir de biodiversité, est une aire dans laquelle la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels (forestiers, humides, hydriques et friches) peuvent assurer leur fonctionnement. Source: [Nature-action.qc.ca](https://nature-action.qc.ca)

² Réf. Article 45 du [Règlement de lotissement d'Austin](#) (16-431), 2e alinéa : *“Tout plan relatif à une opération cadastrale qui a pour effet de dépasser le nombre de 30 lots à bâtir ou davantage (calculé à partir du début de la rue sans issue, même si le développement est fait en plusieurs phases ou par plusieurs promoteurs, plusieurs terrains), doit comprendre au moins 2 accès à des rues existantes.”*

³ Réf. Article 8.4 du [Schéma d'aménagement et de développement durable](#) (SADD) de la MRC Memphrémagog (16-23). Le SADD est un document-cadre qui encadre le développement du territoire de la MRC Memphrémagog. *“Hors des secteurs de consolidation, des périmètres d'urbanisation et de l'affectation Industrielle, les municipalités devront interdire l'ouverture de nouvelles rues publiques ou privées.”*

⁴ Lors d'un sondage effectué parmi les résidents du chemin Galvin en juillet 2022, 100% des répondants se sont opposés à la création d'une 2e sortie dans le prolongement du chemin Galvin.