

INTERVENTION DE L'APLF

A. Points positifs

L'APLF tient d'abord à souligner qu'elle accueille favorablement plusieurs des modifications réglementaires proposées.

Ces changements vont clairement dans la bonne direction, notamment en matière de protection environnementale :

- protection accrue du couvert forestier, avec contrôle des coupes et sanctions en cas d'abus ;
- obligation de reboisement des terrains dégradés, incluant des plans réalisés par des professionnels qualifiés ;
- exigences renforcées pour les nouveaux projets, notamment par des analyses visant à réduire les impacts sur l'environnement et à protéger les corridors écologiques.

Ces éléments sont importants et rassurants.

Cela dit, deux enjeux majeurs demeurent et nécessitent, selon nous, une attention particulière du conseil municipal.

B. Enjeux prioritaires

1. Marge de recul riveraine et densification

Le premier enjeu est fondamental : **la protection du lac Farrand.**

L'APLF recommande que la marge de recul pour les terrains riverains soit portée à **30 mètres**, plutôt que 20 mètres.

Le lac est actuellement en bon état, mais il est **fragile**. Et cette fragilité exige de la prudence, pas des ajustements minimaux.

Les milieux riverains jouent un rôle essentiel : ils filtrent l'eau, absorbent les crues et soutiennent la biodiversité. Ce sont des infrastructures naturelles indispensables à la santé du lac.

Mais il faut aller plus loin : **la question de la densité de construction est centrale.**

En bordure de lac, une densité est déjà considérée comme élevée lorsqu'on atteint **20 à 25 habitations par kilomètre de rive**, soit des lots d'environ 40 à 50 mètres¹.

C'est précisément le cas dans certains secteurs déjà développés du lac Farrand.

À ce niveau de densité, on dépasse souvent la **capacité de support** d'un lac et plus précisément entre autres, sa capacité de recevoir du phosphore.

Les conséquences sont connues :

- eutrophisation ;
- prolifération d'algues ;
- baisse de l'oxygène ;
- dégradation progressive de la qualité de l'eau.

Et il est crucial de le rappeler : ces impacts surviennent **même lorsque les installations septiques sont conformes**, simplement en raison de l'effet cumulatif de la densité.

Autrement dit : ce n'est pas un problème de conformité. C'est un problème de **saturation du milieu**.

C'est exactement ce que la marge de 30 mètres permet de prévenir et vient compenser.

2. Nappes phréatiques

Le deuxième enjeu est tout aussi critique : **la capacité des nappes phréatiques**.

Dans un contexte de changements climatiques, cette question n'est plus théorique. Elle est déjà bien réelle.

Avant d'autoriser de nouveaux développements, la municipalité doit s'assurer d'une chose simple : **y a-t-il suffisamment d'eau pour soutenir le développement à long terme?**

Sinon, le scénario est connu :

- multiplication des constructions sur petits lots ;
- augmentation de la demande en eau ;
- pression croissante sur les nappes ;
- apparition de restrictions ;

¹ Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) du Canada, La qualité de l'eau du secteur fluvial Paramètres physicochimiques et bactériologiques – 5e édition

- et ultimement, pénurie.

Ce scénario n'est pas hypothétique.

Des municipalités québécoises, comme **Saint-Lin–Laurentides**, ont déjà dû imposer des moratoires en raison de la capacité insuffisante de leurs ressources en eau.

Ce phénomène n'est pas isolé. On le constate déjà ailleurs au Québec.

Dans plusieurs secteurs de l'**Estrie et des Laurentides**, on observe chaque été des **puits qui s'assèchent**, autant des puits de surface que des puits artésiens. Dans des municipalités comme **Sutton et Morin-Heights**, le développement en altitude perturbe la recharge naturelle des nappes et accentue la pression sur les ressources en eau.

Autre exemple récent : **Saint-André-de-Restigouche**.

En 2026, la municipalité a dû faire face à une **pénurie d'eau potable critique**, avec assèchement de nombreux puits privés et mise en place de mesures d'urgence pour l'approvisionnement des citoyens.

Ces situations ont un point commun :

- dépendance aux puits individuels ;
- pression accrue du développement ;
- et vulnérabilité directe aux variations climatiques.

Plus près de nous, des municipalités de l'Outaouais se trouvent face aux mêmes scénarios. Je vous invite d'ailleurs à écouter le reportage de Radio-Canada de novembre 2025 sur les Municipalités de l'Outaouais qui se sont développées sans évaluer leurs capacités hydriques, et qui font maintenant face à des pénuries d'eau.

Le message est clair : **le développement doit suivre la capacité de l'eau, pas l'inverse.**

Dans ce contexte, l'APLF demande :

- des études hydrogéologiques sérieuses avant toute autorisation de développement ;
- des firmes indépendantes et reconnues pour les réaliser ;
- une clarification de la responsabilité financière de ces études.

Sans ces précautions, la municipalité s'expose non seulement à des problèmes environnementaux, mais aussi à des enjeux de responsabilité à long terme.

Conclusion

En conclusion, l'APLF reconnaît que les amendements proposés vont globalement dans la bonne direction.

Mais deux décisions sont déterminantes :

- augmenter la marge de recul à 30 mètres pour protéger le lac et compenser la densité actuelle des lots;
- exiger des études rigoureuses sur la capacité des nappes phréatiques avant tout nouveau développement.

Ce sont des mesures de prévention.

Pas des contraintes excessives — des conditions de durabilité.

Nous tenons également à préciser un point essentiel : l'objectif de notre démarche n'est pas de bloquer le développement ni la construction sur les lots déjà cadastrés.

Au contraire, il s'agit de permettre un développement **plus rapide, plus prévisible et plus durable dans le temps**, en évitant des contraintes majeures qui pourraient apparaître plus tard si les capacités environnementales et hydriques sont dépassées.

Un développement mal planifié mène souvent à des moratoires, des restrictions et des coûts importants pour la municipalité.

À l'inverse, un développement bien encadré permet de **sécuriser la valeur des propriétés, maintenir la capacité fiscale à long terme et protéger les investissements de tous les copropriétaires**, actuels et futurs.

Un développement mal encadré ne protège personne.

Un développement bien planifié protège tout le monde — y compris la capacité de croissance future de la municipalité.