

Règlement de zonage

Allée de circulation (pour l'application d'un projet résidentiel intégré) — Endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules autres qu'une rue publique ou rue privée et situé à l'intérieur d'un projet résidentiel intégré. Une telle allée de circulation permet notamment de desservir les lots subsidiaires jusqu'à une rue publique.

135. Paysage naturel d'intérêt supérieur.

Dans une aire de paysage naturel d'intérêt supérieur identifié au plan de zonage, cette aire se retrouvant majoritairement dans les zones RUF--6,-9,-10,-11, AGF2-4 (les monts Foster, Gauvin et St-Étienne) ainsi que les 3 buttons qui se retrouvent dans les zones RUR-4, VIL-4 et RUF-8, les normes suivantes s'appliquent :

- 1 ° Les seuls bâtiments autorisés sont une habitation unifamiliale isolée et ses bâtiments accessoires aux conditions suivantes :
 - a) La pente naturelle doit être inférieure à 15 % à l'emplacement projeté de l'habitation;
 - b) Les aménagements associés à une fonction résidentielle tels qu'un parterre, un jardin, etc., à l'exception des installations septiques conformes à la réglementation applicable, demeurent assujettis à une pente inférieure à 15 %, laquelle est mesurée sur une distance de 10 m;
 - c) Dans le cas d'une construction existante implantée sur la rive dont le déplacement à l'extérieur de la rive permettrait d'améliorer et de restaurer la rive, le déplacement est autorisé nonobstant la pente calculée sur le site. Toutefois, les autres dispositions applicables en zone de paysage naturel doivent être respectées.
- 2 ° Les autres constructions, ouvrages ou travaux autorisés doivent respectées les dispositions suivantes:
 - a) Aucune construction n'est permise lorsque la pente du terrain est égale ou supérieure à 15 %;
 - b) La superficie maximale de déboisement permise pour une aire ouverte d'un seul tenant, y compris pour le bâtiment principal est de: 800 m², excluant la voie d'accès (la voie d'accès ne peut excéder une largeur d'emprise de 8 m);
 - c) La superficie maximale totale de déboisement pour des aires ouvertes distantes d'au moins 10 m et séparées par une bande d'arbres est de 1 000 m², dont 600 m² d'un seul tenant pour le bâtiment principal, excluant la voie d'accès;
 - d) Un bâtiment ne peut pas dépasser la hauteur du couvert forestier à l'intérieur duquel il est implanté;
 - e) La superficie maximale de déboisement pour les aires combinées (le bâtiment principal et les bâtiments accessoires de plus de 40 m² de superficie au sol) est de 1 000 m²;

- f) La superficie maximale de déboisement pour un bâtiment accessoire de plus de 40 m² est de 100 m²;
- g) Une antenne doit avoir une hauteur égale ou inférieure à 10 m;
- h) Une aire déboisée pour une activité récréative doit être inférieure à 100 m².

141. Projet résidentiel intégré.

Les exigences spécifiques suivantes s'appliquent pour un projet résidentiel intégré et ont préséance sur les exigences du présent règlement ou de tout règlement portant sur le même objet. Les objets traités dans le présent règlement qui ne sont pas traités dans cette section continuent de s'appliquer :

- 1 ° Un projet résidentiel intégré est permis dans les zones COM-1, COM-2, REV-1 à REV-3, RUF-1 à RUF-9, RUR-1 à RUR-7, VIL-1 à VIL-4 ;
- 2 ° La cour avant et les cours latérales pour un projet résidentiel intégré sont délimitées à partir du bâtiment principal ou secondaire le plus près de l'allée de circulation en l'absence d'une rue publique selon la méthode établie dans les définitions respectives des expressions « cour avant » et « cour latérale ». Quant au reste du terrain, il est considéré comme une cour arrière;
- 3 ° La distance des bâtiments aux lignes de lots formés aux fins d'identification de copropriété à l'intérieur du projet résidentiel intégré est de 4,5 m;
- 4 ° Le coefficient d'emprise au sol maximal pour les bâtiments principaux (comprend également les bâtiments secondaires) s'applique à l'ensemble de ces bâtiments et est celui exigé pour la zone concernée aux grilles de spécifications par zone;
- 5 ° Le coefficient d'emprise au sol maximal de 10% pour les bâtiments accessoires s'applique pour la partie de terrain à usage exclusif (lot subsidiaire) de chaque bâtiment principal;
- 6 ° Le nombre maximal de bâtiments accessoires est limité à deux par bâtiment principal;
- 7 ° Aucune allée de circulation ne peut avoir comme conséquence de desservir une habitation située à plus de 300 m d'une rue publique desservant ce projet résidentiel.

Règlement PIIA

28. Objectifs et critères du PIIA-3

La planification d'un projet résidentiel intégré, comme défini au règlement de zonage, est visée par le PIIA-3. Ainsi, tout permis de lotissement et certificat d'autorisation relatif à un projet résidentiel intégré sont assujettis à ce PIIA-3.

Les objectifs et critères d'évaluation s'y rapportant sont définis ci-dessous :

1° Objectifs

Les projets résidentiels intégrés permettent un mode d'occupation conforme aux principes d'aménagement durable en préconisant un regroupement des bâtiments. Une telle occupation est mieux adaptée au milieu d'insertion comme les milieux

montagneux, les paysages de qualité supérieure, les terrains à proximité des lacs. Cette façon de faire vise à limiter l'empreinte écologique (pression qu'exerce l'homme sur la nature pour ses activités et pour satisfaire ses besoins). Cela vise donc à réduire la coupe forestière et le déboisement, les surfaces dures (chemins, voies d'accès, aires de stationnement), les opérations visant à modifier la topographie naturelle (remblai-déblai).

Finalement, un projet résidentiel intégré vise, par la mise en place d'un concept global d'aménagement, à assurer une intégration optimale dans le milieu d'insertion en prenant soin de considérer les caractéristiques propres à ce milieu d'insertion.

La municipalité souhaite compléter les normes prévues aux règlements traditionnels (zonage, lotissement, construction) par des mesures discrétionnaires visant à assurer une occupation optimale des lieux.

2° Critères d'évaluation

- a) Le projet de lotissement ou morcellement (lot maître, lots subsidiaires et allées de circulation privées) vise une occupation regroupée des bâtiments principaux tout en réduisant la longueur des allées de circulation privées. Aucune allée de circulation ne peut avoir comme conséquence de desservir une habitation située à plus de 300 m d'une rue publique desservant ce projet résidentiel intégré;
- b) Le choix de l'emplacement des bâtiments et des aires de service accessoires doit, en plus de respecter une pente inférieure à 15 %, favoriser l'utilisation des plateaux existants et favoriser la conservation d'arbres matures existants sur les aires de service pour minimiser l'exposition des surfaces aménagées aux pluies directes;
- c) Chaque projet résidentiel intégré doit comprendre une aire d'agrément ou un espace aménagé à des fins de loisirs (ex. piscine, terrain de sport, jeux de pétanque ou de fers), de détente (ex. bancs, halte, gloriette) ou d'activités communautaires (ex. jardin ou salle communautaire) d'une superficie minimale équivalant à environ 5 % de la superficie du lot maître. L'aire d'agrément peut également être répartie à divers endroits sur ce lot, mais l'ensemble de ces aires doit avoir une superficie d'au moins 300 mètres carrés. L'espace exigé entre les bâtiments et les lignes du lot maître, entre les aires de stationnement et les lignes du lot maître et entre les bâtiments et les aires de stationnement, ne peut pas être comptabilisé dans la superficie minimale requise pour l'aire d'agrément;
- d) Le lotissement ou le morcellement doit prendre en compte la présence de sentier récréotouristique existant ou projeté afin de minimiser l'impact sur ce sentier en préservant un corridor naturel le long de celui-ci;
- e) Une superficie minimale non fragmentée (lot maître résiduel une fois enlevés les lots subsidiaires pour usage exclusif d'accueil de chaque bâtiment principal et d'accueil de l'aire d'agrément) doit être conservée à l'état naturel. Cette superficie est d'environ 70 % de la superficie du terrain pour les projets situés en zones de villégiature (pourtour de lac VIL-1 à VIL-4) et d'environ 80 % de la superficie du terrain pour les projets situés en zones montagneuses (paysage naturel d'intérêt supérieur) et d'environ 60 % de la superficie du lot maître pour les projets situés ailleurs ;
- f) Une distance minimale de 4,5 mètres est exigée entre tout bâtiment résidentiel principal ou bâtiment communautaire secondaire et une ligne latérale et une ligne arrière de terrain faisant partie du projet résidentiel intégré;
- g) Une distance minimale de 5 mètres est exigée entre les bâtiments principaux et secondaires à l'intérieur du projet résidentiel intégré;

- h) Les remblais-déblais sont minimisés grâce à un tracé d'allées de circulation longeant préférentiellement les courbes de niveau plutôt que les traversant perpendiculairement. Le déboisement des emprises de ces allées de circulation est restreint au strict minimum afin que celles-ci soient conformes aux exigences municipales relatives à la fonctionnalité 4 saisons et aux véhicules d'urgence. La cohabitation de sentiers piétonniers avec ces allées n'est pas recherchée, mais elle n'est pas exclue. Les lots subsidiaires projetés pour servir d'assiette aux nouvelles constructions doivent nécessairement présenter des surfaces dont la pente est inférieure à 15 % et qui sont aptes à recevoir des bâtiments et aménagements accessoires;
- i) Les écosystèmes exceptionnels sont protégés en limitant toutes les interventions humaines et doivent être clairement identifiés au moyen de repères (piquets, bornes);
- j) L'ajout de surface déboisée (allée de circulation, accès privé, stationnement, bâtiment) contribue à amplifier la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement. Des mesures d'aménagement doivent être proposées pour réduire le plus possible ces inconvénients (contrôler l'érosion et réduire la vitesse d'écoulement des eaux de surface) en considérant une gestion intégrale des eaux de ruissellement pour l'ensemble du projet;
- k) Prévoir que les sommets des montagnes (territoire situé à l'intérieur d'un rayon de 200 m à partir du point le plus élevé de la montagne), le cas échéant soit lorsque les terrains sont situés dans un secteur de paysage naturel d'intérêt supérieur, font l'objet d'une attention particulière pour favoriser une occupation dominante à des fins récréatives extensives (sentiers, aires d'observation, aires d'agrément);
- l) Les caractéristiques architecturales des bâtiments (pour les projets de construction, d'agrandissement ou de rénovation) s'intègrent harmonieusement avec le paysage naturel, notamment en ce qui concerne la volumétrie, le type et la nature des revêtements extérieurs, les dimensions et la forme des ouvertures, ainsi que la forme de la toiture et les autres caractéristiques architecturales;
- m) Les couleurs (revêtements extérieurs et toiture) sont sobres et ne doivent pas avoir la propriété d'être fluorescentes, phosphorescentes ou luminescentes. Les couleurs s'intègrent harmonieusement au milieu naturel environnant;
- n) Le type d'architecture prend en considération la topographie accidentée afin de s'adapter à celle-ci, minimisant ainsi les opérations de remblai et déblai notamment pour les terrains situés dans un secteur de paysage naturel d'intérêt supérieur;
- o) Les trois premiers bâtiments doivent être construits dans les deux ans à compter de l'émission du premier permis de construire, et l'ensemble du projet doit être complété dans un délai raisonnable selon son ampleur;
- p) L'éclairage de rue (à caractère public ou le long d'une allée de circulation) est planifié de manière à réduire la pollution lumineuse vers le ciel. Le choix des luminaires est fait de manière à assurer que les faisceaux lumineux sont dirigés vers le sol et que sont interdits ceux se dirigeant vers le ciel;
- q) L'éclairage du terrain et de l'extérieur des bâtiments est minimal et avant tout fonctionnel. L'éclairage du bâtiment vise les portes d'accès et l'accès du terrain, ainsi que la sécurité des aires de circulation des piétons et des véhicules. Le choix des luminaires est fait de manière à assurer que les faisceaux sont dirigés uniquement vers le sol.

Règlement de lotissement

35 Caractère public ou privé d'une rue

Toute nouvelle rue sur le territoire de Saint-Étienne-de-Bolton doit avoir un caractère public. Toute extension ou prolongement d'une rue à caractère public doit également avoir un caractère public.

Malgré ce qui précède, il est permis une rue à caractère privé afin de prolonger une rue existante à caractère privé dont le tracé a déjà fait l'objet d'une acceptation du conseil avant le 1 février 2010. De même, il est permis une nouvelle rue à caractère privé si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° Le terrain desservi par la rue à caractère privé projetée comprend au plus 3 lots distincts conformes au règlement de lotissement pour la zone concernée sans compter les lots de coin;
- 2° Aucune autre rue à caractère privé ne peut être raccordée à cette rue à caractère privé et aucun prolongement n'est autorisé;
- 3° Cette rue à caractère privé doit respecter toutes les dispositions applicables des règlements de lotissement et construction.

Pour un projet résidentiel intégré, il est permis d'aménager des allées de circulation privées qui permettent de relier chacun des lots subsidiaires étant l'assiette d'un bâtiment principal ou secondaire, à la rue à caractère public. Une telle allée de circulation ne comprend pas l'accès (voie de desserte réservée strictement à un bâtiment) situé sur un lot subsidiaire. Une telle allée de circulation doit respecter les normes établies pour les rues dans les articles 29, 30, 32 et 37. De plus, la surface minimale de roulement est de 6 m de largeur et doit être carrossable à l'année. Sur tout le tracé d'une voie de circulation, il doit être laissé une hauteur libre d'au moins 5 m pour permettre la circulation de véhicules d'urgence.

29 Contraintes naturelles

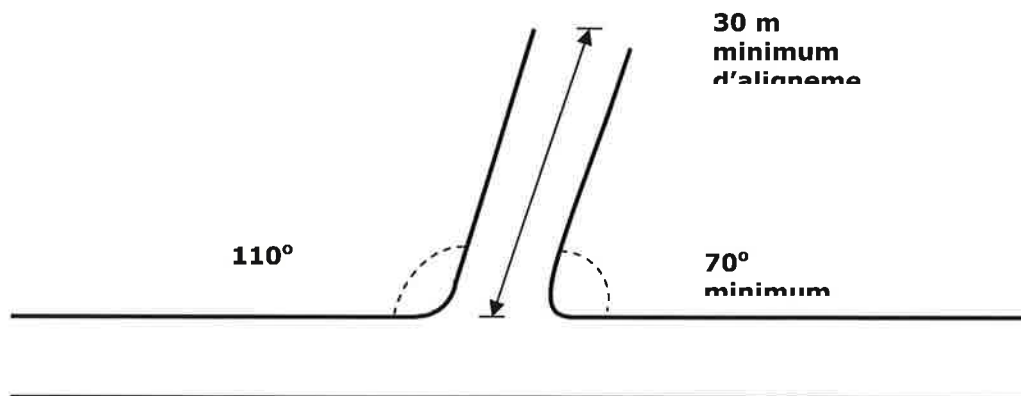
Le tracé des rues doit éviter les terrains instables, les affleurements rochers, et tout terrain impropre au drainage (milieux humides) ou exposé aux inondations ou aux affaissements. La distance minimale entre l'emprise d'un chemin, d'une rue, d'une route et d'un lac ou d'un cours d'eau est de 45 m pour les secteurs desservis et de 75 m pour les secteurs non desservis ou partiellement desservis.

Cette distance ne s'applique pas aux rues publiques constituant le parachèvement d'un réseau, devant permettre l'accès à un plan d'eau ou devant permettre la traversée d'un cours d'eau. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 m doit être assurée entre les deux traverses du cours d'eau.

30. Intersection de rues

Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un angle minimal de 70° et un angle maximal de 110°. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 mètres. Le tout comme il est montré sur le croquis ci-après inséré.

Croquis : Angle d'intersection



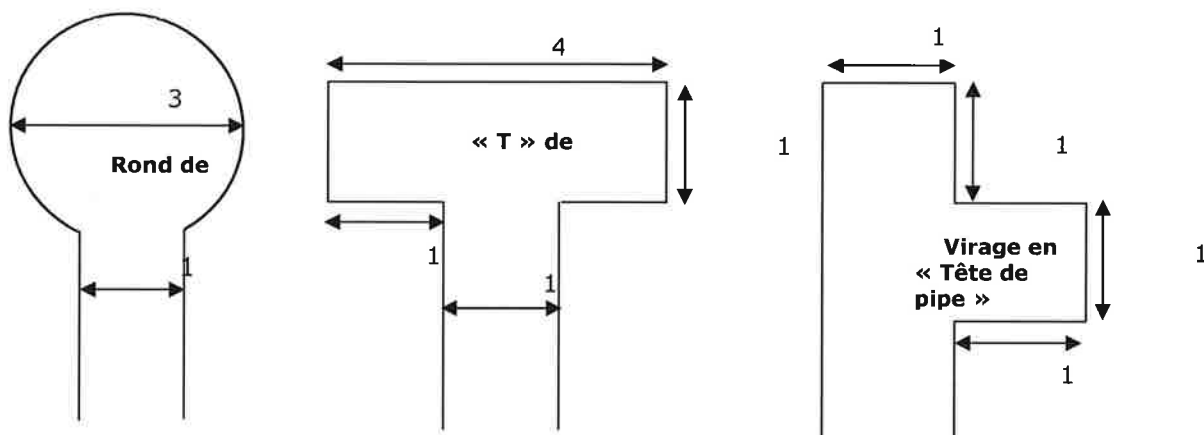
Le raccordement des lignes d'emprise de rues doit être constitué d'une ligne courbe d'un rayon minimal de 6 m et d'au plus 9 m. Finalement, une distance minimale de 75 m doit être respectée entre deux intersections.

32. Rue sans issue

Toute rue sans issue, doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage, d'un « T » de virage ou d'un virage en « tête de pipe ».

Les dimensions minimales de ces 3 formes pour une rue ayant une largeur de 15 mètres sont présentées sur le croquis ci-après inséré.

Croquis : Rues sans issue



37. Pente

La pente de toute rue doit être adaptée au terrain. Elle ne peut en aucun cas excéder 10%. Les tronçons dont la pente se situe entre 8% à 10% ne pourront s'allonger sur une distance de plus de 300 m sans être interrompus par un palier d'au moins 100 m de longueur, dont la pente devra être égale ou inférieure à 5%.

Malgré ce qui précède, une pente de rue peut excéder 10% jusqu'à un maximum de 12% sur une longueur maximale de 50 m. Toutefois, cette pente doit être précédée et suivie de paliers de 200 m dont la pente est égale ou inférieure à 5%, lorsque le requérant démontre, à l'aide d'un rapport

technique produit par une autorité compétente reconnue, qu'il est impossible de respecter le seuil maximal de 10% ou que la solution ci-après décrite peut éviter des conséquences plus néfastes (exemple : dynamitage excessif, empiètement dans une zone humide, etc.). Dans un tel cas, l'autorisation doit être donnée par une résolution du Conseil municipal. La pente d'une rue dans un rayon de 10 m d'une intersection ne doit pas dépasser 5%. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.