

CHAPITRE 24

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À CERTAINES ZONES

24.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES SITUÉES À PROXIMITÉ DES LACS SEPT-ÎLES ET DES AULNAIES

Les dispositions de la présente section visent à accorder une attention particulière à la protection des lacs Sept-Îles et des Aulnaies. Elles s'appliquent plus particulièrement aux terrains compris à l'intérieur des zones RR-3, RR-4, C-1, REC-6, REC-7, REC-8 et REC-9, sans égard à l'usage qui y est exercé.

24.1.1 Bande riveraine

La bande de protection riveraine est établie à 15 mètres en bordure des lacs Sept-Îles et des Aulnaies, sans égard à la pente du terrain, et l'ensemble des autres dispositions prévues au chapitre 17 s'appliquent en y faisant les adaptations nécessaires.

En bordure des autres cours d'eau, les normes applicables au chapitre 17 s'appliquent.

Mod. 2017, règl. 617-17, a. 2.7

24.1.2 Marge de recul pour un bâtiment principal

Tout bâtiment principal, excluant les saillies, doit être implanté à une distance minimale de 20 mètres de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau.

Néanmoins, s'il est démontré que la profondeur du terrain ou la topographie ne permettent pas de respecter une telle marge de recul, celle-ci peut être réduite à l'emplacement qui s'en rapproche le plus sans toutefois empiéter dans la bande de protection riveraine de 15 mètres.

24.1.3 Aménagement des terrains et gestion des eaux pluviales

De manière générale, les terrains doivent être aménagés de façon à réduire les surfaces imperméables et ainsi favoriser l'infiltration des eaux de surface dans le sol avant que celles-ci n'atteignent le plan d'eau.

Un système de drainage des eaux de surface doit être mis en place afin d'éviter tout écoulement d'eau vers le plan d'eau. L'aménagement d'un puits d'absorption (puits sec) peut être utilisé à cette fin, dans la mesure où il est aménagé hors de la bande de protection riveraine.

L'eau provenant des gouttières ou de tout autre système de drainage, incluant les systèmes de vidange des piscines et spas doit être dirigée vers un puits d'absorption aménagé hors de la bande de protection riveraine de manière à éviter tout ruissellement vers le plan d'eau.

Ab. 2019, règl. 681-19, a. 1.5

24.1.3.1 Terrains riverains au lac Sept-Îles ou des Aulnaies

Aj. 2019, règl. 681-19, a. 1.6

Aucune portion de terrain, située en cour arrière (côté lac), ne peut être recouverte d'asphalte, de pavés unis ou de tout autre matériel imperméable, à l'exception d'une seule superficie maximale de 20 mètres carrés située à l'extérieur de la bande riveraine de 15 mètres.

En cours latérales ou avant, l'aire de stationnement peut être recouverte d'asphalte, de pavés unis ou de tout autre matériel similaire pour une superficie maximale de 60 mètres carrés (excluant l'allée d'accès). Dans ce cas, l'aire de stationnement doit être entourée d'une bande de végétation d'une largeur minimale de 2 mètres. Si la pente du terrain le justifie, des bassins de captation devront être aménagés.

24.1.3.2 Terrains non riverains au lac Sept-Îles ou des Aulnaies

Aj. 2019, règl. 681-19, a. 1.7

L'aire de stationnement peut être recouverte d'asphalte, de pavés unis ou de tout autre matériel similaire pour une superficie maximale de 60 mètres carrés, et ce, dans toutes les cours. Dans ce cas, l'aire de stationnement doit être entourée d'une bande de végétation d'une largeur minimale de 2 mètres. Si la pente du terrain le justifie, des bassins de captation devront être aménagés.

En cours arrière ou latérales, une seconde portion de terrain de 20 mètres carrés peut aussi être recouverte d'asphalte, de pavés unis ou de toute autre matériel similaire.

24.1.4 Érosion et transport de sédiments

Tout propriétaire ou occupant est tenu de prévenir l'érosion des sols sur l'ensemble de sa propriété, qu'elle soit naturelle ou non et d'effectuer sans délai les travaux de stabilisation requis. Dans le cas d'une érosion touchant la bande de protection riveraine, la stabilisation doit être réalisée selon les dispositions de la sous-section 17.4.1 du présent règlement.

Il est de la responsabilité du propriétaire ou de l'occupant des lieux de s'assurer que les aménagements ou travaux qu'il effectue ou fait effectuer ne causent pas d'érosion du sol ou soient responsables d'un apport de sédiments au plan d'eau.

Plus spécifiquement, sur un terrain sur lequel des travaux ou des aménagements nécessitent du déblai, du remblai ou une mise à nue du sol, une barrière contre les sédiments doit être mise en place et maintenue en place tant que le sol n'aura pas été stabilisé par de la végétation ou tout autre aménagement approuvé par le Service d'urbanisme.

De plus, tout amoncellement de matériaux granulaires doit être recouvert d'une membrane imperméable solidement fixée.

24.1.5 Déblai et remblai

Aucun déblai ou remblai n'est autorisé, à l'exception de ceux qui sont réalisés dans le cadre de travaux de construction autorisés par la Ville tels que le remblaiement des fondations, le régalaage du terrain ou l'aménagement d'une installation septique.

24.1.6 Chemin d'accès et entrée charretière

Tout nouveau chemin d'accès à une propriété ou toute nouvelle entrée charretière doit posséder une largeur maximale de 6 mètres. Dans le cas d'un terrain ayant une pente générale supérieure à 30 %, le tracé du chemin d'accès ne doit pas être rectiligne, ni directement perpendiculaire par rapport à la ligne des hauteurs du lac, de manière à éviter l'écoulement des eaux de ruissellement vers le plan d'eau.

24.1.7 Déboisement et coupe d'arbres

24.1.7.1 Dispositions générales

Sur tout terrain, un minimum de 40 % de la superficie du terrain doit être conservé sous couvert forestier, sans pour autant que le déboisement total excède une superficie de 750 mètres carrés (la disposition la plus sévère s'applique).

La superficie de déboisement requise pour l'aménagement du chemin d'accès à la propriété, de même que pour l'implantation d'une installation septique, pourra être cumulative au pourcentage et superficie susmentionnés. Dans le cas de l'implantation d'une installation septique, elle doit se limiter au déboisement nécessaire à l'implantation des différentes composantes de l'installation septique, tel que déterminé dans l'étude de caractérisation déposée pour la demande de permis.

Un plan de déboisement doit être soumis au Service d'urbanisme et tous les arbres à couper doivent être identifiés sur le terrain préalablement à l'émission du certificat d'autorisation.

Dans les cas où un reboisement est exigé, la plantation d'arbres indigènes est à prioriser. De plus, les arbres doivent avoir un tronc d'un diamètre minimal de 2 centimètres, mesuré à 1,3 mètre au-dessus du sol.

Les dispositions du présent article n'ont pas pour effet d'interdire la coupe d'arbres morts, malades, de même que les espèces d'arbres dont le système racinaire peut être nuisible comme l'érable argenté ou les arbres de la famille des saules et des peupliers lorsque situés à moins de 8 mètres d'une construction ou d'un ouvrage. Tout arbre coupé doit être remplacé par un autre, sans égard à la superficie du couvert forestier existant.

Aucune manipulation ou coupe abusive des branches ne peut avoir pour conséquence de porter atteinte au système racinaire d'un arbre ou de provoquer son dépérissement. Le cas échéant il devra être remplacé.

24.1.7.2 Terrains vacants

Sur un terrain vacant, seules les coupes nécessaires à l'aménagement d'une ouverture sur la rive et d'un chemin d'accès à la propriété sont autorisées. Le déboisement visant l'emplacement des constructions et ouvrages projetés sera autorisé uniquement suite au dépôt d'un plan d'aménagement du terrain.

Si le couvert forestier minimal requis à l'article 24.1.7.1 n'est pas atteint, un plan de reboisement visant à rendre le terrain conforme devra être déposé préalablement à l'émission d'un permis de construction pour un bâtiment principal. Le requérant devra s'engager à effectuer la plantation dans un délai de 24 mois suivant l'émission du permis de construction.

24.1.7.3 Obligation de reboiser

Chacun des terrains ou emplacements situés dans la zone REC-7 doit compter au moins un arbre, qui lors de la plantation, doit avoir un tronc d'un diamètre minimal de 2 centimètres, mesuré à 1,3 mètre au-dessus du sol.

24.1.7.4 Reboisement lors de travaux de construction ou d'agrandissement

Tout terrain sur lequel est projeté l'ajout ou l'agrandissement d'un bâtiment et dont la superficie boisée minimale n'est pas atteinte doit faire l'objet d'un reboisement pour l'équivalent de la superficie de la nouvelle construction ou de l'agrandissement. Un plan de reboisement devra être soumis en appui de la demande de permis et la plantation devra être réalisée au plus tard à la date d'échéance du permis de construction.

Si des coupes additionnelles sont nécessaires pour procéder à la construction ou à l'agrandissement d'un bâtiment, les arbres coupés devront aussi être remplacés, en plus de ceux requis à l'alinéa précédent.

La plantation dans la bande de protection riveraine de 15 mètres pour les terrains riverains et dans la cour avant pour les autres terrains est à prioriser.

24.1.8 Contrôle de la végétation dans la bande de protection riveraine

La végétation comprise à l'intérieur de la bande de protection riveraine doit être maintenue en bon état. À cette fin, tout arbuste ou arbre endommagé, malade ou mort doit être remplacé par un autre de même qualité.

Sur les terrains non aménagés, la bande de protection riveraine doit demeurer à l'état naturel. Sur les terrains déjà aménagés en milieu riverain, aucune intervention de contrôle de la végétation, coupe du gazon ou débroussaillage, n'est autorisée sur une profondeur de 5 mètres mesurée à partir de la ligne des hautes eaux. Cette profondeur est portée à 7,5 mètres lorsque la bande de protection riveraine présente un talus dont l'inclinaison est supérieure à 30 % sur une distance verticale de plus de 5 mètres. Seul un contrôle de la végétation, effectué manuellement, et limité à assurer la survie des végétaux est permis à l'intérieur de ces espaces.

En bordure du lac Sept-Îles, il faut également se référer au Règlement numéro 499-12 portant sur la renaturalisation de la bande riveraine au lac Sept-Îles adopté par la Ville de Saint-Raymond le 11 juin 2012.

24.1.9 Tonte des fossés

La tonte de la végétation aux abords des fossés, de même que sur une profondeur de 2 mètres vers l'intérieur des terrains est prohibée.

24.1.10 Ouverture sur la rive

Sur un terrain dont la largeur mesurée sur la rive est inférieure à 50 mètres, la largeur d'une nouvelle ouverture sur la rive ne doit pas excéder 3 mètres. L'aménagement de cette nouvelle ouverture doit respecter toutes les autres dispositions prévues à la sous-section 17.4.2.

Prendre note des dispositions particulières apparaissant à la sous-section 17.4.6 du présent règlement relativement à l'aménagement de quais à l'intérieur de la zone RR-4.

24.1.11 Droits acquis

24.1.11.1 Fondation dans la rive

Aucune nouvelle fondation en béton continu ne peut être construite à l'intérieur de la bande de protection riveraine de 15 mètres. Néanmoins une fondation existante peut être réparée.

24.1.11.2 Agrandissement d'un bâtiment

Tout agrandissement d'un bâtiment existant doit respecter la marge de recul de 20 mètres applicable par rapport à la ligne des hautes eaux, à moins que la topographie ou la profondeur du terrain ou la présence d'une installation septique ne le permettent pas. Dans ce cas, la marge de recul par rapport à la ligne des hautes eaux est fixée à 15 mètres.

Nonobstant l'alinéa précédent, l'agrandissement d'un bâtiment effectué dans le sens opposé du plan d'eau (en cour avant) est autorisé dans la marge de recul de 20 mètres à la condition qu'il n'y ait aucun empiètement à l'intérieur de la bande de protection riveraine, ni aucun empiètement supplémentaire en cours latérales ou arrière.

24.1.11.3 Reconstruction d'un bâtiment ou aménagement

Tout bâtiment dérogatoire ou aménagement détruit ou démoli volontairement doit être reconstruit conformément aux dispositions du présent règlement sauf dans les cas suivants visant exclusivement un bâtiment principal :

- 1° La reconstruction est réalisée sur les fondations existantes ou à l'emplacement identique et la superficie au sol de la construction dérogatoire demeure identique;
- 2° Si la profondeur du terrain et la topographie ne permettent pas de respecter la marge de recul de 20 mètres, la reconstruction doit se faire à l'emplacement s'approchant le plus de la conformité. Dans ce cas, la superficie au sol du nouveau bâtiment ne pourra excéder de plus de 50 % la superficie au sol du bâtiment détruit ou démoli et aucun empiètement supplémentaire ne pourra être autorisé dans la bande de protection riveraine de 15 mètres. Dans le cas où l'agrandissement est effectué en cour avant, les dispositions de l'article 24.1.11.2 s'appliquent.

24.1.11.4 Amélioration des immeubles existants

Mod. 2019, règl. 659-18, a. 1.5

L'ajout de parties saillantes (galeries, terrasses et autres constructions accessoires similaires) à un bâtiment principal dont l'implantation est dérogatoire peut empiéter dans la bande de protection riveraine de 15 mètres prescrite à la sous-section 24.1.1, dans le respect des conditions suivantes :

- 1° La rive présente une pente inférieure à 30 %;
- 2° L'empiètement vers la rive ne peut être situé à moins de 12 mètres de la ligne des hautes eaux;
- 3° La superficie totale de l'empiètement ne peut excéder 15 mètres carrés;
- 4° Les constructions autorisées devront être déposées au sol ou sur des piliers, le tout sans aucun déblai ou remblai.