

Mont Lily-Butters, Eastman

Le mont Lily-Butters fait partie de la **station touristique Magog/Orford**, dans le **paysage visuel d'intérêt supérieur** qu'est le massif du Parc national du Mont-Orford, qu'on voit de l'autoroute 10 en venant de l'ouest. Des travaux considérables, autorisés par les élus et la municipalité, notamment un dynamitage intensif de plus de six semaines, ont détruit son environnement naturel. Voici, sommairement, les dispositions réglementaires qui auraient dû le protéger. Note : les redondances (déblais/remblais et autres) sont dues au fait qu'on trouve ces dispositions à plusieurs reprises dans plusieurs règlements.

Schéma MRC

Remblais et déblais : Les modifications à la topographie par remblais et déblais devront être strictement limitées.

Tracé des rues : Le tracé des rues doit tenir compte des caractéristiques physiques du site et éviter les fortes pentes, tout en minimisant les déblais-remblais, par une orientation parallèle ou diagonale des rues par rapport aux courbes de niveau. La dénivellation entre les rues et les terrains adjacents devra être minimisée.

Lotissement : La largeur minimale des lots sur la ligne avant doit être de (60 mètres). [Notez que la ligne avant de 4 lots sur 8 a moins que +/- 15 mètres.]

Zonage

- Toute construction est interdite sur un terrain présentant une pente moyenne supérieure à 15 % [...].
- **Les modifications à la topographie par remblais et déblais doivent être strictement limitées.**
 - la superficie maximale d'une aire déboisée d'un seul tenant est de 800 m²;
 - la superficie maximale totale de toutes les aires déboisées sur un même terrain est de 1 200 m²;
 - **la largeur de l'emprise déboisée pour l'aménagement d'une allée de circulation ne peut excéder 8 m;**
 - **tout déboisement est interdit sur les pentes de 15 % et plus et à une altitude supérieure à 460 m;**
 - dans les zones RT-1, RT-2 et RT-4 un minimum de 60 % des arbres existants devra être conservé sur la propriété.

Travaux de remblai et déblai autorisés 15.17.1, Règlement n° 2019-08

Une opération de remblai et de déblai est autorisée uniquement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

2. Dans le cadre d'une demande de permis de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment principal : un remblai ou un déblai d'une hauteur maximale de 1,5 mètre par rapport à la hauteur naturelle de toute partie du terrain avant les travaux ou une hauteur de 2 mètres à moins de 5 mètres du bâtiment principal;
3. Lorsqu'un remblai ou un déblai crée un talus, la pente de ce talus doit être d'au plus 40 % en tout point et **le talus continu ne peut avoir une hauteur supérieure à 2,0 mètres;**
5. Les hauteurs identifiées à l'article 15.17.1 doivent être respectées même si un propriétaire effectue ses travaux en plusieurs couches successives. Les travaux ne peuvent donc pas être répétés si la hauteur totale est dépassée;

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

De plus, les constructions et aménagements devront être implantés de manière à s'intégrer aux caractéristiques du terrain, en privilégiant des méthodes de construction qui **minimisent l'impact sur l'environnement et l'empreinte visuelle**, afin d'assurer une harmonisation entre l'espace bâti et le milieu environnant. [...]

Une allée d'accès véhiculaire sinueuse est privilégiée. Sa localisation et celle de ses aires de stationnement minimisent les remblais-déblais et l'impact sur le paysage;

Toute modification au couvert forestier devra se faire sans compromettre la qualité des perspectives visuelles.

Le tracé des rues doit tenir compte des caractéristiques physiques du site et **éviter les pentes de plus de 10 %, tout en minimisant les déblais-remblais**, par une orientation parallèle ou diagonale des rues par rapport aux courbes de niveau. **La dénivellation entre les rues et les terrains adjacents devra être minimisée.**

Il devra être démontré, comme condition à l'approbation d'un P.I.I.A., que **la qualité des perspectives visuelles [...]** **seront préservés (aucune percée visuelle).**

Lotissement (PIIA)

2. Le projet de lotissement doit prendre en considération les percées visuelles existantes en permettant le maintien de leur aspect naturel.
3. **Éviter les subdivisions qui impliquent des modifications importantes à la topographie existante.**
5. **Les travaux de remblai et de déblai sont modestes.**