

ANNEXE 8
Plan d'aménagement d'ensemble,
développement résidentiel
La seigneurie des Éboulements,
phases IV et V

R.117-11v10, 14.08.2014

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... - 148 -

Article 1. PRÉAMBULE ET ANNEXES - 148 -

Article 2. ZONES ASSUJETTIES..... - 148 -

Article 3. VALIDITÉ DU RÈGLEMENT..... - 148 -

Article 4. PRIMAUTÉ..... - 148 -

Article 5. IDENTIFICATIONS DES ZONES - 149 -

Article 6. DÉFINITIONS..... - 149 -

CHAPITRE 2 - NORMES APPLICABLES..... - 150 -

Article 7. USAGES AUTORISÉS..... - 150 -

 7.1 USAGES PRINCIPAUX - 150 -

 7.2 USAGES COMPLÉMENTAIRES À L’HABITATION AUTORISÉS - 150 -

Article 8. LOTISSEMENT - 152 -

 8.1 CESSION POUR PARCS ET ESPACES VERTS - 152 -

 8.2 TRACÉ DES RUES - 152 -

 8.3 ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE - 152 -

 8.4 EMPRISE - 152 -

 8.5 PENTE LONGITUDINALE - 153 -

 8.6 TERRAINS - 153 -

Article 9. NORMES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX..... - 154 -

 9.1 NORMES D’IMPLANTATION - 154 -

 9.2 ÉLÉVATIONS-TYPES DES BÂTIMENTS ET NIVEAUX - 154 -

Article 10. DÉBOISEMENT..... - 154 -

Article 11. AMÉNAGEMENT DES TERRAINS - 155 -

 11.1 ACCÈS DES VÉHICULES - 155 -

Article 12. NORMES ARCHITECTURALES - 155 -

 12.1 TOIT - 156 -

 12.2 MATÉRIAUX - 156 -

Article 13. NORMES RELATIVES AUX ENSEIGNES - 157 -

 13.1 GÉNÉRALITÉS - 157 -

 13.2 CHAMP D’APPLICATION - 157 -

 13.3 NORMES GÉNÉRALES - 157 -

 13.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES - 157 -

Article 14. INSTALLATION SEPTIQUE..... - 158 -

PARTIE 3 - PLANS ET ANNEXES..... 145

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1. PRÉAMBULE ET ANNEXES

Le préambule et les annexes font parties intégrantes du présent ANNEXE.

1. ZONES ASSUJETTIES

Les dispositions du présent règlement « Plan d'aménagement d'ensemble développement résidentiel La Seigneurie des Éboulements, phases IV et V, Annexe 8 du règlement de zonage 117-11 s'appliquent aux zones V-03 et V-05, telles qu'illustrées au plan de zonage du règlement de zonage no 117-11 de la municipalité des Éboulements et délimitées au plan coté « Plan projet de lotissement» daté du 7 février 2011, fait par Dave Tremblay, arpenteur-géomètre, sous le numéro 4929 de ses minutes et identifiées phase IV pour la zone V-03 et phase V pour la zone V-05.

2. VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

Le conseil de la municipalité des Éboulements, décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et annexe par annexe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un annexe de ce règlement devait être déclaré nul par la Cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

3. PRIMAUTÉ

L'ensemble des normes et restrictions qui apparaissent au présent règlement étant l'Annexe « 8 » du règlement de zonage 117-11, rendent inopérantes toutes les dispositions sur le même objet, de l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité, dont le règlement de zonage, de construction et de lotissement.

Sans restreindre la généralité qui précède, le contenu de la réglementation d'urbanisme continue de s'appliquer à l'intérieure des zones V-03 et V-05, telle qu'elles apparaissent au plan de zonage du règlement de zonage 117-11 et au plan coté « plan projet de lotissement», daté du 7 février 2011, fait par Dave Tremblay, arpenteur-géomètre, sous le numéro 4929 des minutes, phases IV (zone V-03) et phase V (zone V-05).

4. IDENTIFICATIONS DES ZONES

Les phases IV et V identifiées au plan coté « Plan projet de lotissement » signé par Dave Tremblay, arpenteur-géomètre, en date du 7 février 2011 sous le numéro 4929 de ses minutes, correspondent respectivement dans l'ordre à la zone V-03 et V-05.

5. DÉFINITIONS

Les définitions particulières s'appliquent au présent ANNEXE.

Hauteur d'un bâtiment: moyenne entre le niveau du plancher du sous-sol et le niveau du plancher du rez-de-chaussée pour le point le plus bas et le mi-toit pour le point le plus haut dans le cas des toits en pente et le point le plus élevé de la toiture dans le cas d'un toit plat, à l'exclusion des cheminées, antennes, et de tous dispositifs mécaniques. Le rez-de-jardin ou sous-sol n'est pas considéré dans le calcul de hauteur, si les murs apparents extérieurs possèdent un revêtement et un aménagement ne laissant percevoir qu'un maximum de 1,22 mètre (4' pieds) de la fondation.

Versant : pente de toit d'une maison sous laquelle un étage ou une surface est habitable et fait partie de la superficie occupée intérieure de la maison.
Peut être considéré comme versant : une lucarne, le toit d'une cuisine d'été, d'une véranda et d'un solarium.

Toit plat : un toit plat est un toit dont le drainage se fait exclusivement par l'intérieur du toit. Ce toit peut avoir une légère pente (moins de 5%) pour permettre un meilleur écoulement de l'eau dans le toit, dans le respect des normes de constructions requises pour les toits plats.

Profondeur minimale : selon l'Annexe 2 « terminologie » du règlement de zonage 117-11.

CHAPITRE 2 - NORMES APPLICABLES

6. USAGES AUTORISÉS

Dans les zones V-03 et V-05, au plan de zonage de la municipalité des Éboulements, les usages autorisés au plan d'aménagement d'ensemble « Développement résidentiel - La Seigneurie des Éboulements, phases IV et V », dans le respect de la densité d'occupation du sol, sont uniquement les usages indiqués suivants, tous les autres usages sont prohibés :

6.1 USAGES PRINCIPAUX

- Résidence unifamiliale isolée;
- Résidence bifamiliale isolée (zone V-05 seulement – phase V);
- Usage spécifiquement exclu dans les deux phases (IV et V): résidence de tourisme

5.1 USAGES COMPLÉMENTAIRES À L'HABITATION AUTORISÉS

L'objectif principal de ce sous-chapitre est de permettre aux gens d'utiliser davantage leur résidence comme lieu de travail, tout en conservant la quiétude du secteur résidentiel.

Seuls les usages complémentaires à l'habitation suivants sont autorisés:

- Travailleur autonome ou à domicile : ne comprend aucune consultations sur place;
- Catégorie I Hébergement :
 - Logement intergénérationnel
 - Gîte : doit fournir la preuve de classification officielle du ministère du tourisme (CITQ) dans un délai de 90 jours, pour l'obtention du permis municipal.
- Catégorie II commercial de services :
 - Services personnels
 - Services professionnels
 - Formation spécialisée : seulement 5 élèves maximum

5.1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Un usage complémentaire nécessite au préalable d'obtenir une autorisation (certificat d'usage) de la municipalité, il peut se faire à condition qu'il soit sur le même terrain que l'usage principal et qu'il respecte les conditions suivantes :

1. L'usage complémentaire doit être exercé principalement par le propriétaire et/ou le locataire résidant à cet endroit;
2. Un usage complémentaire à l'habitation ne peut devenir un usage principal ;
3. L'usage complémentaire ne doit comporter aucune vitrine, fenêtre de montre ou étalage visible de l'extérieur ;
4. Aucune vente au détail ne doit être effectuée, sauf dans le cas des produits fabriqués sur place par l'occupant, et dans le cas des produits directement reliés aux services professionnels offerts ;
5. L'entreposage intérieur est autorisé aux fins de l'usage complémentaire et la superficie utilisée doit être comptabilisée dans la superficie maximale autorisée, l'entreposage extérieur est interdit;
6. Aucune modification de l'architecture du bâtiment principal ne doit être visible de l'extérieur.

5.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Un maximum de deux usages complémentaires est autorisé par usage principal aux conditions suivantes :
 - Un seul usage complémentaire est autorisé pour une même personne résident à l'intérieur du bâtiment principal;
 - Pour l'ensemble des usages complémentaires autorisés, deux personnes résidant ailleurs que dans le bâtiment principal peuvent y travailler;
2. Les usages complémentaires doivent être exercés à l'intérieur d'un bâtiment principal ou d'un logement. Ils ne peuvent être exercés à l'intérieur d'un bâtiment accessoire;
3. Les usages complémentaires doivent être exercés au rez-de-chaussée ou au sous-sol, avec une seule entrée;
4. Les usages complémentaires, au total, ne peuvent occuper une superficie qui excède 40 m² ou 30% de la superficie totale du plancher, par habitation. La norme la plus sévère s'applique. A l'exception de l'usage de type gîte et garderie de jour où toute la superficie du logement peut être utilisée;
5. Aucune identification extérieure n'est permise, à l'exception de celle permise à l'article 15 du présent annexe;
6. L'espace de stationnement desservant le bâtiment principal doit prévoir un nombre de cases de stationnement suffisant pour les usages complémentaires nécessitant des consultations ou des visites sur place.

7. LOTISSEMENT

Les normes de lotissement suivantes s'appliquent dans les zones V-03 et V-05.

Le plan de lotissement apparaissant au plan coté « Plan projet de lotissement » daté du 7 février 2011, fait par Dave Tremblay, arpenteur-géomètre sous le numéro 4929 de ses minutes » au document joint au présent annexe, représente un découpage des différents terrains à titre indicatif seulement.

7.1 CESSION POUR PARCS ET ESPACES VERTS

Afin de développer les zones V-03 et V-05, le promoteur s'engage à aménager à ses frais des espaces verts, parcs et terrains de jeux, dont un parc linéaire le long de la Rivière des Bourgeault, qu'il cèdera gratuitement à la municipalité. En conformité à l'article 3.2 du règlement de lotissement no 118-11.

7.2 TRACÉ DES RUES

Le développement comprend trois prolongements de rues des phases I, II et III et une rue en boucle donnant sur le Chemin Pierre-De Sales.

Le tracé des rues publiques, le drainage, les pentes et les fossés, doivent être approuvés par la municipalité et doivent faire l'objet d'études et d'approbation par un ingénieur membre de l'ordre des ingénieurs du Québec.

L'emprise des rues projetées est montrée au plan coté « Plan projet de lotissement » daté du 7 février 2011, fait par Dave Tremblay, arpenteur-géomètre sous le numéro 4929 de ses minutes..

Une sortie sur le Chemin Côte-à-Godin à l'extrémité du Chemin Pierre-De Sales est prévue et devra faire également l'objet d'une étude et de l'approbation d'un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec et de la municipalité des Éboulements.

7.3 ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

Toutes les rues du développement, devront être cédées gratuitement ou pour 1\$ à la municipalité selon l'entente intervenue entre les parties.

7.4 EMPRISE

L'emprise des rues doit être entre 15 mètres et 20 mètres maximum et le tracé prévu au plan-projet doit être soumis au conseil afin de déterminer l'emprise finale.

Le prolongement des rues existantes dans la zone V-03 : la largeur d'emprise pourra différer, sans jamais être inférieure à 18 mètres, s'il y a conservation des cercles de virages initiaux aménagés en plus des nouveaux cercles de virages aux extrémités.

PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL LA SEIGNEURIE DES ÉBOULEMENTS - PHASES IV et V

7.5 PENTE LONGITUDINALE

- 1° Les pentes longitudinales autorisées sont entre 1% et 12%, à l'exception d'une seule section d'une longueur maximale de cent (100) mètres en forte pente, dont la pente longitudinale pourra atteindre 15%;
- 2° Sauf, dans un rayon de vingt (20) mètres des intersections, dont la pente maximale ne peut dépasser 4%;

7.6 TERRAINS

TERRAINS <u>Phases IV,V</u> Zones V-03; V-05	NON-DESSERVIS		PARTIELLEMENT DESSERVIS (AQUEDUC)
	Plus 100m ¹	Moins 100m ³	Plus 100m ¹ Moins 100m ³
Largeur minimale (front)	50m ou 25m si (courbe intérieure rayon inférieur à 75m)	50 m ou 25m si (courbe intérieure rayon inférieur à 75m)	25m
Profondeur minimale	55m	75m	n/a
Superficie minimale ⁴	4 000 m ²	4 000 m ²	4 000m ²

¹ Terrain situé à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou 300 mètres d'un lac.

³ Terrain situé en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou 300 mètres d'un lac.

⁴ Sauf pour 50% des terrains de la phase IV, en zone V-03 qui pourront avoir 3 000m² minimum

8. NORMES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX

8.1 NORMES D'IMPLANTATION

		Phases IV et V
IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL		(m)
	Marge de recul avant minimale (chacune des rues)	9,0
	Marge latérale minimale (un côté)	6,0
	Minimum somme des marges latérales	12,0
	Marge recul arrière minimale	7,5
	Nbre de logement minimum	1
	maximum	2
	Nbre de chambres minimum	2
	maximum	6
	Nbre d'étage minimum	1,0
	maximum	2,0
	Hauteur minimum	2,5
	maximum	9,0
	Dimension du plus petit des côtés	6,0
	Superficie minimale au sol	50,0
	Superficie Habitable (sans garage et s-sol), minimale	100,0

8.2 ÉLÉVATIONS-TYPES DES BÂTIMENTS ET NIVEAUX

Les bâtiments projetés auront une fondation de béton standard d'une profondeur approximative de 2 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur maximale des bâtiments sera de 9,0 m. pour un bâtiment de deux (2) étages. Une construction sur un terrain en pente pourra comporter des portes et fenêtres au niveau du sous-sol.

Le calcul des fondations, rez-de-jardin ou sous-sol ne sera pas considéré comme un étage, si un revêtement extérieur autre que béton et un aménagement paysagé ne laisse percevoir que 1,22 mètre (4 pieds) de ladite fondation.

9. DÉBOISEMENT

Tout déboisement est interdit dans les zones V-03 et V-05 sauf si une demande est produite et qu'un certificat de déboisement, émis par la municipalité, est obtenu en conformité avec le présent règlement.

Cette demande doit contenir toutes les constructions prévues et les installations, ainsi que la superficie prévue à être déboisée et celle à être conservée et doit respecter les normes suivantes :

1° Déboisement sur l'ensemble du développement :

- Emprise routière : le déboisement devra se limiter à son infrastructure routière, aux accotements et aux fossés de drainage;
- 60% minimum doit être conservé;
- La conservation des essences nobles, tel que l'érable, doit être priorisée;
- Aucun déboisement dans les talus dont la pente est supérieure à 30%;

2° Déboisement sur les terrains individuels :

- 40% de déboisement sur toute la superficie du terrain jusqu'à concurrence de 2 500m² au total, le plus restrictif des deux, incluant toutes les installations et les constructions sises sur le terrain;
- Déboisement maximum de 1 500 m² d'un seul tenant;
- Bande boisée de 6m de largeur sur toute la périphérie (limite) du terrain, sur 80% du périmètre doit être conservée, le 20% étant inclus dans le calcul de la superficie maximale de déboisement permise, exception :
 - Lorsque requis, pour l'établissement d'une ligne de distribution électrique à l'arrière lot, cette bande boisée peut être réduite à trois (3) mètres;
- Aucun déboisement dans des talus dont la pente est supérieure à 30%;

10. AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

10.1 ACCÈS DES VÉHICULES

L'accès aux véhicules doit être aménagé afin de respecter :

- Une largeur maximale de six (6) mètres;
- Localisé à proximité du bâtiment principal.

11. NORMES ARCHITECTURALES

Les bâtiments doivent respecter les normes suivantes :

- Avoir au moins une galerie couverte;
- Les couleurs rose et mauve sont proscrites;
- Un minimum de 3 m² de fenestration, réparti en au moins deux ouvertures, devra être prévu en façade du bâtiment principal. Et un minimum de 3 m² supplémentaire de fenestration, devra être prévu :
 - sur chaque étage du bâtiment;
 - sur au moins deux côtés du bâtiment;Sauf pour un étage compris dans le pignon du toit, lequel devra avoir un minimum de 1,5 m² de fenestration sur un seul mur.

11.1 TOIT

Le toit pour les phases IV et V peut avoir une des deux options suivantes :

- a. Le toit peut être en pente à la condition de respecter éléments suivants :
 - avoir une pente au minimum de 5/12 pour les maisons de 2 étages et une pente de 6/12 pour les maisons d'un étage;
 - avoir deux versants à quatre orientations ou, quatre versants et au moins trois versants ou orientations doivent être visible de la rue.
 - Le toit à deux versants traditionnel est interdit.
- b. Le toit peut être plat, dans le respect des éléments suivants :
 - Avoir un minimum de deux paliers, de niveau différent d'au moins 0,61 mètre (2 pieds);
 - La superficie minimale de chacun des paliers doit être d'au moins 25% de la superficie totale du toit (tous les paliers).

11.2 MATÉRIAUX

- 1° Seuls les matériaux suivants sont permis comme revêtement extérieur des murs des bâtiments principaux et accessoires :
 - Les matériaux dominants seront le bois ou produit du bois de finition extérieure (Canaxel, Smart système) peint, teint ou huilé
 - La pierre naturelle ou artificielle
 - Le verre
 - La brique
 - L'agrégat, le stuc ou « Dryvit »
- 2° Les matériaux suivants sont proscrits pour le revêtement extérieur des murs des bâtiments principaux et accessoires
 - le vinyle
 - l'amiante en bardeaux ou en plaques
 - l'acier galvanisé
 - l'acier émaillé
 - l'aluminium et les colonnes d'aluminium
- 3° Nonobstant l'alinéa 2°, les matériaux suivants sont permis comme revêtement extérieur, dans les limites indiquées :
 - Le verre pour les gardes de galerie et pour la fenestration;
 - Le stuc « dryvit », uniquement dans les pignons;
 - Le revêtement extérieur de brique n'est permis que sur le bâtiment principal à condition que la superficie briquetée n'excède pas dix pour cent (10 %) de la superficie extérieure totale à revêtir sur ledit bâtiment principal;

12. NORMES RELATIVES AUX ENSEIGNES

12.1 GÉNÉRALITÉS

Les normes édictées dans ce règlement régissent les enseignes pouvant être érigées suite à l'entrée en vigueur de ce règlement, ainsi que celles déjà existantes devant être modifiées, remplacées, déplacées ou temporaires.

12.2 CHAMP D'APPLICATION

Sauf les dispositions particulières, les seules enseignes permises dans ce règlement sont celles utilisées pour l'identification du numéro civique, pour l'identification de la maison par un nom ou une expression et pour l'identification d'un usage complémentaire autorisé au plan d'aménagement d'ensemble. Tous les autres types d'enseignes sont prohibés.

12.3 NORMES GÉNÉRALES

Sauf des dispositions particulières, toutes les enseignes sur les terrains du développement doivent respecter les conditions suivantes :

- 1- Une seule enseigne par habitation est permise d'une superficie maximale de 0,28m² pour les usages complémentaires ou l'identification de la maison et de 0,15m² pour le numéro civique;
- 2- L'enseigne peut être posée à plat sur le mur avant (côté rue) ou latéral de la résidence principale, au niveau du rez-de-chaussée et/ou elle peut être installée sur un support (socle, poteau, roche,...) d'un maximum de 2,0 mètres de hauteur (niveau du sol et point le plus haut : support, enseigne,...). Ce support doit être installé à un minimum d'un (1) mètre de la limite d'emprise de la rue et doit être située à moins de trois (3) mètres de l'entrée de la résidence;
- 3- L'enseigne ne doit pas être lumineuse mais peut être éclairée par réflexion;
- 4- Les matériaux permis pour les enseignes et le support sont : le bois, le métal, le verre et la pierre. Tout autre matériau est prohibé;

12.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1° L'enseigne principale à l'entrée du développement sera érigée aux abords de la route 362 et servira d'annonce principale pour le projet (phases I à V). Elle pourra être éclairée. Elle devra respecter les conditions suivantes :

- Elle offrira deux (2) bannières pour tous les entrepreneurs et les sous-traitants du projet incluant vingt (20) cases d'affichage pour la superficie totale de 8,9 mètres carrés (96 pieds carrés);

- Seuls les entrepreneurs et les sous-traitants du projet pourront s'annoncer sur l'enseigne principale à l'entrée du développement et il sera interdit pour ceux-ci de s'annoncer sur les terrains du développement.
- 2° Les maisons modèles à vendre pourront s'afficher par une annonce ne dépassant pas 1,22 mètres (4 pieds) par 2,44 mètres (8 pieds) située sur le terrain de la résidence pour être visible du chemin;

13. INSTALLATION SEPTIQUE

Dans les trente jours (30) suivant les travaux de construction des installations septiques, le requérant doit fournir à l'officier responsable de la municipalité un rapport d'inspection signé et scellé par une personne compétente en la matière et membre d'un des deux ordres professionnels suivants : Ordre des ingénieurs du Québec ou Ordre des Technologues professionnels du Québec. Ce rapport relatif à la construction ou la modification d'un dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées doit comprendre:

- un plan tel que construit réalisé à l'échelle, identifiant la localisation exacte du dispositif concerné de la résidence isolée desservie, de tous les puits, lacs et cours d'eau dans un périmètre d'au moins 30 mètres et de tout autre élément pertinent ;
- s'il y a lieu, une description détaillée des modifications apportées au dispositif lors de sa construction ou de sa modification.

Pour tout établissement, une capacité supplémentaire de 25% de la norme minimale permise doit être ajoutée pour toute installation septique isolée. Un pré-filtre installé à la sortie de la fosse septique est obligatoire.

PARTIE 3 - PLANS et annexes

- 1- Plan projet de lotissement, phases IV et V, fait par Dave Tremblay, arpenteur-géomètre, no minute : 4929 dossier :00-1025, daté du 7 février 2011.
- 2- « Plan d'ensemble du développement de la Seigneurie des Éboulements », de Patrice Fortin, arpenteur-géomètre, no minute 1691, dossier : 00-1025, daté du 1^e mars 2013.

Adopté le 6 mai 2013

En vigueur le 9 mai 2013

Bertrand Bouchard, maire

Linda Gauthier, directrice générale