

ANNEXE 9
Plan d'aménagement d'ensemble,
développement de villégiature Lacoste

R.117-11v10, 14.08.2014

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DÉCLARATOIRES

Article 1. ZONE ASSUJETTIE

Les dispositions du présent règlement « Plan d'aménagement d'ensemble, développement de villégiature Lacoste » de la municipalité des Éboulements, s'appliquent à la nouvelle zone V-08 créée à même la zone V-02 telle qu'illustrée au plan de zonage du règlement de zonage no 117-11.

Article 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 ou un sous-paragraphe ou un annexe de ce règlement était ou devait être déclaré nul par la Cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 3. PRIMAUTÉ

L'ensemble des normes et restrictions qui apparaissent au présent règlement (Annexe « 9 », du règlement de zonage 117-11), rendent inopérantes toutes 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 de ce qui précède, le contenu de la réglementation d'urbanisme continue de s'appliquer à l'intérieur de la zone V-08, telle qu'elle apparaît au plan coté « plan projet de lotissement » daté du 5 juillet 2012, fait par Dave Tremblay, arpenteur-géomètre, sous le numéro 5465 de ses minutes, à moins d'une disposition particulière contenue dans le présent règlement.

NORMES APPLICABLES

Article 4. USAGES POUR LA ZONE V-08

Dans la zone « Villégiature » V-08, au plan de zonage de la Municipalité des Éboulements, les usages applicables au plan d'aménagement d'ensemble « Développement de villégiature Lacoste », dans le respect de la densité d'occupation du sol, sont les suivants :

- Usage de la classe habitation (H-1) : résidence unifamiliale isolée
- Usages de la classe conservation (P-3)
- Usages de la classe récréation extensive (R-1) sauf R-101

Article 1. USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS

Les usages suivants sont spécifiquement interdits dans la zone V-08 :

- La classe C-4 (commerce d'hébergement)
- R-101 (activité nautique avec ou sans location)

Article 5. LA DENSITÉ NETTE D'OCCUPATION DU SOL

La densité nette d'occupation du sol maximale applicable à la zone V-08 correspond à la densité de l'affectation villégiature et est de 2 à 2.5 unités de logements à l'hectare, et ce, excluant la superficie des rues et des parcs ou espaces verts ainsi que tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

Article 6. USAGES COMPLÉMENTAIRES

Les usages complémentaires applicables au plan d'aménagement d'ensemble « Développement de villégiature LACOSTE », dans le respect des normes et conditions applicables des règlements en vigueur, sont :

- Catégorie I Hébergement : uniquement logement intergénérationnel;
- Catégorie II Commercial de service : à l'exception de services de vétérinaires;
- Catégorie III Artisans : la pratique des métiers d'arts, 1^{er} alinéa seulement (6.4 1^o du règlement de zonage 117-11).

Article 7. LOTISSEMENT

Le plan projet de lotissement daté du 5 juillet 2012, fait par Dave Tremblay, arpenteur-géomètre, sous le numéro 5465 de ses minutes, joint en annexe à ce règlement,

représente le tracé de la rue privée future, les limites du périmètre de la zone V-08 (incluant le premier terrain en bordure de la route 362) et le découpage des terrains à titre indicatif seulement.

La zone V-08 est subdivisée en trois zones, selon la numérotation suivante, à savoir que le premier terrain est situé immédiatement à l'arrière du terrain construit le long de la route 362.

- Les trois premiers terrains : zone 1
- Les cinq suivants : zone 2
- Les sept derniers : zone 3

L'ensemble des normes de lotissement prévues au règlement de lotissement de la municipalité continuent de s'appliquer à l'intérieur de la zone V-08, sauf pour les dispositions particulières suivantes :

Article 1. SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES TERRAINS

	Largeur minimale front	Profondeur moyenne minimale	Superficie minimale
TERRAIN NON DESSERVI	50 mètres	60 mètres	4 000 m ²
		75 mètres (adjacent cours d'eau)	5 000 m ²

Article 2. RUE

Le tracé de l'emprise de la rue est définie au plan coté « plan projet de lotissement » de Dave Tremblay, arpenteur-géomètre, sous le numéro 5465 de ses minutes, daté du 5 juillet 2012 et joint en annexe au présent règlement.

1) NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Emprise : largeur	18 mètres
- Intersection des rues (emprises) - Courbe à l'intersection de rues - Rayon courbe intersection	- Entre 75° et 105° - Rayon min. 6m un côté, 0m l'autre - Premier 30m rectiligne
Cul-de-sac (longueur maximale)	Maximum de la zone V-08

2) CONSTRUCTION DE RUE

Les normes de constructions contenues au règlement no143-12 « Règlement décrétant les normes et les exigences de construction, réfection et entretien des chemins et entrées privées ainsi que les règles de municipalisation » s'appliquent ici comme si elles étaient au long décrites. Les détails de constructions de la rue, emprise, fossé de drainage, pentes de construction, longueur devront faire l'objet d'un plan détaillé fournit par un ingénieur accrédité et approuvé par la municipalité des Éboulements. Pour les entrées charretières un permis devra être demandé par chaque propriétaire, avant construction, dans le respect des normes édictées dans ce règlement (143-12).

Article 3. CESSION POUR PARCS ET ESPACES VERTS

Le promoteur fera une cession monétaire représentant 10% de la valeur du site du développement de villégiature Lacoste, en date du 11 juin 2012, selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation multipliée par le coefficient de mise à jour pour la valeur au rôle 2012, s'il y a lieu.

Article 8. NORMES D'IMPLANTATION

Les zones à l'intérieur du développement sont les terrains numérotés selon les règles édictées à l'article 11 du présent règlement.

Normes d'implantation	Zone 1 1,2,3	Zone 2 4,5,6,7,8	Zone 3 9,10,11,12,13,14,15
Largeur minimale (m)	6,5	7,5	8,5
Profondeur minimale (m)	6,0	7,0	8,0
Hauteur étages (min/max)	1/2	1/2	1/2
Hauteur maximum (m)	8,0	8,0	8,0
Superficie au sol maximale (m²)	150	180	200
Marge de recul avant (min)	8,0	8,0	9,0
Marge de recul arrière (min) (m)	10,0	10,0	10,0
Marge de recul latérale (min) (m) Un côté / somme des deux côtés	6,5 /13,0	6,5 /13,0	7,5 /15,0

Article 9. LE COUVERT FORESTIER

1) Avant toutes interventions sur la zone de développement V-08, un permis de déboisement selon les spécificités contenues au règlement relatif aux permis et certificats no 120-11, doit être demandé et inclure un relevé avant et après par une personne compétente pour :

- La zone de développement, par le promoteur;
- Les terrains individuels par les propriétaires de ces terrains;

2) Sur l'ensemble du site (ZONE V-08) :

Le déboisement maximum ne doit pas excéder la superficie minimale nécessaire à l'implantation des infrastructures routières, d'électricité, de télécommunications, et doit répondre à l'exigence suivante:

- a. Aucun déboisement sur les terrains individuels, y compris les entrées privées et charretières des terrains 1 à 15, tel que numéroté sur le plan projet de lotissement en annexe du présent règlement;

3) Terrains 1 à 15 :

Pour chaque terrain du projet, un maximum de 30% peut être déboisé (incluant toutes les constructions, installations et aménagements de la propriété) au respect des dispositions suivantes :

- a. Sans pour autant excéder cumulativement 1 200 m², ni qu'un même secteur du terrain n'excède 700m²;
- b. Garder une lisière boisée tout le tour du terrain, et ne pas déboiser une longueur de plus de 8 mètres de largeur en front de rue, le long de la limite de propriété, pour l'entrée du terrain;

4) Un maximum d'espaces boisés doit être maintenu, particulièrement sur la cime des talus et des collines et aucun déboisement dans les zones de pente de 30% et plus;

Article 10. LES BÂTIMENTS

Sauf lorsque spécifié autrement, toutes les normes contenues dans cet article s'appliquent à tous les bâtiments principaux et accessoires.

Article 1. COULEUR

Tous les matériaux extérieurs doivent être de couleur sobre s'intégrant au milieu naturel. Les couleurs vives sont proscrites.

Article 2. MATÉRIAUX

Matériaux de recouvrement des murs extérieurs de tous les bâtiments sont les suivants:

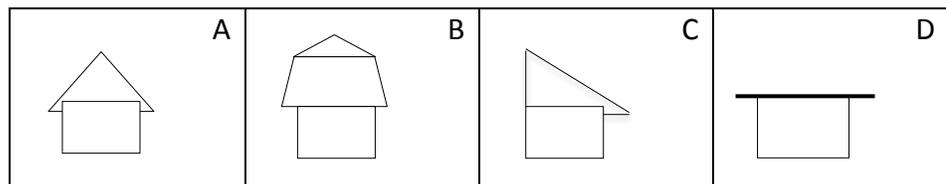
- Béton architectural (ou bloc architectural);
- L'acier (pour les structures de poutres seulement, apparentes);
- Le panneau architectural de béton ou d'aluminium;
- Bois peint, teint ou verni (planche ou panneau finition extérieure);
- Fibrociment peint;
- Pierre ou pierre reconstituée en béton léger;
- Métal et verre (sauf acier « Galvalume », acier galvanisé et aluminium non émaillé);

Article 3. TOIT

1) Matériaux du toit de tous les bâtiments (principaux et accessoires), de couleur sobre s'intégrant au milieu naturel :

- bardeau cèdre ou matériau composite d'imitation cèdre;
- bardeau d'asphalte architectural;
- tôle en acier émaillé (profilée, à la baguette, pincée);

2) Formes de toiture autorisées :



- A. Deux versants pente régulière;
- B. Deux ou quatre versants type mansardé;
- C. Un versant, type appentis;
- D. Toit plat;

Article 4. FENESTRATION

La façade (côté rue) du bâtiment principal doit posséder un minimum de 10% de fenestration de sa surface.

Article 5. BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Les bâtiments accessoires de type solarium sont interdits.

Article 11. AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

1) ENTRÉE VÉHICULAIRE DES TERRAINS PRIVÉS:

Afin de diminuer l'impact visuel de la rue, les entrées véhiculaires doivent éviter de former une ligne droite continue à 90° entre la rue et la résidence principale.

2) ÉCLAIRAGE

L'éclairage pour tous les lampadaires privés doit être dirigé vers le sol.

3) DÉPÔT DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

L'entrée du site, soit à l'intersection de la nouvelle rue avec la route 362, doit prévoir un aménagement avec écran visuel pour les conteneurs de matières résiduelles et recyclables accessibles aux résidents de la rue privée.

Article 12. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

BERTRAND BOUCHARD

Maire

LINDA GAUTHIER

Secrétaire-trésorière & directrice générale

ADOPTÉ LE : 4 FÉVRIER 2013

ENTRÉE EN VIGUEUR : le 14 février 2013

ANNEXES

- 1) Le plan coté « plan projet de lotissement) daté du 5 juillet 2012 fait par Dave Tremblay arpenteur-géomètre sous le numéro 5465 de ses minutes est joint en annexe du présent règlement.
 - La numérotation des terrains sera changée pour numéroter l'espace vert entre les terrains 3 et 4 sur ce plan.
- 2) Le document intitulé « Plan d'aménagement d'ensemble développement de villégiature Lacoste daté du 4 juillet 2012 et mis à jour le 3 décembre 2012, préparé par Marie-Andrée Huard, de la firme Habitat consultants est joint à cet annexe à titre de référence et n'a aucune portée réglementaire.
- 3) La grille de spécifications de la zone V-08, telle que représentée à cette annexe est ajoutée à l'annexe « A » du règlement de zonage no 117-11, grilles de spécifications.