

Municipalité des Éboulements



Assemblée publique de consultation

PROJET DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE AU
RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE N°122-11

RÈGLEMENT N°235-20

Juillet 2020

Contenu de la présentation

- Objet du règlement;
- Localisation des secteurs concernés par le règlement;
- Définition et fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE);
- Modification des critères applicables aux zones de villégiatures et ajout des zones H-01 et H-08 du plan de zonage aux zones concernées par ces critères;
- Réalisation de « projets intégrés » dans les zones de villégiature et ajout de critères au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;
- Étapes à venir pour adoption finale du règlement.

PROJET DE RÈGLEMENT N°235-20

OBJET DU RÈGLEMENT

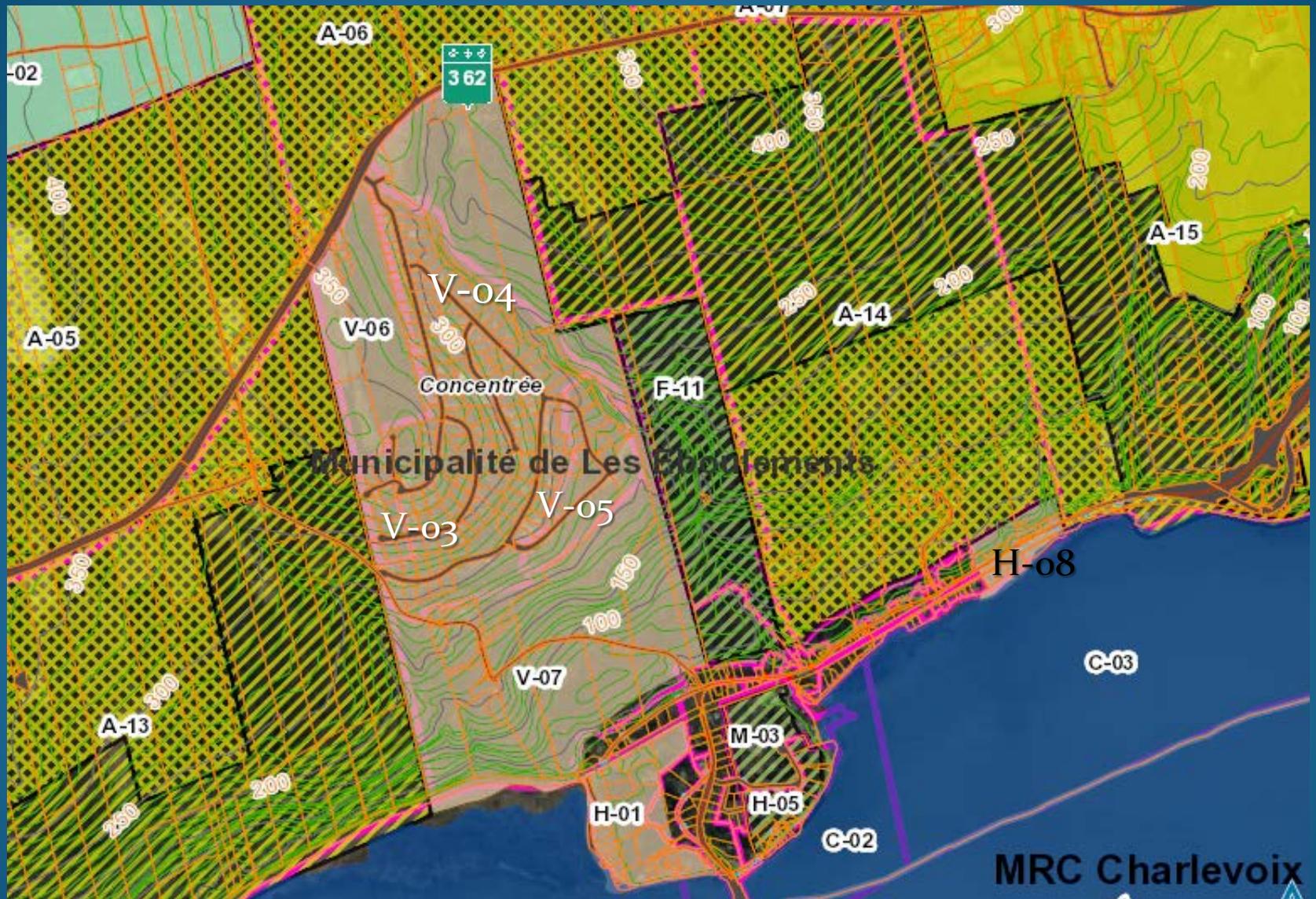
Objet du règlement

- Remplacer le chapitre 3 intitulé « Critères d'évaluation applicables aux zones de villégiature (V) » par un nouveau chapitre 3 nommé « Critères d'évaluation applicables aux zones de villégiature (V) et d'habitation H-01, H-08 »
- Ajouter plus de critères d'analyse pour les futurs développements en zone de villégiature;
- Autoriser la réalisation de projets intégrés dans les affectations de villégiature en créant un nouveau chapitre 5 nommé « Critères d'évaluation applicables aux projets intégrés », et finalement, créer le chapitre 6 pour y apporter les dispositions finales contenues dans le chapitre 5 du règlement initial.

PROJET DE RÈGLEMENT N°235-20

**LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS
PAR LA MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

Zones V-03 à V-07 et H-01 et H-08



Zones V-01, V-02, V-08 et V-09



PROJET DE RÈGLEMENT N°235-20

DÉFINITION ET FONCTIONNEMENT D'UN PAE

Définition d'un PAE

- Un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) est un outil de planification du territoire qui permet d'orienter, pour certaines zones du territoire, les développements qui seront faits selon des orientations et des critères d'aménagement;
- Cela permet à la municipalité de s'assurer qu'un développement se fasse de façon cohérente et durable, avant que les règlements soient modifiés pour accueillir le nouveau projet.

Fonctionnement d'un PAE

- Le promoteur d'un projet qui souhaite développer son terrain doit au départ déposer un document dans lequel il viendra répondre aux différents objectifs et critères inscrits au règlement sur les PAE;
- Par la suite, la municipalité analyse sa demande afin de voir si l'ensemble de ces critères sont atteints et répondent à leurs objectifs;
- Si tel est le cas, la municipalité pourra modifier ses règlements de zonage et/ou de lotissement afin d'inclure ce nouveau secteur qui fait l'objet d'une planification. Des règles plus précises pourront s'appliquer à cette partie du territoire, comme c'est le cas actuellement avec le développement de La Seigneurie des Éboulements et le Domaine Charlevoix.

PROJET DE RÈGLEMENT N°235-20

**MODIFICATION DES CRITÈRES
APPLICABLES AUX ZONES DE
VILLÉGIATURES ET AJOUT DES ZONES
H-01 ET H-08 DU PLAN DE ZONAGE
CONCERNÉS PAR CES CRITÈRES;**

Modification des critères applicables aux projets en zones de villégiature et ajout des zones H-01 et H-08 du plan de zonage aux zones concernées par ces critères;

Le chapitre 3 intitulé « Critères d'évaluation applicables aux zones de villégiature (V) » est remplacé par un nouveau chapitre 3 portant dorénavant le titre « Critères d'évaluation applicables aux zones de villégiature (V) et d'habitation H-01, H-08 ».

Les éléments suivants font désormais partie du règlement:

14. USAGES POUR LES ZONES V-01 À V-09

Dans les zones « Villégiature » V-01 à V-09, au plan de zonage de la Municipalité des Éboulements, les usages applicables à un plan d'aménagement d'ensemble, dans le respect de la densité d'occupation du sol, sont les suivants :

- Résidence unifamiliale isolée ou jumelée
- Résidence bifamiliale isolée
- Projet résidentiel Domaine
- Résidence de tourisme
- Projet intégré d'hébergement touristique (voir aussi chapitre 6)

15. USAGES POUR LES ZONES H-01 ET H-08

Dans les zones « Habitation » H-01 et H-08, au plan de zonage de la Municipalité des Éboulements, les usages applicables à un plan d'aménagement d'ensemble, dans le respect de la densité d'occupation du sol, sont les suivants :

- Résidence unifamiliale isolée ou jumelée
- Résidence bifamiliale isolée ou jumelée

16. LA DENSITÉ NETTE D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones « Villégiature » V-01 à V-09, au plan de zonage de la Municipalité des Éboulements, la densité nette d'occupation du sol maximale est de 2,5 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.

Pour les zones H-01 et H-08, la densité maximale est de 3,3 à 5 logements maximum à l'hectare.

17. CONDITIONS PRÉALABLES AU DÉVELOPPEMENT

- a) Toute construction dans les secteurs sensibles est interdite : zones de pentes fortes (31 % et plus);
- b) Les normes relatives à l'abattage des arbres devront rendre impossible le développement de secteurs de villégiature concentrée sur un site ayant fait l'objet d'un déboisement total tant qu'un couvert forestier n'a pas été régénéré;
- c) L'abattage des arbres doit se limiter à la coupe d'arbres dans les espaces destinés à des fins de construction ou de percées visuelles selon le pourcentage établi dans les critères ci-dessous. Si un déboisement excède le pourcentage autorisé, un reboisement du lot doit être fait.

18. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX ZONES V-01 À V-09, H-01 et H-08

18.1 LE RÉSEAU ROUTIER ET LES INFRASTRUCTURES

- a. L'orientation des nouvelles voies de circulation privilégie des axes qui suivent l'orientation des courbes de niveau et limite le degré de pente longitudinale;
- b. Lorsque possible, l'orientation des nouvelles voies de circulation privilégie un axe approximatif est-ouest afin d'optimiser l'ensoleillement des résidences;
- c. Le plus possible, éviter les rues en cul-de-sac en créant au moins deux accès différents aux rues existantes et futures;
- d. Si la zone contigüe au projet est également soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble, prévoir un lien pour la prolongation du réseau routier;
- e. Le projet privilégie l'enfouissement et la dissimulation des fils aériens.

18. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX ZONES V-01 A V-09, H-01 et H-08

18.2 AMÉNAGEMENT DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET DES TERRAINS :

- a. Privilégier des formes de développement qui s'insèrent dans la topographie du site. En ce sens, les limites des projets de développement devraient être irrégulières plutôt que droites;
- b. Privilégier une planification des projets dont l'orientation des terrains et la localisation des résidences proposée favorisent l'exposition au sud et les percées visuelles. L'implantation devrait être déterminée de façon à ce que la disposition des bâtiments n'obstrue pas la vue des espaces publics (rues, espaces verts) et, dans la mesure du possible, des résidences voisines;
- c. Optimiser les percées visuelles existantes ou créées. Voir à utiliser les corridors déboisés lors de la mise en place du réseau routier pour mettre en valeur ce potentiel visuel et minimiser de nouveaux déboisements;
- d. Interdire l'installation de panneaux-réclames et régir l'affichage publicitaire ou commercial des projets de développement.

18.3 DENSITÉ D'OCCUPATION ET LOTISSEMENT :

Préconiser une densité d'occupation décroissante, à mesure que la pente s'accroît;

- a. En régulant la dimension des lots en fonction des pentes. Exiger des lots d'une superficie minimum de 5000 m² dans les zones de fortes pentes, soit de 16 % à 30 %. Permettre un lotissement plus serré en zone de faible pente (0 % à 15 %), là où la visibilité du site et les contraintes naturelles sont moindres;
- b. En régulant la densité liée à l'usage habitation (ex. : unifamilial, bifamilial) selon la catégorie de pente dans laquelle elle se situe. Ainsi, seul l'usage unifamilial isolé devrait être permis dans les zones de forte pente (16 % à 30 %) et l'usage bifamilial devrait être localisé uniquement en terrain relativement plat (0 % à 15 %);

18.3 DENSITÉ D'OCCUPATION ET LOTISSEMENT :

- c. À l'intérieur des zones de plus faible pente (0 % à 15 %), privilégier les développements résidentiels en grappes (plus denses) séparés par des espaces de conservation aux grands développements uniformes d'un seul tenant;

- d. Encourager le regroupement des résidences et des infrastructures collectives au profit de la conservation de plus grands espaces boisés, dans les secteurs propices (0 % à 15 %), en développant un système de bonus à la densité. Par exemple, une densité plus forte que celle prévue au règlement (ex. : lots plus restreints et/ou multifamiliale) pourrait être acceptée lorsqu'un promoteur conserve un espace boisé important et accessible (au moins 10 % de la superficie totale) en addition au premier 10 % déjà cédé à la municipalité. Ce territoire supplémentaire pourrait être contigu ou distinct au premier 10 % cédé et pourrait être public ou réservé à une utilisation exclusive des résidents du secteur plus dense.

18.4 LE COUVERT FORESTIER

- a. Sur l'ensemble du site, le déboisement maximum ne doit pas excéder la superficie nécessaire à l'implantation des infrastructures routières, d'électricité, de télécommunications, de service d'aqueduc et d'égout et des entrées charretières pour accéder aux terrains individuels;
- b. La conservation d'une bande boisée est souhaitable en bordure d'emprise des routes ainsi que sur 6 m de largeur le long du périmètre de chaque terrain;
- c. Pour chaque terrain loti du projet, un maximum de 40 % peut être déboisé sans pour autant excéder cumulativement 2 500 m², ni qu'un même secteur du terrain n'excède 1 500 m².
- d. 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;

18.5 LES PARCS ET ESPACES VERTS

- a. Le projet prévoit la création ou le maintien d'espaces verts protégés et leurs intégrations, lorsque possible, avec les espaces verts avoisinants;
- b. Des sentiers reliant les différents espaces verts sont aménagés et accessibles des différents secteurs du développement;

18.6 IMPLANTATION ET INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS

- a. Privilégier une implantation et une forme des constructions qui tiennent compte de la topographie naturelle du terrain afin de faciliter leur intégration au paysage, limiter l'effet des grands et minimiser les déblais et/ou remblais;
- b. Privilégier une hauteur de construction qui n'excède pas approximativement les $\frac{3}{4}$ de la hauteur de la végétation environnante ou de la végétation en place à maturité jusqu'à une hauteur maximale (du sol naturel moyen jusqu'au pignon du toit) de 9 mètres;
- c. Privilégier une implantation et une hauteur qui évite que les résidences se cachent la vue entre elles (ex. : disposer les bâtiments avec un certain angle, éviter d'aligner les bâtiments face à face, etc.) et préserver une percée visuelle aux résidences avoisinantes;
- d. Privilégier des coefficients d'emprise et d'occupation du sol et une volumétrie des constructions qui contribuent à préserver le caractère forestier du site;

18.6 IMPLANTATION ET INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS

- e. Déterminer une marge de recul avant importante, accompagnée de normes pour la conservation de la végétation en cour avant, de façon à favoriser l'intégration des bâtiments dans la forêt. Dans un développement « en grappe » cette marge pourra être moindre;
- f. Déterminer des marges de recul latérales qui favoriseront le sentiment d'intimité et de tranquillité des résidants. Dans un développement « en grappe » ces marges pourront être moindres;
- g. Privilégier l'utilisation de matériaux naturels et de couleurs sobres pour les constructions;
- h. Favoriser la restauration et la stabilisation du couvert végétal (herbacé, arbustif) dans les six mois suivant la fin des travaux ou pendant la première période propice aux plantations;
- i. Éviter une trop grande artificialisation (gazonnage) des surfaces naturelles, privilégier un couvert de sol de type sous-bois;
- j. Favoriser des aménagements extérieurs les plus naturels possible. Ainsi, privilégier l'utilisation de matériaux comme la pierre, la brique et le bois. Limiter les constructions utilisant les blocs de béton.

18.7 COUVERTURE VÉGÉTALE

- a. Conserver une lisière boisée entre les propriétés foncières voisines ainsi qu'en bordure de la 362 et de tout autre chemin public entretenu à l'année;
- b. Privilégier le maintien du couvert arborescent et arbustif existant;
- c. Privilégier un couvert de sol de type sous-bois;
- d. Réseau routier et stationnement :
 - Privilégier les tracés de forme sinueuse et qui sont orientés parallèlement ou diagonalement par rapport aux courbes de niveau;
 - Éviter les tracés de rues dans les pentes trop fortes;
 - Privilégier les matériaux perméables (graviers, matériaux concassés, etc.) plutôt que ceux imperméables (ex. : asphalte, béton, etc.) dans la composition des entrées et stationnements;
 - Favoriser l'interconnexion cohérente des réseaux routiers entre les différents projets de développement.

18.8 NIVELLEMENT ET DRAINAGE :

- a. Demander la réalisation d'un plan de drainage qui permet de définir le réseau de captage du ruissellement des eaux de surface et d'évaluer la capacité des infrastructures (ex. : ponceaux) situées en aval du site.
- b. Dans tous les cas, les calculs de la capacité des infrastructures et des équipements liés au drainage devront considérer une crue de récurrence minimale de 100 ans;
- c. Conserver le plus possible les patrons naturels de drainage;
- d. Privilégier des techniques du génie végétal pour réduire les problèmes d'écoulement des eaux de surface et d'érosion (Ex. : Stabilisation des talus à l'aide de plantation de boutures, de fagots, de lits de branches, etc.);
- e. Minimiser les déblais-remblais et ramener les talus nécessaires vers la pente naturelle du terrain, et ce pour toutes formes de constructions (résidence, route, etc.).

18.9 RÉSEAUX DE DISTRIBUTION

- a. Privilégier l'implantation des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de câblodistribution en arrière lot, et préférablement en milieu boisé ou dans le sol;

18.10 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES PARTICULIÈRES

- a. Privilégier la réalisation d'étude environnementale détaillée afin de connaître la végétation naturelle en place, de respecter la capacité de support du milieu naturel et de façon à ne créer aucune demande présente et future sur le réseau public d'aqueduc et d'égout. Celle-ci devrait comprendre des photographies, des inventaires forestiers ou tout autre plan ou document permettant de localiser la végétation existante ainsi que les essences qui la composent. Des analyses hydrogéologiques, géomorphologiques et géotechniques sont aussi souhaitées. Ces études sont recommandées pour tout projet de dix (10) unités de logement et plus ou la création de cinq (5) terrains ou plus. Ces études n'enlèvent pas l'obligation d'obtenir un permis individuel pour l'aménagement d'un ouvrage de captage d'eau souterraine ainsi que pour l'aménagement d'une installation septique pour chaque bâtiment. Ces analyses permettront de fournir des informations concernant :

18.10 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES PARTICULIÈRES

- la capacité d’approvisionnement et la qualité de l’eau potable;
 - la capacité d’épuration des eaux usées à l’aide du sol naturel en place;
 - les pentes et la stabilité du sol pour les terrains prévus au projet et pour les secteurs environnants;
 - l’impact de l’augmentation de débit (crue de 100 ans minimum) sur les infrastructures existantes, pour tous les cours d’eau (réguliers et intermittents) et les fossés de drainage localisés à l’intérieur du projet de développement ou susceptibles d’être affectés par le projet, parce que localisés à l’intérieur du bassin versant;
 - les impacts sur la faune, la végétation, le paysage et le milieu humain.
- b. Envisager la réalisation d’une étude (coûts et bénéfices) qui permettrait d’évaluer les effets du projet sur la fiscalité municipale et ces impacts directs et indirects sur la population résidante;
- c. Envisager la réalisation d’une étude de circulation qui permettra d’évaluer les impacts du projet sur le réseau routier existant.

PROJET DE RÈGLEMENT N°235-20

**RÉALISATION DE « PROJETS INTÉGRÉS » DANS
LES ZONES DE VILLÉGIATURE ET AJOUT DE
CRITÈRES AU RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Autoriser la réalisation de projets intégrés dans les affectations de villégiature en remplaçant le chapitre 5 intitulé « Dispositions finales » par un nouveau chapitre 5 nommé « Critères d'évaluation applicables aux projets intégrés » et remplacer les articles 20 et 21 par les articles 22 à 25.2

Le chapitre 5 nommé « DISPOSITIONS FINALES » est remplacé par un nouveau chapitre 5 qui s'intitulera dorénavant « CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX PROJETS INTÉGRÉS »

Les articles 20 et 21 du règlement sont remplacés par les articles 22 à 25.2.

Ils se liront comme suit :

22. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Un projet intégré doit être composé d'un minimum de 5 constructions principales, présentes sur un même lot, dont la tenure et la gestion découlent d'une seule entité.

Autoriser la réalisation de projets intégrés dans les affectations de villégiature en remplaçant le chapitre 5 intitulé « Dispositions finales » par un nouveau chapitre 5 nommé « Critères d'évaluation applicables aux projets intégrés » et remplacer les articles 20 et 21 par les articles 22 à 25.2

23. CONSTRUCTIONS PERMISES

En plus des bâtiments principaux associés aux usages autorisés, un bâtiment principal pouvant offrir des services complémentaires à la location touristique est permis.

Des constructions accessoires sont aussi autorisées de façon complémentaire aux usages autorisés.

24. ZONES PERMISES

Seules les zones de villégiature peuvent permettre les projets intégrés.

Autoriser la réalisation de projets intégrés dans les affectations de villégiature en remplaçant le chapitre 5 intitulé « Dispositions finales » par un nouveau chapitre 5 nommé « Critères d'évaluation applicables aux projets intégrés » et remplacer les articles 20 et 21 par les articles 22 à 25.2

25. CRITÈRES D'ÉVALUATION

En plus des critères d'évaluation applicables aux zones de villégiature inscrite à l'article 18 du présent règlement, les critères suivants doivent aussi être pris en compte :

25.1 TYPES D'UNITÉS LOCATIVES ET DIMENSION

Les unités en locations à l'intérieur du projet intégré peuvent être construites sous forme d'habitation minimaliste, avec ou sans eau, qui doivent avoir une superficie minimale au sol de 15 mètres carrés et une superficie maximale de 80 mètres carrés.

25.2 ESPACES ENTRE LES HABITATIONS

Les distances minimales entre les bâtiments doivent être suffisamment grandes pour assurer une intimité à l'intérieur du projet et des espaces boisés doivent être conservés intacts entre les habitations.

L'aménagement des espaces de stationnement doivent démontrer un souci d'intégration par rapport au paysage et aux éléments bâtis et ou à bâtir.

PROJET DE RÈGLEMENT N°235-20

ÉTAPES À VENIR POUR ADOPTION FINALE DU RÈGLEMENT

PROCESSUS CONSULTATIF

- Vous avez 15 jours à la suite de la date de publication de cette présentation, soit jusqu'au 31 juillet, pour nous faire parvenir par écrit vos commentaires sur ce projet de règlement;
- Ces derniers seront pris en considération lors de la consultation publique qui aura lieu le 3 août 2020 à 20h. à l'Édifice municipal.

PROCÉDURES POUR ACHEMINER VOS COMMENTAIRES PAR ÉCRIT

Pour faire valoir vos commentaires à ce projet de règlement, communiquez par écrit, sous forme de courrier ou de courriel, au responsable de l'urbanisme de la municipalité, Mathieu Bilodeau :

Par courriel : mbilodeau@leseboulements.com

Par courrier :

Mathieu Bilodeau
Municipalité des Éboulements
2335 route du Fleuve
Les Éboulements (QC) GoA 2Mo

PROJET DE RÈGLEMENT N°235-20

ÉTAPES RÈGLEMENTAIRES SUIVANTES

- Adoption du projet final de règlement à la séance ordinaire du conseil municipal du 3 août 2020;
- Certificat de conformité émis par la MRC le 12 août 2020;
- Entrée en vigueur du règlement le 13 août 2020.

MERCI DE VOTRE ATTENTION !