

Municipalité des Éboulements



Assemblée publique de consultation

PROJET DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE AU
RÈGLEMENT DE ZONAGE N°117-11

RÈGLEMENT N°246-21

Parc de l'Héritage

Août 2021

Contenu de la présentation

- Objet et but du règlement;
- Localisation du secteur concerné par le règlement;
- Contenu du règlement;
- Étapes à venir pour adoption finale du règlement;

PROJET DE RÈGLEMENT N°246-21

OBJET ET BUT DU RÈGLEMENT

Objet et but du règlement

- ▶ Le présent règlement a pour but de modifier le règlement de zonage n° 117-11 de la municipalité des Éboulements afin:
 1. Abroger l'annexe 9 actuelle du règlement de zonage concernant le « Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) du Domaine Lacoste »
 2. Le remplacer par une nouvelle annexe, soit celle du « Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) du parc de l'Héritage »
 3. Modifier les usages et normes autorisés dans la zone V-08 et créer les nouvelles zones V-10 et Re-01 afin d'encadrer les règles du nouveau PAE.

Qu'est-ce qu'un PAE

- Un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) est un outil de planification du territoire qui permet d'encadrer, 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/ses terrain(s) 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.

PAE actuel adopté

- Dans le cas actuel, le projet Héritage étant situé en zone de villégiature, il était nécessaire qu'il passe par le processus de PAE puisqu'on devait modifier les règlements d'urbanisme pour accueillir celui-ci;
- Le promoteur a donc déposé son projet et il a été étudié par le Comité consultatif en urbanisme (CCU) selon les critères inscrits au règlement-cadre sur les PAE, regl. 122-11 de la municipalité;
- Puisque l'ensemble des critères ont été satisfaits, une recommandation positive d'acceptation du projet a été donnée au conseil qui à son tour a approuvé le tout par résolution;
- L'étape actuelle consiste donc à introduire le projet dans le règlement de zonage de la municipalité;

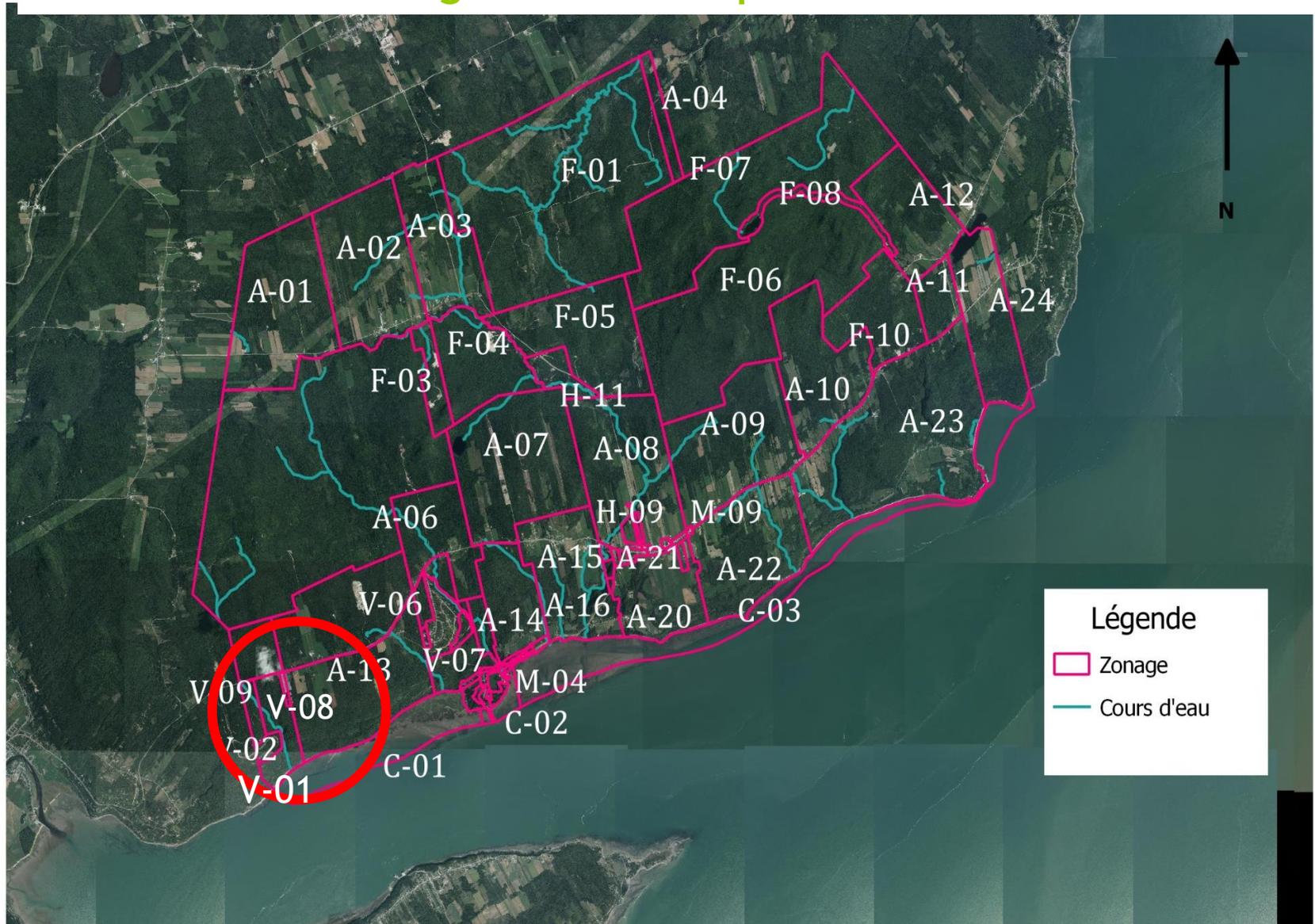
PROJET DE RÈGLEMENT N°246-21

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

Localisation du projet « Parc de l'Héritage » relativement au territoire de la Municipalité des Éboulements



Localisation du projet « Parc de l'Héritage » relativement au Plan de zonage de la Municipalité des Éboulements



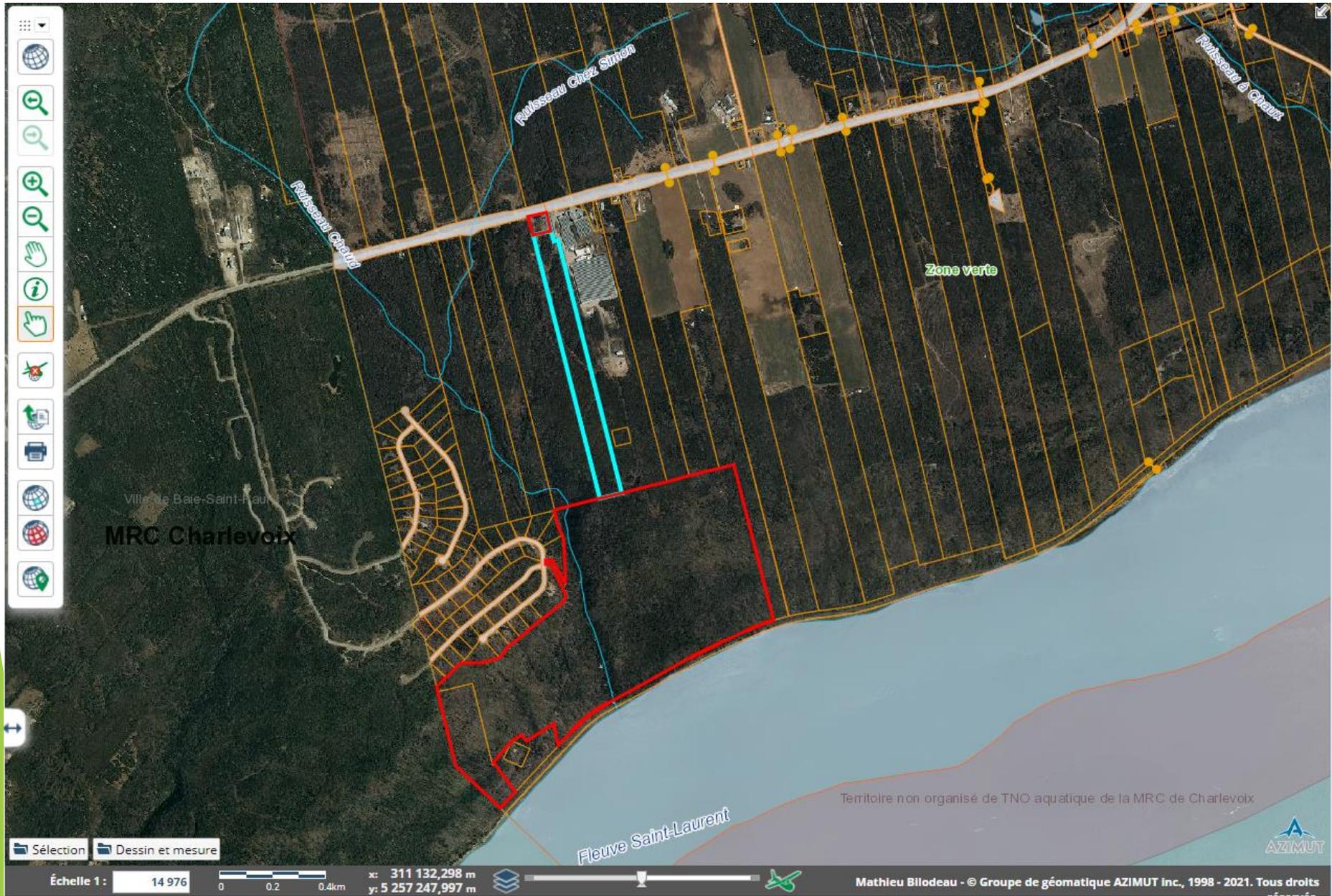
Situation géographique du projet « Parc de l'Héritage » Municipalité des Éboulements

Localisation



Source: PAE Héritage, Éco-gestion Solutions

Propriétés impliquées par le projet « Parc de l'Héritage »



Nature du projet

- ▶ Aménager un parc dans lequel les usages de protection et mise en valeur de l'environnement sont au cœur du concept tout en permettant les usages et activités suivantes:
 - ▶ l'hébergement écotouristique temporaire de courte durée (chalets, mini-chalets et refuges);
 - ▶ Commodités connexes à l'hébergement (bâtiment de service, spa, salle de yoga, etc.)
 - ▶ Récréation extensive estivale et hivernale (réseau de sentiers);
 - ▶ Lieux d'observation, de création et de détente intégrés à l'environnement.

Aspect physique du site

Partie nord du site

Figure 5. Le site



Source : 1 et 2. Entrée au site via la Route 362 3. Première portion du site caractérisée par sa topographie relativement plane et une végétation de régénérescence 4. Vue générale du site en direction du Fleuve

Aspect physique du site

Partie nord (vue et panorama)



Source : 1, 2 et 3. Vues offertes à partir des quatre premières percées visuelles à partir de la route 362 en direction Fleuve 4 et 5. Vues encadrées et panoramiques à partir du sentier existant longeant la limite de propriété entre les Serres Lacoste et le site du développement de villégiature

Extrait du développement de villégiature Lacoste ; PAE par Marie-Andrée Huard
Décembre 2012

9

Source: PAE Héritage, Éco-gestion Solutions

Aspect physique du site

Partie sud du site



Source: PAE Héritage, Éco-gestion Solutions

Détails des usages et activités projetés

- ▶ L'aménagement du parc comprendra plus précisément :
 - ▶ 10 chalets plus conventionnels (plus de 100m²) sur la partie nord;
 - ▶ 13 petits chalets (entre 65 m² et 100 m²) avec puits communs et installation septique individuelle;
 - ▶ 5 refuges (d'approximativement 30 m², pas d'eau , toilette compostable, électricité à valider en fonction des contraintes de déboisement et des pentes);
 - ▶ 1 bâtiment d'accueil offrant les services suivants:
 - Une zone d'accueil;
 - Une zone de détente, relaxation et méditation Yoga;
 - ▶ Petits bâtiments d'entreposage;
 - ▶ 5 points d'observation avec abris pique-nique;
 - ▶ Un réseau de sentiers pédestres.

Paramètres de conception du développement

Préserver la forêt et les paysages

Limiter au maximum le déboisement

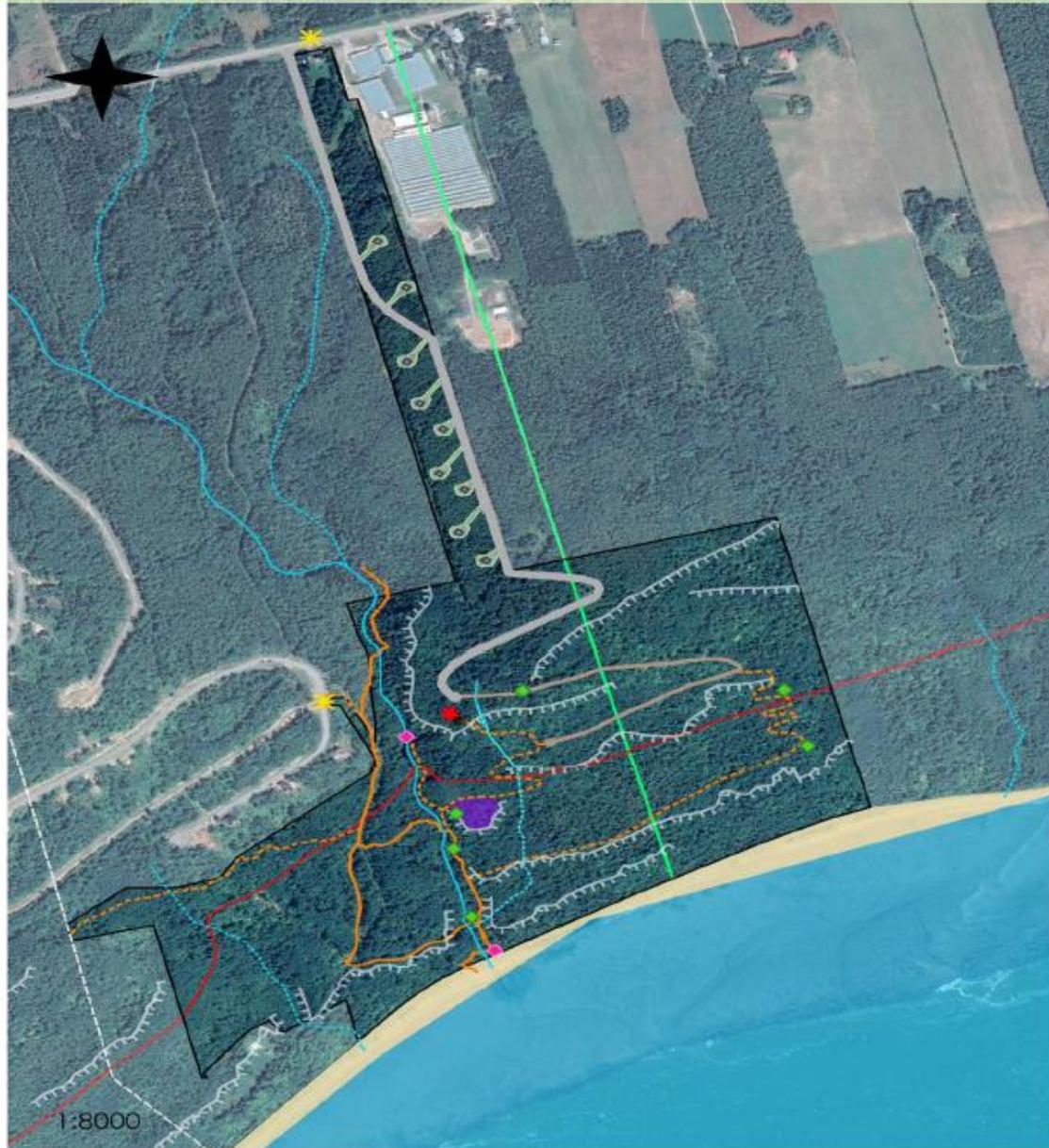
- Faible emprise au sol des constructions
- Optimiser les sentiers et les chemins existants (déjà déboisé)
- Planifier la localisation des systèmes de traitement des eaux usées de manière à réduire au maximum le déboisement (systèmes conventionnels ou Écoflo et toilettes à compost pour les refuges)
- Prévoir une chartre écologique pour les usagers (voir exemple)

Réduire au maximum les effets sur les cours d'eau et le fleuve

Limiter les risques d'érosion et d'apport de sédiments dans le fleuve et les cours d'eau

- Éviter toute intervention dans les fortes pentes de **25%** et plus (Plus restrictif que la réglementation qui autorise jusqu'à 31%)
- Appliquer les principes de **gestion durable des eaux pluviales**
 - Éviter les surfaces imperméables
 - Prévoir des noues avec fosses à sédiments en bordure des chemins
 - Bien gérer le ruissellement des sentiers
 - Prévoir des systèmes de récupération des eaux pluviales des chalets.

Concept du Plan d'aménagement d'ensemble



Légende

- Accès
- Périmètre du parc
- Chemin
- Chemin forestier
- Courbe élévation 150 m
- Cours d'eau permanents
- Cours d'eau intermittents
- Zone de yoga et méditation
- Centre d'activité
- Sentiers**
 - Projetés
 - Existants
- Points d'intérêt**
 - Existants
 - Projetés
- Points de vue
- Chute
- Haltes pique-nique

Source: PAE Héritage, Éco-gestion Solutions

Concept détaillé de la partie sud



Source: PAE Héritage, Éco-gestion Solutions

Intégration réglementaire:

Modification du plan de zonage

- ▶ De nouvelles zones au plan de zonage doivent être créées afin d'intégrer le nouveau PAE;
- ▶ Les zones actuelles touchant aux propriétés du projet sont les zones V-02 et V-08;
- ▶ De nouvelles zones doivent être créées afin de cibler les nouveaux usages tels que les zones V-10, Re-01 et V-02a, à titre de zone résiduelle de V-02;
- ▶ Les grilles des spécifications reflétant les usages prescrits pour chacune des zones.

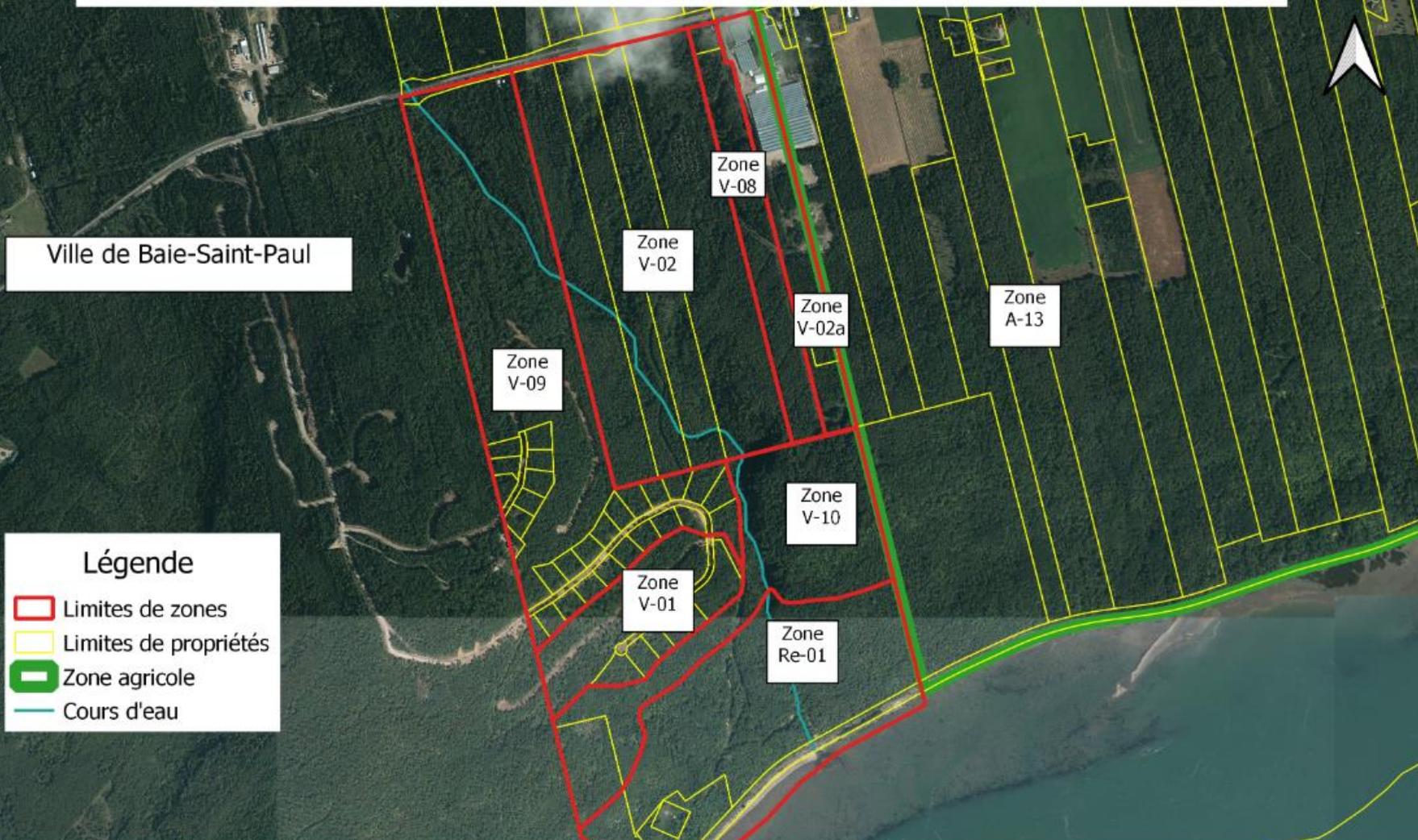
Plan 24621-01 - Situation actuelle
Intégration du PAE du parc de l'Héritage
Création des zones V-10, Re-01, et V-02a à même la zone V-02



Légende

- Limites de zones
- Limites de propriétés
- Zone agricole
- Cours d'eau

Plan 24621-02 - Situation projetée
Intégration du PAE du parc de l'Héritage
Création des zones V-10, Re-01, et V-02a à même la zone V-02



Légende

- Limites de zones
- Limites de propriétés
- Zone agricole
- Cours d'eau



Usages autorisés selon les zones

► Zone V-08

- Usage de la classe habitation (H-1) : résidence unifamiliale isolée (1 seule résidence)
- Résidence touristique (C-406)
- Usages de la classe conservation (P-3)
- Usages de la classe récréation extensive (R-1)

► Zone V-10

- Résidence touristique (C-406)
- Usages de la classe conservation (P-3)
- Usages de la classe récréation extensive (R-1)

► Zone Re-01

- Usages de la classe conservation (P-3)
- Usages de la classe récréation extensive (R-1)

Catégories d'habitations autorisées selon les zones

▶ Zone V-08

- Maison unifamiliale, chalet et bâtiments accessoires.

▶ Zone V-10

- Mini-chalets, refuges, bâtiment principal et bâtiments accessoires.

▶ Zone Re-01

- Aucune habitation permise. Seules les constructions accessoires à l'usage de la récréation extensive sont permises telles que des terrasses d'observation, abris à pique-nique, abris à trois côtés pour sentier de randonnée.

Implantation des unités

Normes d'implantation	Zone V-08	Zone V-10		
	Chalet	Mini-chalet	Refuge	Bâtiment principal
Largeur minimale (m)	7,5 m	-	-	-
Profondeur minimale (m)	6,0 m	-	-	-
Hauteur étages (min/max)	1/2	1/2	1/2	1/2
Hauteur maximum (m)	9,0	9,0	7,0	9,0
Superficie au sol maximale (m ²)	120	65	35	250
Marge de recul avant (min)	10,0	10,0	10,0	10,0
Marge de recul arrière (min) (m)	10,0	20,0	20,0	20,0
Marge de recul latérale (min) (m)	10,0	10,0	10,0	10,0
Marge entre deux unités	30,0	30,0	20,0	50,0 (de toutes unités)

Autres composantes réglementaires

► DENSITÉ D'HABITATION PERMISE

La densité nette d'occupation du sol maximale applicable aux unités d'habitation (chalets, petits chalets et refuges) dans les zones V-08 et V-10 est de 2 unités de logement à l'hectare.

► USAGES COMPLÉMENTAIRES

Aucun usage complémentaire n'est autorisé sur le site du PAE sauf pour l'usage d'habitation unifamiliale. Celle-ci est autorisée à accueillir le groupe d'usages I présent au chapitre 6 du règlement de zonage.

► LOTISSEMENT

La création de nouveaux lots est subordonnée à l'obligation qu'ils soient rattachés à une voie publique ou privée lotie et conforme au règlement 143-12 ainsi qu'au règlement de lotissement 118-11.

Aussi, tout processus impliquant ces derniers se devra de passer par une modification du présent PAE.

Autres composantes réglementaires

► NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CHEMINS

□ Normes de conception du chemin d'accès principal :

- Largeur de déboisement : 12 mètres maximum;
- Largeur maximale de la chaussée : 4,5 mètres avec surlargeur à certains endroits, max de 5,5 mètres;
- L'aménagement de la chaussée se doit d'être en gravier;
- Accotement s: 0,5 m de chaque côté;
- Fossés et noues : largeur entre 1,5 et 2 m;
- Pente : entre 8 et 14 %;
- Revêtement : gravier;
- Réseau de distribution de l'eau et réseau électrique dans certaines sections du chemin.

Déboisement

► LE COUVERT FORESTIER

- 1) Avant toutes interventions de coupes d'un minimum de 50 mètres carrés, d'un seul tenant, sur l'ensemble du territoire du PAE Héritage, un permis de déboisement selon les spécificités contenues au règlement relatif aux permis et certificats no 120-11, doit être demandé et démontré l'espace qui sera déboisé;
- 2) Les aires de coupes autorisées doivent se limiter à l'implantation des habitations, des chemins d'accès, des stationnements, des installations septiques, infrastructures d'électricité et de télécommunications, sentiers pédestres, points de vue et constructions accessoires;
- 3) Pour l'implantation des constructions, de leur installation septique et du stationnement, une coupe maximale de 500 mètres carrés au maximum est autorisée d'un seul tenant pour chaque espace. Ces dernières doivent être séparées d'au moins 20 mètres d'une autre aire de même taille. Les aires de coupes inférieures à 200 mètres n'ont pas à respecter cette règle;
- 4) Une lisière boisée d'un minimum de 15 mètres doit être conservée à partir de la route 362 et ne doit pas être affectée que par l'implantation du chemin d'accès;
- 5) Aucun déboisement dans les zones de pente de 25% et plus;
- 6) Les coupes d'assainissement et d'entretien peuvent être effectuées sur l'ensemble du PAE.

Architecture des unités

► ARCHITECTURE ET CARACTÉRISTIQUES DES BÂTIMENTS

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

► COULEUR

Les couleurs favorisées seront le brun, gris, noir, bleu, vert, rouge bourgogne, et les teintures de bois. Les couleurs devront être sobres (couleurs terres, neutres, etc.) et en harmonie avec le contexte environnant;

► MATÉRIAUX DE RECOUVREMENT

Les revêtements extérieurs favorisés sont le bois, métal, pierre. Les matériaux de recouvrement des murs extérieurs de tous les bâtiments sont les suivants:

- Le bloc de béton architectural;
- Le béton architectural;
- L'acier;
- Le panneau architectural de béton;
- Le panneau architectural d'aluminium;
- Panneau de verre;
- Panneau de bois de finition extérieure;
- Planche de bois peint, teint ou verni;
- Bardeau de cèdre;
- Canexel.

Architecture des unités

➤ TOIT

□ COULEUR:

La toiture de tous les bâtiments doit être de couleur sobre, s'intégrant au milieu naturel. À titre non limitatif, les couleurs suivantes sont préconisées :

- Noir
- Gris
- Brun
- Vert

□ MATÉRIAUX:

- Le bardeau d'asphalte architectural;
- La tôle profilée en acier émaillé;
- La tôle à la baguette et la tôle pincée peuvent également être utilisées.
- Autres types de tôle
- Le bardeau de cèdre;

□ FORMES DE TOITURE:

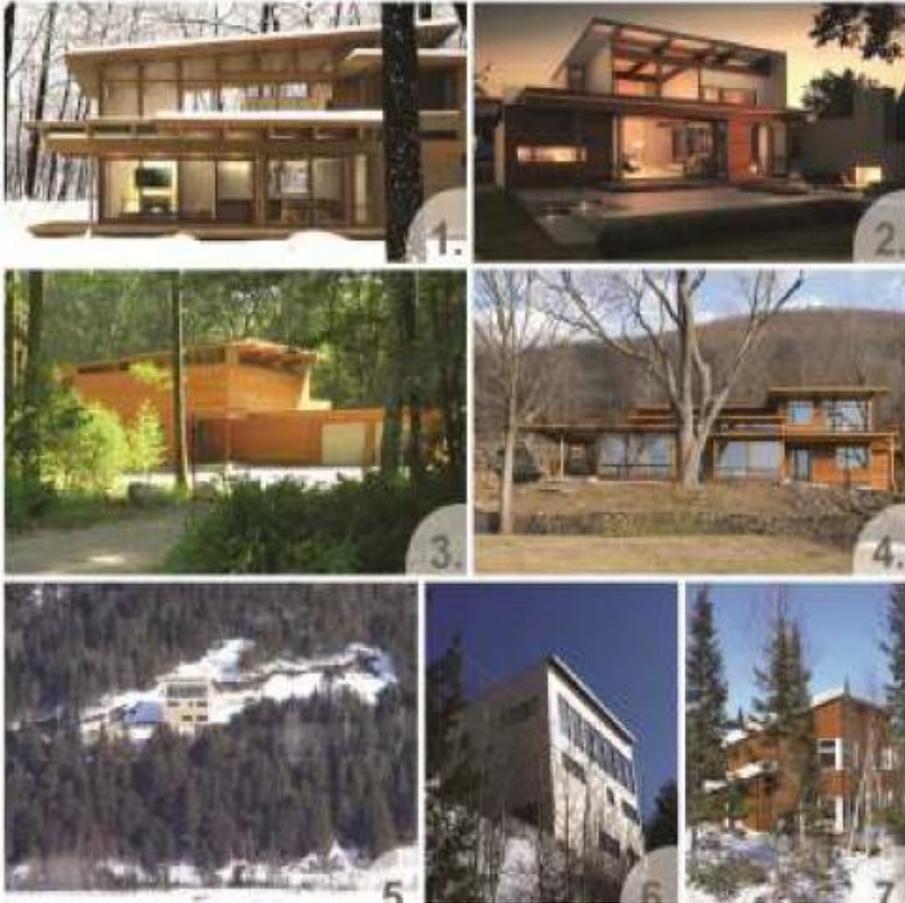
- Deux versants inclinés ou plus, aucune pente minimale requise;
- Toit à pente mixte;
- Monopente, plat ou incliné, aucune pente minimale requise;

➤ FENESTRATION

- La façade (côté rue) du bâtiment principal doit posséder un minimum de 10% de fenestration de sa surface, répartie sur les étages présents.
- Au moins deux côtés du bâtiment doivent présenter des fenêtres.

Inspiration architecturale des unités

► Exemple de chalets :



<https://ecohab.ca/les-revetements-de-bois-une-solution-durable-et-abordable/>



Inspiration architecturale des unités

- ▶ Exemple d'un mini-chalet:



Inspiration architecturale des unités

► Exemple de refuges:



Sépaq



<https://la-mini-maison.com/wp-content/uploads/2017/06/cabane-mini-chalet-montagne-ekokconcept-for-4-8.jpg>

Bâtiments accessoires

- Nombre de bâtiments

Un maximum de trois (3) bâtiments accessoires, d'une superficie maximale de 100 mètres carrés, peut être construit sur le site du PAE.

- Superficie totale

Une superficie totale de 150 mètres carrés pour l'ensemble des bâtiments accessoires peut être construite sur le site du PAE.

- Hauteur

Les bâtiments accessoires doivent respecter une hauteur de 6 mètres maximum.

- Marges de recul

Tout bâtiment accessoire se doit d'être à 20 mètres minimum de tout autre bâtiment sur le site ou des lignes de terrain.

PROJET DE RÈGLEMENT N°246-21

ÉTAPES À VENIR POUR ADOPTION FINALE DU RÈGLEMENT

PROJET DE RÈGLEMENT N° 246-21

ÉTAPES RÉGLEMENTAIRES SUIVANTES

- Adoption du 2^e projet de règlement à la séance ordinaire du conseil du 2 août 2021;
- À la suite de l'adoption du 2^e projet, un processus référendaire est accessible :
Procédure d'enregistrement : 15 jours pour recevoir des demandes écrites :
- Pour être valide, une demande doit remplir les conditions suivantes :
 - 1° le nombre équivalant à 50 % des personnes habiles à voter, lorsqu'elles sont 25 ou moins;
 - 2° ou du nombre obtenu par l'addition du nombre 13 et de celui qui équivaut à 10 % des personnes habiles à voter en excédent des 25 premières, lorsqu'elles sont plus de 25;

PROJET DE RÈGLEMENT N° 246-21

ÉTAPES RÉGLEMENTAIRES SUIVANTES

➤ Aucunes demandes :

adoption finale du règlement à la séance du conseil du 7 septembre 2021. Entrée en vigueur le 16 septembre 2021 à la suite de la délivrance du certificat de conformité de la MRC de Charlevoix.

➤ Demandes reçues et valides :

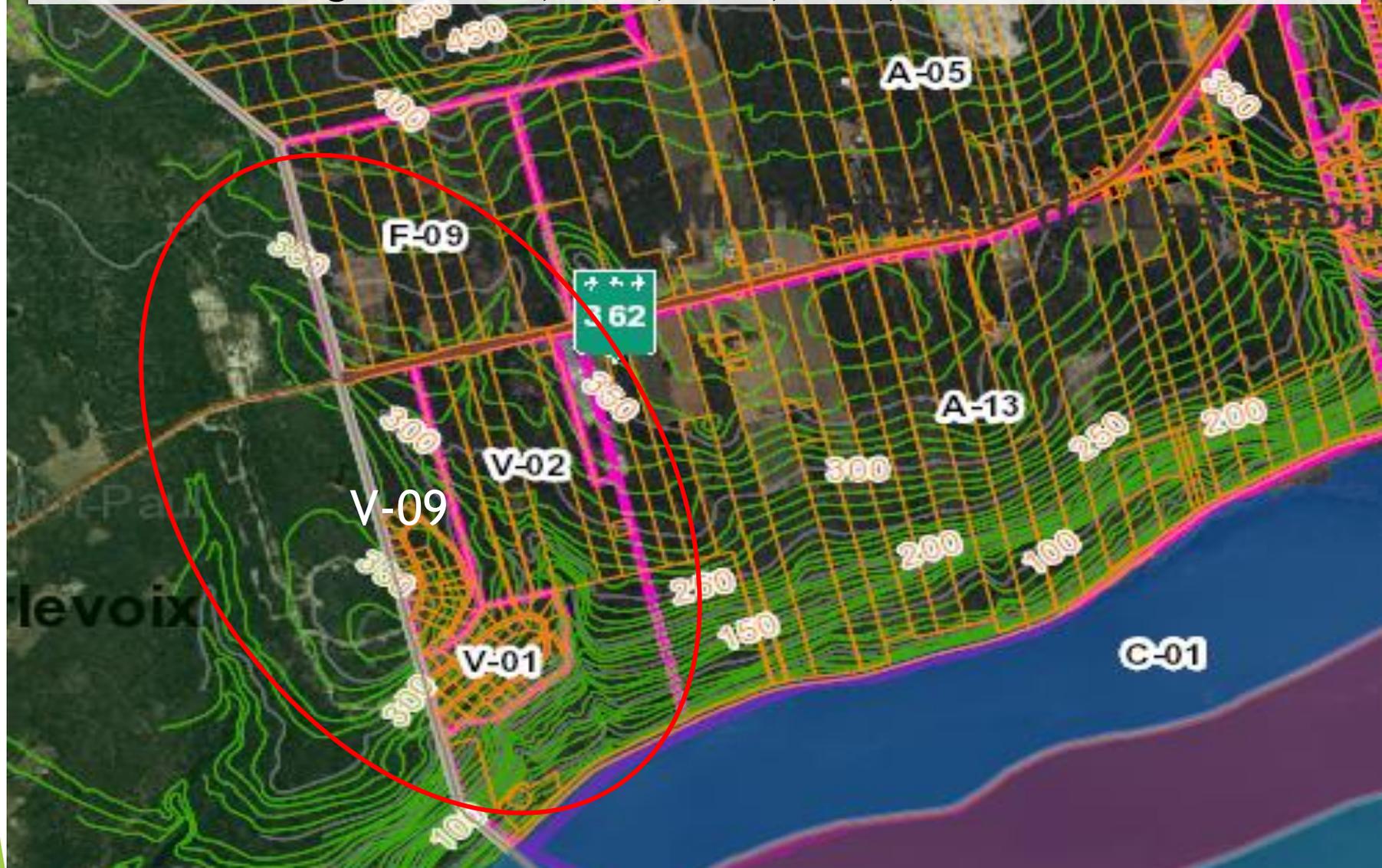
possibilité de tenir un référendum

La municipalité a toutefois le choix, à cette étape, de continuer le processus référendaire ou de laisser tomber le projet de modification réglementaire.

ZONES CONCERNÉES PAR LES DEMANDES

Zones concernées: V-02-V-08

Zones contigües : A-05, A-13, F-09, V-01, V-09



MERCI DE VOTRE ATTENTION !