

ANNEXE 9
Plan d'aménagement d'ensemble,
PARC DE L'HÉRITAGE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1. NATURE DU RÈGLEMENT

Le présent annexe constitue un PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) relativement à un projet intégré d'hébergement touristique. Les caractéristiques exprimées au chapitre 4, section 6 du règlement de zonage, sont applicables en tout temps à titre de concept d'aménagement du site.

ARTICLE 2. ZONE ASSUJETTIE

Les dispositions du présent règlement « Plan d'aménagement d'ensemble, Parc de l'Héritage » de la municipalité des Éboulements, s'appliquent à la zone V-08, de même qu'aux zones V-10 et Re-01, créées à même la zone V-02 telle qu'illustrée au plan de zonage du règlement de zonage no 117-11.

ARTICLE 3. 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 une 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 4. 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 des zones V-08, V-10 et Re-01.

ARTICLE 5. DOCUMENT DE RÉFÉRENCE AU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Les différents dossiers déposés dans le cadre de la demande de PAE par le promoteur, regroupés à l'intérieur d'un même document intitulé « **Parc de l'Héritage - Regroupement des dossiers (17 décembre 2020)** » font partie intégrante du présent et sont ajoutés à l'**annexe 9 A**.

Dans le cas où une disposition de cette annexe ne couvre pas un aspect énoncé à l'intérieur de ce document, la municipalité des Éboulements se réserve le droit de se référer au document comme s'il était tout au long reproduit à l'intérieur de la présente section.

Advenant toute demande de modification au cadre réglementaire applicable au projet visé par la présente section, la municipalité jugera de la conformité de toute demande avec le document se trouvant en annexe.

ARTICLE 6. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

L'aménagement du site, tel que proposé au schéma « Concept du plan d'aménagement d'ensemble », illustré à la page 33 et 34 du document de référence au plan d'aménagement d'ensemble, est une représentation de l'organisation spatiale visée au plan de l'implantation des bâtiments, du chemin d'accès principal et secondaire, des stationnements et des sentiers.

Ce concept est une représentation schématique de l'espace. Elle ne représente pas un plan précis d'implantation des diverses composantes à mettre en place sur le site du PAE, mais se veut une représentation schématique d'ensemble qui sert de ligne directrice d'aménagement.

Toutes demandes de permis ultérieures devront donc tenir compte du positionnement des éléments issus de ce concept d'aménagement.

ARTICLE 7. TERMINOLOGIE

Les définitions suivantes ont préséance sur celle inscrite à l'annexe A du règlement.

Chalet : Bâtiment d'une superficie entre 65 et 120 mètres carrés maximum, composé de quatre murs, fenêtrés sur au moins deux façades, alimenté en eau et en électricité et pourvu d'une installation septique conforme. Une construction accessoire telle qu'une terrasse avec un abri-moustiquaire peut être annexée au bâtiment.

Mini-chalet : Bâtiment d'une superficie entre 35 et 65 mètres carrés maximum, composé de quatre murs, fenêtrés sur au moins deux façades, alimenté en eau et en électricité et

pourvu d'une installation septique conforme. Une construction accessoire telle qu'une terrasse avec un abri-moustiquaire, peut être annexée au bâtiment.

Marge de recul avant : Distance minimale calculée perpendiculairement entre le mur avant d'un bâtiment et le bord de la voie de circulation devant lequel il est implanté.

Refuge : Petit bâtiment d'une superficie de 35 mètres carrés maximum, composé de quatre murs, alimenté en électricité, mais pas en eau et avec une toilette à compost. Une construction accessoire telle qu'une terrasse avec un abri-moustiquaire, peut être annexée au bâtiment.

ARTICLE 8. USAGES DANS LES ZONES V-08, V-10 ET Re-01

Dans la zone « Villégiature », V-08 et V-10 ainsi que dans la zone récréative extensive Re-01, au plan de zonage de la Municipalité des Éboulements, les usages applicables au plan d'aménagement d'ensemble « Plan d'aménagement d'ensemble, Parc de l'héritage », dans le respect de la densité d'occupation du sol, sont les suivants :

8.1 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)

8.2 Zone V-10

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

8.3 Zone Re-01

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

ARTICLE 9. TYPE D'HABITATION AUTORISÉE

9.1 Zone V-08

Maison unifamiliale, chalet et bâtiments accessoires.

9.2 Zone V-10

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

9.3 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.

ARTICLE 10. 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.

ARTICLE 11. 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.

ARTICLE 12. 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 devront de passer par une modification du présent PAE.

ARTICLE 13. NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CHEMINS

13.1 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;
- Accotements: 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.

13.2 Norme de conception du chemin forestier (zone agricole permanente)

- Largeur de déboisement : 8 m;
- Largeur de la voie de circulation : 4 m;
- Pentes très variables avec sections en lacets;
- Revêtement: gravier;
- Pas de réseau de distribution électrique;

ARTICLE 14. NORMES D'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)

ARTICLE 15. 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 séparée 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 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;

ARTICLE 16. 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.

16.1 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;

16.2 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

16.3 TOIT

16.3.1 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

16.3.2 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;

16.3.3 Formes de toiture:

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

16.4 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.

ARTICLE 17. BÂTIMENTS ACCESSOIRES

17.1 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.

17.2 Superficie totale

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

17.3 Hauteur

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

17.4 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.

ARTICLE 18. INSTALLATIONS SEPTIQUES

L'ensemble des installations nécessaires au traitement des eaux usées des différentes habitations sur le site se doivent d'être conforme au règlement provincial Q.2 R.22.

ANNEXE 9A

- 1) Document PDF complet du PAE du parc de l'héritage intitulé « **Parc de l'Héritage - Regroupement des dossiers (17 décembre 2020)** »