



## **RÈGLEMENT N° 252-22**

RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET D'AMENDER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 117-11 DE LA MUNICIPALITÉ DES ÉBOULEMENTS AFIN D'INTÉGRER L'ANNEXE 10, « PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE, DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL LA SEIGNEURIE DES ÉBOULEMENTS, PHASE VI »

**ATTENDU QUE** la municipalité peut modifier son règlement de zonage, conformément aux articles 113 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A -19.1);

**ATTENDU QU'UNE** demande pour la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) concernant le prolongement du domaine de la Seigneurie des Éboulements à l'intérieur d'une petite partie de la zone V-05 et de la zone V-07 a été déposée en août 2020 au service d'urbanisme afin de juger de la conformité du projet en rapport au règlement sur le plan d'aménagement d'ensemble n° 122-11;

**ATTENDU QU'**à la suite du dépôt des documents nécessaires pour l'analyse tel que spécifié dans le règlement n° 122-11, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a débuté l'analyse en août 2020;

**ATTENDU QU'**après plusieurs mois d'analyse due à la complexité du développement de la zone en question et des études additionnelles demandées, l'ensemble des critères analysés du règlement ont été remplis et le CCU a émis un avis favorable d'acceptation du PAE;

**ATTENDU QUE** le conseil de la municipalité a accepté le PAE final à la séance du 15 novembre 2021, sans modification;

**ATTENDU QU'UN** avis de motion a été donné lors de la séance extraordinaire du 21 mars 2022 et que le 1<sup>er</sup> projet a été adopté lors de cette même séance;

**ATTENDU QU'**à la suite du premier projet, certains objets du règlement ont dû être révisés afin de pouvoir respecter la conformité au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix;

**ATTENDU QU'**une consultation publique a eu lieu le 4 avril 2022 à 20 h et qu'à la suite de celle-ci, aucune modification n'a été faite au premier projet en dehors de celles citées au point précédent;

**ATTENDU QUE** la municipalité n'a reçu, en date du 19 avril 2022, aucune demande valide de participation à un référendum à l'égard du second projet de règlement numéro 252-22;

**ATTENDU QUE** les plans numéro 252-22-01, 252-22-02 en annexe 1 font partie intégrante du présent règlement;

**ATTENDU QUE** la grille de spécification V-11 en annexe 2 fait aussi partie intégrante du présent règlement;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Évelyne Tremblay et résolu à l'unanimité des conseillers présents que le règlement portant le n° 252-22 soit adopté ;

**QU'**une copie certifiée conforme de la présente résolution d'adoption et du règlement soit transmise à la MRC de Charlevoix.

## **1. PRÉAMBULE**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

## **2. TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement a pour titre « RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET D'AMENDER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 117-11 DE LA MUNICIPALITÉ DES ÉBOULEMENTS AFIN D'INTÉGRER L'ANNEXE 10, « PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE, DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL LA SEIGNEURIE DES ÉBOULEMENTS, PHASE VI » et porte le numéro 252-22.

## **3. OBJET DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement a pour but de modifier le règlement de zonage n° 117-11 de la municipalité des Éboulements afin de créer la nouvelle annexe 10 « Plan d'aménagement d'ensemble (PAE), développement résidentiel La Seigneurie des Éboulements phase VI », de créer la zone V-11 pour encadrer les usages et les différentes normes spécifiques au secteur.

## **4. CRÉER LA NOUVELLE ANNEXE 10, « PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL « LA SEIGNEURIE DES ÉBOULEMENTS ».**

L'annexe 10 « Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) du développement résidentiel La Seigneurie des Éboulements phase VI » est créée. Elle sera entièrement composée de quatre chapitres et de vingt-quatre nouveaux articles.

**Elle se lira comme suit :**

# **ANNEXE 10**

## **Plan d'aménagement d'ensemble, développement résidentiel « La Seigneurie des Éboulements, phase VI »**

### **Article 1. NATURE DU RÈGLEMENT**

Le présent annexe constitue un PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) relativement à la phase VI du développement résidentiel « La Seigneurie des Éboulements ».

### **Article 2. ZONE ASSUJETTIE**

Les dispositions du présent règlement « Plan d'aménagement d'ensemble, développement résidentiel « La Seigneurie des Éboulements, phase VI » de la municipalité des Éboulements, s'appliquent à la zone V-11, créée à même la zone V-07 pour ce règlement, 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 10, 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-11, telle qu'elle apparaît au plan de zonage du règlement de zonage 117-11 et aux :

Plan général daté du 18 mars 2022, sous le numéro 9675 des minutes de Dave Tremblay, de Tremblay et Fortin, arpenteurs-géomètres Inc.;

Plan de lotissement avec pentes du 18 mars 2022, sous le numéro 9676 des minutes de Dave Tremblay, de Tremblay et Fortin, arpenteurs-géomètres Inc.;

## Article 5. TERMINOLOGIE

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

**Bande de protection d'un talus** : Parcelles de terrain au sommet ou la base d'un talus en pente forte, d'une largeur horizontale de 3 mètres chacune.

**Hauteur** : 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.

**Pentes fortes**: Dénivellation comprise entre le haut et le bas d'un talus, dont la pente moyenne de terrain est égale ou supérieure à 31 %, et dont la hauteur est d'au minimum 3 mètres.

**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.

**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.

## Chapitre 2 – NORMES APPLICABLES

### Article 6. USAGES AUTORISÉS DANS LA ZONE V-11

Les seuls usages principaux autorisés dans la zone V-11 sont les suivants :

- Résidence unifamiliale isolée;
- Résidence bifamiliale isolée;
- Résidence de tourisme.

### Article 7. 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 consultation 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

## **7.1 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 par le propriétaire et/ou le locataire résidant à cet endroit seulement ;
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.

## **7.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

1. À l'exception du télétravail, un maximum d'un usage complémentaire est autorisé par usage principal à la condition qu'il soit exercé par le résidant du bâtiment principal seulement;
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 m<sup>2</sup> ou 30 % de la superficie totale du plancher, par habitation. La norme la plus sévère s'applique. À 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 16 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.

## **Article 8. DENSITÉ D'HABITATION PERMISE**

La densité nette d'occupation du sol maximale applicable à la zone V-11 est de 2 unités de logement à l'hectare.

## **Article 9. LOTISSEMENT**

### **9.1 CESSION POUR PARCS ET ESPACES VERTS**

Une cession de terrains pour parcs et espaces verts a été faite par le promoteur à la municipalité pour l'aménagement du sentier de la forêt marine/La Seigneurie, en bordure de la rivière des Boudreault, lors du développement des phases I à V de la Seigneurie des Éboulements.

Puisque cette cession comprenait une plus grande superficie de terrains à céder que la superficie fixée selon le calcul inscrit à l'article 3.4 du règlement de lotissement 118-11, le promoteur n'a donc pas à céder de terrains additionnels pour la phase VI.

### **9.2 TERRAINS**

Les lots prévus à la phase VI doivent être circonscrits à la zone V-11, respecter les normes de lotissement indiquées au tableau 1.1 de l'article 11 et en plus doivent avoir frontage le long de la voie publique prévue pour la phase VI.

Le plan de lotissement minuté 9675 de Tremblay Fortin, arpenteurs-géomètres, déposé au présent règlement à la section « Plans et annexe » du chapitre 4, représente à titre indicatif seulement le découpage prévu des lots de la phase 6.

Ainsi, tout processus impliquant le lotissement d'un terrain qui ne respecte pas les limites de la zone V-11 devra être étudié au moyen d'une modification du présent PAE, ce qui implique de reprendre le processus prévu au règlement 122-11.

### **9.3 VOIE PUBLIQUE**

Une seule rue est prévue pour la phase VI, comme montré sur le plan de lotissement déposé. Celle-ci doit être construite conformément aux normes de conception du règlement 143-12 ainsi que répondre aux exigences suivantes du présent règlement.

#### **9.3.1 EMPRISE**

L'emprise de la rue est déterminée selon le plan du profil de rue. Elle a une largeur minimale de 15 mètres sur l'ensemble de son tracé, de sa jonction à la Promenade du Censitaire, jusqu'au rond-point.

Le plan-projet de lotissement de la rue devra être conforme aux plans déposés pour la phase VI et respecter le profil de la rue avant que le permis puisse être octroyé par l'inspecteur.

### **9.3.2 CONCEPTION**

Il doit y avoir en tout temps une voie pavée d'une largeur minimale de 6,4 mètres sur l'ensemble du tracé, avec un accotement minimal de 1 mètre de chaque côté et un fossé de drainage du côté nord. Un minimum d'un mètre et demi additionnel doit être conservé à partir de l'accotement du côté sud afin de pouvoir positionner les poteaux électriques.

Le fossé de drainage prévu du côté nord de la rue doit être conçu selon les normes de conception habituelle d'un fossé de drainage ainsi que de respecter en plus les éléments prévus au plan de drainage déposé par Arpo groupe-conseil au chapitre 4 « Plans et annexe ». Il doit aussi être inclus dans l'emprise en tout temps.

### **9.3.3 CUL-DE-SAC**

La rue doit se terminer en cul-de-sac, avec un rayon de virage de 30 mètres de diamètre. Sa pente est doit être d'un maximum de 1,50 %.

### **9.3.4 PENTE LONGITUDINALE**

Les pentes longitudinales de la rue doivent être comprises entre 0 et 12 %. Un tronçon peut avoir une pente de 15 %, mais doit être limité à une longueur de 60 mètres.

Un maximum de 6 % de pente est autorisé dans les 30 premiers mètres de la rue, à partir de l'intersection de la promenade du Censitaire.

Le plan du profil de rue, déposé à la section « Plans et annexe » du chapitre 4, démontre l'inclinaison des pentes de la rue.

## **9.4 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.

## **Article 10. ÉTUDE GÉOTECHNIQUE**

La municipalité des Éboulements a demandé la réalisation d'une étude géotechnique par la firme Englobe en septembre 2021. Cette étude visait à évaluer la stabilité des sols de même que de statuer sur la prévention des risques associés au développement de la phase VI de la Seigneurie des Éboulements.

Cinq (5) forages ont été réalisés sur le site à l'étude. Différents paramètres géotechniques ont été ensuite pris en compte dans l'analyse afin d'en arriver à déterminer la stabilité du talus en amont de la zone de glissement issu du tremblement de terre de 1663.

L'étude conclut que la stabilité du talus est conforme aux coefficients de sécurité nécessaires pour permettre un développement dans la zone proposée ». Elle fait partie intégrante de ce règlement au chapitre 4 « Plans et annexes ».

### **10.1 Précautions**

Une marge de recul d'au moins 40 mètres doit être prise en considération relativement au haut du talus marquant la cicatrice de glissement survenu en 1663.

Le plan projet de lotissement minuté 9675 positionne la ligne du talus à considérer ainsi que la marge de recul de 40 mètres à respecter.

**Article 11. NORMES MINIMALES DES TERRAINS**

**Tableau 1.1**

TERRAINS	NON-DESSERVIS
	Non localisés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau
Largeur minimale (front)	50 m <b>ou</b> 30 m (si courbe intérieure rayon inférieur à 75 m)
Profondeur minimale	75 m
Superficie minimale	5 000 m <sup>2</sup>

**Article 12. NORMES POUR LES HABITATIONS**

**Tableau 1.2**

	(m)
Marge de recul avant minimale	6,0
Marge de recul avant maximale	12,0
Marge latérale minimale (un côté)	7,5
Minimum somme des marges latérales	15,0
Marge recul arrière minimale	60,0
Nbre de logement minimum	1
Nbre de logement maximum	2
Nbre de chambres minimum	2
Nbre de chambres maximum	6
Nbre d'étage minimum	1,0
Nbre d'étage maximum	2,0
Hauteur minimum	5,0
Hauteur maximum	9,15
Dimension minimum du plus petit des côtés	6,0
Superficie minimale au sol	75,0
Superficie maximale au sol	200,0
Superficie minimale habitable (sans garages)	75,0

**12.1 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 le béton et un aménagement paysagé ne laisse percevoir que 1,22 mètre (4 pieds) de ladite fondation.

## **Article 13. AMÉNAGEMENT DES TERRAINS**

### **13.1 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.

## **Article 14. COUVERT FORESTIER**

Tout déboisement est interdit dans la zone V-11 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, telle 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 2 500 m<sup>2</sup> au total, le plus restrictif des deux, incluant toutes les installations et les constructions sises sur le terrain;
- Déboisement maximum de 1 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant;
- Bande boisée de 6 m 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 % sans études géotechniques;

## **Article 15. NORMES ARCHITECTURALES**

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

- Avoir au moins une galerie couverte;
- Un minimum de trois (3) m<sup>2</sup> de fenestration, réparti en au moins deux ouvertures, devra être prévu en façade du bâtiment principal. De plus, un minimum de trois (3) m<sup>2</sup> supplémentaires 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 m<sup>2</sup> de fenestration sur un seul mur;

- Les couleurs rose et mauve sont proscrites;

### **15.1 TOIT**

Seuls les types de toitures suivantes sont autorisés :

- Deux versants en pente, aucune proportion n'est requise pour les pentes. Il doit y avoir une différence de hauteur entre les deux versants, le toit traditionnel étant interdit ;
- Quatre versants en pente, ou plus, aucune proportion requise pour les pentes ;
- Toit mixte, combinaison de toits en pente et de toits plats, aucune pente requise ;
- Le toit plat est proscrit s'il n'est pas intégré à un toit mixte;

### **15.2 MATÉRIAUX DE RECOUVREMENT EXTÉRIEUR**

Seuls les matériaux suivants sont permis comme revêtement extérieur des murs des bâtiments principaux et accessoires :

- Les matériaux dominants seront le bois ou les produits du bois de finition extérieure (Maiebec canexel, Smart système) peints, teints ou huilés;
- La pierre naturelle ou artificielle;
- Le verre;
- La brique;
- L'agrégat, le stuc ou « Dryvit »;

### **15.3 MATÉRIAUX PROSCRITS**

Les matériaux suivants seront proscrits pour le revêtement extérieur des murs des bâtiments principaux et accessoires :

- Le vinyle
- L'amiante en bardeaux ou en plaques
- L'acier émaillé
- Les colonnes d'aluminium

#### **15.3.1 EXCEPTIONS**

Nonobstant ce qui précède, les matériaux suivants sont permis comme revêtement extérieur, dans les limites indiquées :

- Le verre pour les gardes de galerie et pour la fenestration.
- Le revêtement extérieur de briques 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.

## **Article 16. NORMES RELATIVES AUX ENSEIGNES**

### **16.1 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.

### **16.2 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.

### **16.3 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 0,28 m<sup>2</sup> pour les usages complémentaires ou l'identification de la maison et de 0,15 m<sup>2</sup> 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;
- 3- L'enseigne ne doit pas être lumineuse;
- 4- Les matériaux permis pour les enseignes sont : le bois, le métal, le verre et la pierre. Tout autre matériau est prohibé;

### **16.4 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 mètre (4 pieds) sur 2,44 mètres (8 pieds) située sur le terrain de la résidence pour être visible du chemin;

## **Article 17. INSTALLATIONS SEPTIQUES**

Toutes les habitations principales construites dans la phase VI doivent être rattachées à un système de traitement des eaux usées et celle-ci doit être conforme au règlement provincial Q.2 R.22.

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.

## **Chapitre 3 – PENTES FORTES**

### **Article 18. GÉNÉRALITÉS**

Les pentes fortes sont associées à des zones du territoire où la topographie est marquée par des pentes de 31 % et plus. Selon le type de pentes fortes définies sur le terrain et selon la nature de l'intervention visée, une interdiction complète de construire peut s'appliquer ou dans d'autres cas, elle peut être levée sous certaines conditions.

### **Article 19. TYPES DE PENTES FORTES**

Deux types de pentes fortes sont présentes dans la phase VI de la Seigneurie des Éboulements.

Elles se différencient comme suit :

- 1) Type 1 : Zones de pentes intégrées à l'intérieur du chapitre 13 du règlement de zonage 117-11 de la municipalité des Éboulements et cartographiées au plan de zonage; celles-ci ont été définies selon une méthode issue de la MRC de Charlevoix, faite pour le schéma d'aménagement et de développement;
- 2) Type 2 : Zones de pentes fortes relevées précisément sur le terrain par l'arpenteur-géomètre, définies selon la définition présente à l'article 5 « Terminologie ».

Leur identification doit être faite sur le terrain par un relevé topographique.

## **Article 20. OBLIGATION DE PRODUCTION D'UN RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE**

Tout plan projet d'implantation dans la phase VI doit être accompagné par un relevé topographique afin de démontrer la présence des pentes fortes et de leur bande de protection sur le terrain, aux endroits où sont destinées les constructions et interventions prévues à l'article 23.

La détermination de la pente forte et de sa bande de protection doit être faite selon la définition présente à l'article 5 « Terminologie ».

## **Article 21. NORMES APPLICABLES AUX PENTES FORTES DE TYPE 1**

Une interdiction de construire s'applique dans les aires définies et cartographiées comme pentes 31 % et plus au plan de zonage. Elles apparaissent également sur le plan de lotissement général, minuté 9676.

L'interdiction peut être levée selon les exceptions prévues aux articles 13,2 du règlement de zonage seulement. Aucune étude ne peut être produite dans le but de soulever l'interdiction. Aucune modification dans le but de réduire le talus n'est tolérée.

## **Article 22. CADRE NORMATIF APPLICABLE AUX PENTES FORTES DE TYPE 2**

### **22.1 INTERDICTIONS**

Toutes les interventions liées aux constructions principales, complémentaires ainsi que certains ouvrages et types de travaux ciblés à l'article 22.3 sont formellement interdites du moment où :

- Elles se localisent en totalité ou en partie dans une pente forte de type 2; et/ou
- Elles se localisent en totalité ou en partie dans la bande de protection horizontale de 3 mètres en haut et /ou en bas du talus de 31 % et plus d'une hauteur minimale de 3 mètres.

### **22.2 LEVÉE DE L'INTERDICTION**

Une expertise géotechnique de stabilité du sol doit être réalisée pour lever ces interdictions. Celle-ci doit répondre aux conditions du tableau 1.3 de l'article 23.

### **22.3 INTERVENTIONS SOUMISES À LA PRODUCTION D'UNE ÉTUDE GÉOTECHNIQUE**

- Construction d'un bâtiment principal ;
- Agrandissement avec ajout ou modification des fondations d'un bâtiment ;
- Reconstruction d'un bâtiment principal ;
- Relocalisation d'un bâtiment principal pour s'éloigner de la ligne de côte ;
- Construction, reconstruction, agrandissement ou relocalisation d'un bâtiment complémentaire ;
- Agrandissement sans ajout ou modification des fondations d'un bâtiment principal
- Implantation d'un ouvrage (mur de soutènement, ouvrage de captage d'eau, etc.)
- Travaux de stabilisation

- Construction, agrandissement ou relocalisation d'un bâtiment ou d'une construction complémentaire à l'usage habitation sans fondation (remise, piscine hors terre, etc.)
- Installation septique (Champ d'épuration, élément épurateur, champs de polissage, filtre à sable, puits absorbant, puits d'évacuation, champs d'évacuation)
- Usage commercial, industriel, ou public sans bâtiment non ouvert au public (entreposage, lieu d'élimination de neige, bassin de rétention, concentration d'eau, lieu d'enfouissement sanitaire, sortie de réseau de drainage agricole, etc.)
- Piscine creusée
- Travaux de remblai
- Travaux de déblai ou d'excavation
- Abattage d'arbres (sauf coupe d'assainissement et de contrôle de la végétation sans essouchement)

#### **22.1.1 EXCEPTIONS**

Les zones de forte pente causées par la présence d'un affleurement rocheux peuvent être soustraites de l'interdit avec un avis écrit d'un professionnel possédant les champs d'expertise requis.

## Article 23. Cadre normatif des expertises géotechniques

Tableau 1.3



Types d'infrastructure	But	Conclusion	Recommandation
Construction d'un bâtiment principal	Évaluer les conditions actuelles de stabilité du site en période de dégel et de forte crue	<u>L'expertise doit statuer sur :</u>	<u>L'expertise doit faire état des recommandations suivantes :</u>
Agrandissement avec ajout ou modification des fondations d'un bâtiment	Évaluer les effets des interventions projetées et des travaux lors de leur mise en place sur la stabilité du site	Le degré de stabilité sous charges statiques, pseudo-statiques et stabilité de coulée (en cas de potentiel de liquéfaction) actuelle du site	Les précautions à prendre et, le cas échéant, les travaux requis pour maintenir la stabilité actuelle du site
Reconstruction d'un bâtiment principal	Identifier, le cas échéant, les problématiques de stabilité et les conséquences s'y rattachant	Le degré de stabilité sous charges statiques en période de forte crue	Les précautions à prendre et, le cas échéant, les travaux requis pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone à l'étude pendant et après la réalisation des travaux.
Relocalisation d'un bâtiment principal pour s'éloigner de la ligne de côte	Suggérer des méthodes de mitigations et/ou de stabilisation	Les mesures préventives à prendre pour maintenir la stabilité du site	
Construction, reconstruction, agrandissement ou relocalisation d'un bâtiment complémentaire	Évaluer, s'ils sont envisagés, les effets des travaux de stabilisation sur la stabilité du site	L'influence de l'intervention projetée et des travaux de mise en place sur la stabilité du site <sup>1</sup>	Les précautions à prendre pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone d'étude après la réalisation des travaux de stabilisation
Agrandissement sans ajout ou modification des fondations d'un bâtiment principal		L'amélioration de la stabilité apportée par les travaux	
Implantation d'un ouvrage (mur de soutènement, ouvrage de captage d'eau, pont, etc.)		La méthode de stabilisation appropriée au site	
Travaux de stabilisation		Les dommages potentiels des surfaces de glissement superficielles et profondes sur tout élément présent ou projeté sur le terrain	Les méthodes de travail et la période d'exécution
		Les limitations de l'étude	
		<u>L'expertise doit confirmer que :</u>	
		L'intervention envisagée n'est pas menacée par un glissement de terrain	
		L'intervention envisagée n'agira pas comme facteur déclencheur en déstabilisant le site et les terrains adjacents	
		L'intervention envisagée ne constituera pas un facteur aggravant en diminuant indûment les coefficients de sécurité qui y sont associés	
		La construction de bâtiments sur le lot est sécuritaire	

Types d'infrastructure	But	Conclusion	Recommandation
<p>Construction, agrandissement ou relocalisation d'un bâtiment ou d'une construction complémentaire à l'usage habitation sans fondation (remise, piscine hors terre, etc.)</p> <p>Construction, reconstruction, agrandissement et relocalisation d'un bâtiment ou d'un ouvrage, agricole (bâtiment, silo à grain ou à fourrage, entreposage de déjections animales, etc.)</p> <p>Implantation et réfection d'une infrastructure (rue aqueduc, égout, etc.), d'un équipement fixe (réservoir, etc.) ou du raccordement d'un bâtiment existant à une infrastructure</p> <p>Installation septique (Champ d'épuration, élément épurateur, champs de polissage, filtre à sable, puits absorbant, puits d'évacuation, champs d'évacuation)</p> <p>Usage commercial, industriel, ou public sans bâtiment non ouvert au public<sup>2</sup>(entreposage, lieu d'élimination de neige, bassin de rétention, concentration d'eau, lieu d'enfouissement sanitaire, sortie de réseau de drainage agricole, etc.)</p> <p>Piscine creusée</p> <p>Usage sans bâtiment ouvert au public (terrain de camping ou de caravanage, etc.)</p>	<p>Évaluer les conditions actuelles de stabilité du site en période de dégel et de forte crue</p> <p>Évaluer les effets des interventions projetées et des travaux lors de leur mise en place sur la stabilité du site</p> <p>Identifier, le cas échéant, les problématiques de stabilité et les conséquences s'y rattachant</p> <p>Suggérer des méthodes de mitigations et/ou de stabilisation</p> <p>Évaluer, s'ils sont envisagés, les effets des travaux de stabilisation sur la stabilité du site</p>	<p><u>L'expertise doit statuer sur :</u></p> <p>Le degré de stabilité statique actuel du site et en période de forte crue</p> <p>Les mesures préventives à prendre pour maintenir la stabilité du site</p> <p>L'influence de l'intervention projetée et des travaux de mise en place sur la stabilité du site<sup>1</sup></p> <p>L'amélioration de la stabilité apportée par les travaux</p> <p>La méthode de stabilisation appropriée au site le cas échéant.</p> <p>Les dommages potentiels des surfaces de glissement superficielles et profondes sur tout élément présent ou projeté sur le terrain</p> <p>Les limitations de l'étude</p> <p><u>L'expertise doit confirmer que :</u></p> <p>L'intervention envisagée n'est pas menacée par un glissement de terrain</p> <p>L'intervention envisagée n'agira pas comme facteur déclencheur en déstabilisant le site et les terrains adjacents</p> <p>L'intervention envisagée ne constituera pas un facteur aggravant en diminuant indûment les coefficients de sécurité qui y sont associés</p> <p>La construction de bâtiments ou d'un terrain de camping sur le lot est sécuritaire</p>	<p><u>L'expertise doit faire état des recommandations suivantes :</u></p> <p>Les précautions à prendre et, le cas échéant, les travaux requis pour maintenir la stabilité actuelle du site</p> <p>Les précautions à prendre et, le cas échéant, les travaux requis pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone à l'étude pendant et après la réalisation des travaux.</p> <p>Les précautions à prendre pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone d'étude après la réalisation des travaux de stabilisation</p> <p>Les méthodes de travail et la période d'exécution</p>

Types d'infrastructure	But	Conclusion	Recommandation
<p>Travaux de remblai<sup>2</sup></p> <p>Travaux de déblai ou d'excavation<sup>2</sup></p> <p>Lotissement destiné à recevoir un usage sans bâtiment ouvert au public, localisé dans une zone à forte pente</p> <p>Abattage d'arbres (sauf coupe d'assainissement et de contrôle de la végétation sans essouchement)</p>	<p>Évaluer les conditions actuelles de stabilité du site en période de dégel et de forte crue</p> <p>Évaluer les effets des interventions projetées et des travaux lors de leur mise en place sur la stabilité du site</p> <p>Identifier, le cas échéant, les problématiques de stabilité et les conséquences s'y rattachant</p> <p>Suggérer des méthodes de mitigations et/ou de stabilisation</p> <p>Évaluer, s'ils sont envisagés, les effets des travaux de stabilisation sur la stabilité du site</p>	<p><u>L'expertise doit statuer sur :</u></p> <p>Le degré de stabilité statique actuel du site et en période de forte crue</p> <p>Les mesures préventives à prendre pour maintenir la stabilité du site</p> <p>L'influence de l'intervention projetée sur la stabilité du site<sup>1</sup></p> <p>L'amélioration de la stabilité apportée par les travaux</p> <p>La méthode de stabilisation appropriée au site</p> <p>Les dommages potentiels des surfaces de glissement superficielles et profondes sur tout élément présent ou projeté sur le terrain</p> <p>Les limitations de l'étude</p> <p><u>L'expertise doit confirmer que :</u></p> <p>L'intervention envisagée n'est pas menacée par un glissement de terrain</p> <p>L'intervention envisagée n'agira pas comme facteur déclencheur en déstabilisant le site et les terrains adjacents</p> <p>L'intervention envisagée ne constituera pas un facteur aggravant en diminuant indûment les coefficients de sécurité qui y sont associés</p>	<p><u>L'expertise doit faire état des recommandations suivantes :</u></p> <p>Les précautions à prendre et, le cas échéant, les travaux requis pour maintenir la stabilité actuelle du site</p> <p>Les précautions à prendre et, le cas échéant, les travaux requis pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone à l'étude pendant et après la réalisation des travaux.</p> <p>Les précautions à prendre pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone d'étude après la réalisation des travaux de stabilisation</p> <p>Les méthodes de travail et la période d'exécution</p>
<p><sup>1</sup>Il est à noter que si les conditions hydrogéologiques étaient impactées par les activités projetées elles devraient être considérées dans l'évaluation du degré de stabilité.</p> <p><sup>2</sup>Si l'intervention nécessite des travaux de remblai ou de déblai, le règlement pour les travaux de remblai ou de déblai doit être appliqué.</p>			

### 23.1 AUTRES PRÉCAUTIONS APPLICABLES EN FORTES PENTES

Les précautions suivantes sont aussi à respecter en tout temps dans les secteurs de fortes pentes :

- Aucune concentration d'eau provenant des gouttières, des toitures ou des vidanges de piscine ne sera tolérée vers le talus;
- On doit prioriser l'implantation des bâtiments principaux avec les marges de recul avant les plus petites prescrites dans les normes d'implantation afin de s'éloigner le plus possible de la limite de la marge de précaution du haut de talus;
- Lors des travaux d'excavation pour la construction des bâtiments principaux et leurs accessoires, aucun empilement temporaire de sols d'excavation ne doit être toléré dans le corridor de 6 mètres de largeur par rapport à la ligne de crête du talus;
- Aucune concentration des eaux de ruissellement autre que l'écoulement naturel des eaux de pluie et de fonte des neiges ainsi que l'utilisation pour le drainage des rues d'exutoires positionnés à des endroits stratégiques élaborés par un ingénieur sur recommandations du rapport géotechnique;
- Lors de la construction des infrastructures de rues et des fossés de drainage, un certificat de conformité sur le respect des mesures de précautions et d'interventions de l'expertise géotechnique, sur les travaux effectués, devra être émis par un ingénieur habilité;
- Aucune excavation permanente ne doit être pratiquée au pied ou dans la pente du talus;
- Aucun remblai ne doit être effectué au sommet ou dans le talus, que ce soit en sol, en enrochement, déchets de pelouse, branches d'arbres, etc. autre que celui permis par une expertise géotechnique définie par les mesures appropriées;
- Aucun déboisement non contrôlé autre que celui permis par la réglementation ou l'expertise géotechnique permettant l'intervention.

#### Article 24. CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Après toute expertise géotechnique effectuée pour les interventions prévues à l'article 22.3, un certificat de conformité réalisé par un ingénieur habilité à le faire devra être produit à la fin des travaux et remis à la municipalité locale et au propriétaire visé. Ce certificat de conformité vise à s'assurer que les travaux ont été exécutés conformément aux recommandations contenues dans le rapport d'expertise.

## CHAPITRE 4 – PLANS ET ANNEXES

- 1) Plan général de lotissement phase VI, minuté 9675 de Tremblay et Fortin;
- 2) Plan illustrant les fortes pentes, minuté 9676 de Tremblay et Fortin;
- 3) Profil de rue (trois feuillets);
- 4) Rapport d'étude de drainage réalisé par Arpo groupe-conseil;
- 5) Étude géotechnique réalisée par Englobe;
- 6) Notes techniques - tableau des critères pour études géotechniques

### ADDENDUM

- **Les plans 9675 et 9676 cités au chapitre 4 précédent sont modifiés afin de faire une fusion des lots identifiés par la lettre J et K, ce qui résulte la création d'un seul lot pour ces deux terrains.**

## 5. CRÉER LA ZONE V-11 À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE V-05 et V-07.

La zone V-11 est créée à même une partie de la zone V-05 et V-07, telle qu'illustrée aux plans 252-22-01 (situation actuelle) et 252-22-02 (situation projetée) à l'annexe 1 du présent règlement.

L'ensemble des usages, normes et règles prescrites pour l'ensemble de ces zones sont décrits à l'intérieur du texte réglementaire de l'annexe 10.

La grille des spécifications associée à la zone V-11 est aussi créée et ajoutée à la suite de la grille de la zone V-10 de l'annexe A du règlement de zonage 117-11 de la municipalité.

Elle apparaît à l'annexe 2 du présent règlement.

## 6. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.



---

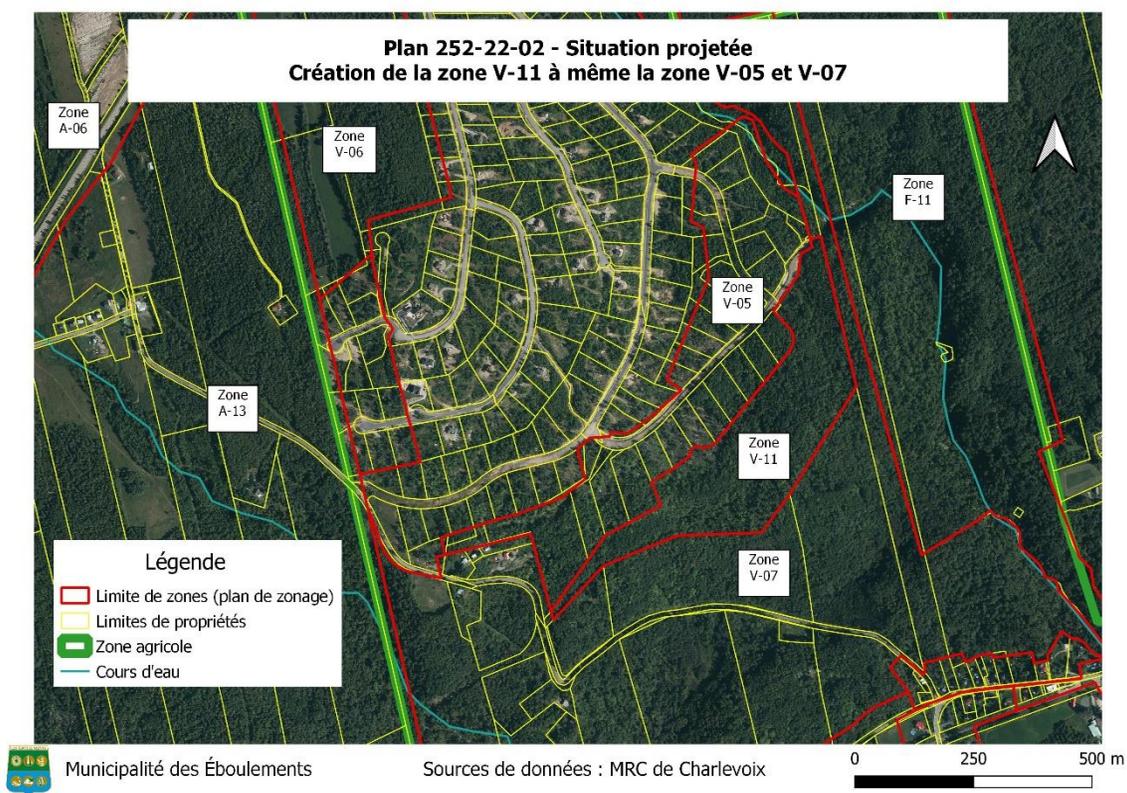
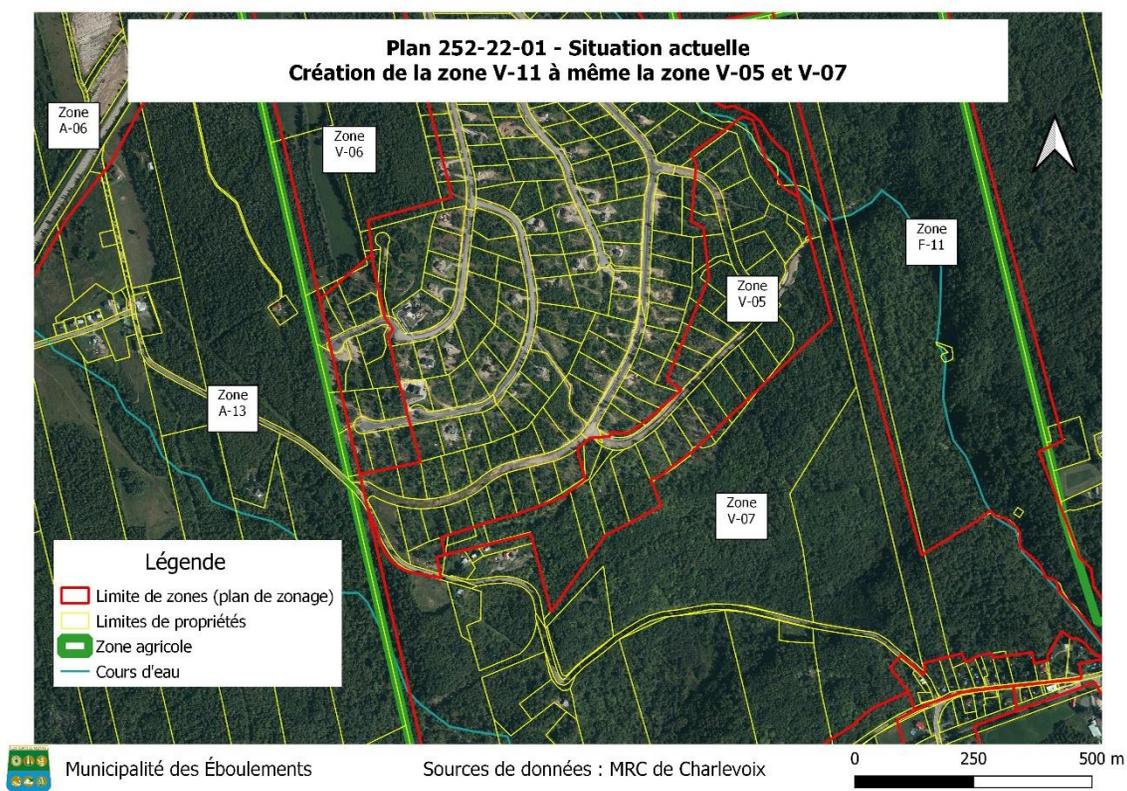
Pierre Tremblay  
Maire



---

Linda Gauthier  
Directrice générale et greffière-trésorière

# Annexe 1



## Annexe 2

Grille des spécifications Annexe 1 / tab. A-1.77		Zone V-11 Les Éboulements			
<b>CLASSES D'USAGES PERMISES</b>					
USAGE PERMIS	<b>H : Habitation (H)</b>				
	H-1 : Unifamiliale	●			
	H-2 : Bifamiliale	●			
	H-3 : Multifamiliale				
	H-4 : Communautaire				
	H-5 : Maison mobile				
	H-6 : Chalet				
	H-7 : Résidentiel Domaine				
	<b>C : Commerces et services</b>				
	C-1 : De voisinage				
	C-2 : Régional				
	C-3 : Restauration				
	C-4 : Hébergement	C-406			
	C-5 : Artisanale				
	C-6 : Relié à la ferme				
	C-7 : Relié à l'automobile				
	C-8 : Érotique				
	C-9 : Faible nuisance				
	<b>I : Industrie</b>				
	I-1 Incidences légère et moyenne				
	I-2 Incidences élevées				
	<b>P : Public</b>				
	P-1 : Public et institutionnel				
	P-2 : Utilité public				
	P-3 : Conservation				
	<b>R : Récréatif</b>				
	R-1 Extensif		●		
	R-2 Intensif				
	<b>A : Agricole</b>				
	A-1 : Agricole sans élevage				
	A-2 : Agricole avec élevage				
	A-3 : Agricole autres élevages				
	A-4 : Chenil et élevage d'animaux domestiques				
A-5 : Forestier					
A-6 : Autres					
Usage spécifiquement exclu					
<b>NORMES</b>					
NORMES SPÉCIFIQUES	<b>Structure du bâtiment</b>				
	Isolé	●			
	Jumelé				
	Contigu				
	<b>Dimensions</b>				
	Largeur minimale				
	Profondeur minimale				
	Hauteur en étage(s) min. / max.	-/-	-/-		
	Hauteur en mètres min. / max.	-/-	-/-		
	Superficie d'implantation min. / max. (m <sup>2</sup> )	-/-	-/-		
	Superficie de plancher maximale (m <sup>2</sup> )				
	Superficie de plancher maximale (%)				
	<b>Marges</b>				
	Avant min. / max. (m)	-/-	-/-		
	Latérale minimale (m)				
	Latérales totales minimales (m)				
	Arrière minimale (m)				
	<b>Densité</b>				
	Coefficient d'emprise au sol maximale (CES)				
	Densité brute maximale (logement/hectare)				
<b>DIVERS</b>					
ANNEXE 10 – PAE DÉVELOPPEMENT LA SEIGNEURIE, PHASE VI	●				
DÉBOISEMENT	●				
<b>NOTE (Alphabétique)</b>		<b>Amendement</b>			
	N° Référence (numérique)	N° règlement / article	Entrée en vigueur	Modification	