

RÈGLEMENT 278-24

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu, pour la Municipalité, de remplacer son *Règlement 122-11 sur les plans d'aménagement d'ensemble* aux fins notamment d'assurer la conformité de ce règlement au schéma d'aménagement révisé de la MRC et d'assurer différentes autres modifications qui sont jugées utiles ;

CONSIDÉREANT QU'un avis de motion a été donné le 3 février 2025 ;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement 278-24 sur les plans d'aménagement d'ensemble révisé a été soumis à une consultation publique le 17 février 2025 conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

CONSIDÉRANT QU'à la suite de celle-ci, les commentaires des citoyens ont été entendus mais aucune modification n'a été faite au règlement ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Sylvie Bolduc et résolu à l'unanimité des conseillers présents,

- **QUE** le *Règlement 278-24 sur les plans d'aménagement d'ensemble* soit adopté ;
- **QU'**une résolution d'adoption soit transmise à la MRC de Charlevoix.



Jean-Sébastien Pilote, Directeur général et Greffier-trésorier

COMPILATION ADMINISTRATIVE

Cette mise en garde est pour la copie sur le site
<https://leseboulements.com/urbanisme/règlements-durbanisme/>

Ce règlement est une codification administrative et n'a aucune sanction officielle. Pour interpréter et appliquer le règlement, on doit se reporter au texte officiel.

Le lecteur est par les présentes avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans le texte ci-après n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements cités, tels que sanctionnés dans leur version originale.

SUIVI DES MODIFICATIONS ENTRÉES EN VIGUEUR

[illegible]



2335, route du Fleuve, Les Éboulements (Québec) G0A 2M0

Municipalité des Éboulements

Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

N° 278-24

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES1

1. TITRE DU RÈGLEMENT 1

2. BUT DU RÈGLEMENT 1

3. TERRITOIRE VISÉ 1

5. REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS 1

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....2

8. ZONES ASSUJETTIES..... 2

9. PERSONNES ASSUJETTIES 2

10. PROCÉDURE REQUISE 2

10.1 DÉPÔT D'UNE DEMANDE..... 2

10.2 VÉRIFICATION DU PROJET 2

10.3 TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF EN URBANISME 2

10.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF EN URBANISME..... 2

10.5 DÉCISION DU CONSEIL..... 3

10.6 CONDITIONS D'APPROBATION 3

10.7 TRANSMISSION D'UNE COPIE 3

10.8 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS..... 3

11. CONTENU MINIMAL D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE3

11.1 PLAN DE LOCALISATION..... 3

11.2 UN PLAN D'ENSEMBLE..... 3

11.3 UN RAPPORT ÉCRIT..... 4

12. DOCUMENTS ADDITIONNELS REQUIS 4

13. DISPENSE DE DOCUMENTS..... 5

CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX ZONES Villégiature (v) 6

14. USAGES POUR LES ZONES V-01 À V-07..... 6

15. LA DENSITÉ NETTE D'OCCUPATION DU SOL..... 6

16. LES CRITERES D'EVALUATION APPLICABLES AUX ZONES V-01 A V-07 7

16.1 LE RÉSEAU ROUTIER ET INFRASTRUCTURES 7

16.2 LE COUVERT FORESTIER..... 7

16.3 LES PARCS ET ESPACES VERTS..... 8

16.4 LES CONSTRUCTIONS..... 8

CHAPITRE 4 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À LA ZONE H-09 11

17. USAGES POUR LA ZONE H-09 11

18. LA DENSITÉ NETTE D'OCCUPATION DU SOL..... 11

19. LES CRITERES D'EVALUATION APPLICABLES À LA ZONE H-09..... 11

19.1 LE RÉSEAU ROUTIER ET INFRASTRUCTURES 11

19.2 LES PARCS ET ESPACES VERTS..... 12

19.3 LES CONSTRUCTIONS..... 13

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES..... 14

20. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS 15

21. ENTRÉE EN VIGUEUR 15

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour titre « règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble » et porte le numéro 278-24.

2. BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'assurer, dans les secteurs susceptibles de recevoir des projets plus importants, un développement cohérent de ces parties de territoire, par la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble par les promoteurs.

3. TERRITOIRE VISÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la municipalité des Éboulements.

4. VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

Le *conseil* de la municipalité des Éboulements décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et annexe par annexe de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe ou un annexe de ce règlement était ou devait être déclaré nul par la Cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

5. REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace l'ancien règlement sur les plans d'aménagements d'ensemble no 37-05 ainsi que ses amendements, de même que tous les règlements ou parties de règlements antérieurs incompatibles ou inconciliables avec les dispositions du présent règlement.

6. TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le règlement de zonage no 275-24 de la municipalité des Éboulements s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici reproduites, sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

7. APPLICATION

Les dispositions en vigueur des règlements d'urbanisme de la municipalité des Éboulements, selon le cas, s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8. ZONES ASSUJETTIES

Toute demande de modification des règlements d'urbanisme dans les zones de villégiatures V-01 à V-011 et les zones d'habitation H-01, H-08 et H-09, telles qu'identifiées au plan de zonage de la municipalité des Éboulements, est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble.

9. PERSONNES ASSUJETTIES

Toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, est assujettie au présent règlement.

10. PROCÉDURE REQUISE

Toute demande de modification aux règlements d'urbanisme provenant d'une des zones ciblées à l'article 8 doit suivre la procédure d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble suivante :

10.1 DÉPÔT D'UNE DEMANDE

Le requérant ou son mandataire autorisé doit remettre au fonctionnaire désigné, une demande de modification aux règlements d'urbanisme, ainsi que le projet de plan d'aménagement d'ensemble et tous les documents s'y rattachant, en trois (3) copies.

Le requérant pourra faire valoir, tout au long du processus, ses arguments.

10.2 VÉRIFICATION DU PROJET

Le fonctionnaire désigné doit s'assurer que toutes les informations requises par le présent règlement sont incluses dans le projet présenté et vérifier que toutes les dispositions du présent règlement sont respectées.

10.3 TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF EN URBANISME

Dans les plus brefs délais, dès que la demande est dûment complétée et est payée au montant de 250\$, le fonctionnaire désigné transmet au comité consultatif en urbanisme le projet de plan d'aménagement d'ensemble.

10.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF EN URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme analyse le projet de plan d'aménagement d'ensemble. Cette analyse repose sur les critères d'évaluation prescrits dans le présent règlement. S'il le juge nécessaire, le comité peut demander au requérant toute information ou document additionnel ou une audition de celui-ci auprès du comité pour l'analyse de sa demande.

Le comité, après étude de la demande, peut faire au requérant toute recommandation utile concernant son plan d'aménagement d'ensemble. Il recommande au conseil son acceptation s'il considère que le projet respecte les critères d'évaluation de ce règlement ou son refus dans le cas contraire.

Le comité doit émettre son avis dans un délai maximum de 60 jours à compter de la date de transmission de la demande par le fonctionnaire désigné. Dans le

cas où des documents supplémentaires ou des corrections sont nécessaires par le requérant, ce délai est arrêté et reprend à la date du dépôt des documents.

10.5 DÉCISION DU CONSEIL

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif en urbanisme, le conseil municipal approuve ou refuse par résolution le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est présenté.

10.6 CONDITIONS D'APPROBATION

Au moment de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- a. Prennent à leur charge certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures et des équipements;
- b. Réalise le plan dans un délai fixé;
- c. Fournissent des garanties financières qu'il détermine;

10.7 TRANSMISSION D'UNE COPIE

Une copie de la résolution est transmise au requérant ayant fait la demande.

10.8 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS

Lorsqu'un plan d'aménagement d'ensemble a été approuvé par résolution, le conseil municipal peut, conformément aux dispositions applicables de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

11. CONTENU MINIMAL D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute copie d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble doit comprendre minimalement les informations et documents suivants :

11.1 PLAN DE LOCALISATION

Un plan de localisation couvrant le territoire touché et ses environs ou au minimum les terrains visés par le projet et ceux compris dans un rayon minimum de 500 mètres autour de ceux-ci. Ce plan doit être exécuté à une échelle appropriée permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du territoire de la municipalité et précisant les liens avec les voies de circulation, les équipements et infrastructures, les espaces verts et les cours d'eau.

11.2 UN PLAN D'ENSEMBLE

Un plan d'ensemble couvrant l'ensemble de la zone, exécuté à une échelle minimale de 1 : 2 500, l'échelle devant être choisie en fonction de la grandeur du terrain. L'échelle choisie doit être dans un rapport 1 :1, 1 :2, 1 :25, 1 :3, 1 :4 ou 1 :5).

Le plan doit contenir ou être accompagné des renseignements suivants :

- a. L'identification cadastrale actuelle des terrains concernés et des terrains adjacents;
- b. Les terrains projetés, leurs dimensions et superficies approximatives;
- c. L'emprise des rues projetées et existantes, le sens d'écoulement des eaux et leur rattachement aux rues existantes ou projetées à l'extérieur de la zone, s'il y a lieu;
- d. Les différentes phases prévues du projet, s'il y a lieu;
- e. L'usage projeté des terrains;
- f. Les lacs et les cours d'eau, sur le site ou dans un rayon de 300 mètres, ainsi que la plaine inondable et les milieux humides, s'il y a lieu;
- g. Les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie, de télécommunication, d'aqueduc et d'égout, de drainage, etc;
- h. Les constructions, les sentiers piétonniers et parcs existants ou prévus sur le site ou adjacent au terrain;
- i. La végétation : le type principal d'essences forestières, l'âge approximatif des peuplements et la localisation des principaux boisés;
- j. Les percées visuelles dans le cas où elles seraient remarquables, sur le site;
- k. Les courbes de niveaux équidistantes de dix (10) mètres ou moins;
- l. Les pentes entre 16 et 30% et celles de plus de 30%;
- m. Les zones à risque de mouvement de terrains et à érosion, le cas échéant;
- n. La date (incluant les dates de révision, s'il y a lieu), le nord astronomique, l'échelle du plan et la signature du plan par le professionnel l'ayant produit;

11.3 UN RAPPORT ÉCRIT

Un rapport écrit, si nécessaire, pouvant contenir les éléments suivants :

- a. Le nom et l'adresse du requérant;
- b. Le nom et l'adresse du propriétaire s'il diffère du requérant;
- c. Les autorisations gouvernementales requises;
- d. Tout autre renseignement utile concernant le projet et permettant d'évaluer celui-ci;

12. DOCUMENTS ADDITIONNELS REQUIS

En plus du contenu minimal d'un plan d'aménagement d'ensemble requis en vertu de l'article 11 et des critères d'évaluation du présent règlement, le conseil, peut par résolution, exiger tout autre élément, renseignement, détail, plan, rapport ou attestation professionnelle, aux frais du propriétaire ou du requérant, nécessaire à la bonne compréhension du plan d'aménagement d'ensemble et au respect de la sécurité publique, des infrastructures et de l'environnement.

13. DISPENSE DE DOCUMENTS

Le conseil peut par résolution, dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiées dans le présent règlement, lorsque de l'avis du conseil, leur absence n'entraverait en rien la complète analyse et compréhension de la demande, le respect des règlements municipaux et ne mettrait pas en cause la sécurité publique, l'environnement ou la viabilité du projet.

CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX ZONES DE VILLÉGIATURE (V) ET HABITATION H-01 ET H-08

14. USAGES POUR LES ZONES V-01 À V-11

Dans les zones « Villégiature » V-01 à V-11, 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 5)

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 » n'ayant pas fait l'objet d'une planification par PAE, la densité nette d'occupation du sol minimale est de 2,5 logements à l'hectare, soit les zones V-02a, V-02, V-06, V-07 au plan de zonage de la Municipalité des Éboulements, 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 autres zones de villégiature qui ont fait l'objet d'un PAE, la densité maximale est de 5 logements à l'hectare pour les secteurs avec aqueduc et de 2,5 log/hectares pour les secteurs non-desservis.

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

17. CONDITIONS PRÉALABLES AU DÉVELOPPEMENT

- a) Toute construction dans les secteurs sensibles sont interdites: zones de pentes fortes (31% et plus)
- b) Le développement de secteurs de villégiature concentrée sur un site ayant fait l'objet d'un déboisement intensif ne pourra pas être fait tant qu'un couvert forestier de 6 mètres de hauteur 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 CRITERES D'EVALUATION APPLICABLES AUX ZONES V-01 A V-11, H-01 et H-08

18.1 LE RÉSEAU ROUTIER ET 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.

18.2 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 favorise 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 :

- a. Préconiser une densité d'occupation décroissante, à mesure que la pente s'accroît;
- b. 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;
- c. En régulant la densité liée à l'usage habitation (ex. : unifamiliale, bifamiliale) 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%);
- d. 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;

- e. 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'un bande boisée est souhaitable en bordure d'emprise des routes ainsi que sur 6m 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 500m², ni qu'un même secteur du terrain n'excède 1 500m².
- 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'espace vert protégés et leurs intégration, 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 tient 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;
- 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 latérale qui favoriseront le sentiment d'intimité et de tranquillité des résidents. 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 le plus naturel 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 niveaux;
 - 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 logements 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 :
 - 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 résidente;
- c. Envisager la réalisation d'une étude de circulation qui permettra d'évaluer les impacts du projet sur le réseau routier existant.

CHAPITRE 4 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À LA ZONE H-09

19. USAGES POUR LA ZONE H-09

Dans la zone « Habitation » H-09, au plan de zonage de la Municipalité des Éboulements, les usages résidentiels isolés ou jumelés 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 jumelé
- Résidence bifamiliale isolée ou jumelé
- Résidence trifamiliale isolée ou jumelé

20. LA DENSITÉ NETTE D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone « Habitation » H-09, au plan de zonage de la Municipalité des Éboulements, la densité nette d'occupation du sol maximale est de 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.

21. CONDITIONS PRÉALABLES AU DÉVELOPPEMENT

- a. Une densité minimale minimum de 15 log/hectares doit être proposé dans le cadre de la demande de PAE;
- b. Aucune rue privée ne peut être faite en dehors du périmètre urbain;
- c. Tant que le développement de l'espace disponible à l'intérieur du périmètre urbain n'est pas comblé, aucune autre phase de développement ne doit être effectué.

22. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À LA ZONE H-09

22.1 PHASAGE DES TRAVAUX

- a. Le développement de la zone ne doit pas excéder les limites du périmètre urbain dans une première phase;
- b. Le développement de la zone doit se faire en premier lieu de façon à prioriser les lots plus à l'est vers ceux plus à l'ouest. Un étalement urbain ne doit pas être fait sur l'ensemble des lots de la zone tant que l'espace développable sur les deux premiers lots de la zone à l'est n'est pas comblé.
- c. Tant que le développement de l'espace disponible à l'intérieur du PU n'est pas comblé, aucune autre phase de développement ne doit être effectué.

22.2 LE RÉSEAU ROUTIER ET INFRASTRUCTURES

- a. Le plus possible, éviter les rues en cul-de-sac en créant au moins deux accès différents aux rues existantes et futures;
- b. Prévoir au moins deux sorties sur le rang Sainte-Catherine, le plus possible vers chaque extrémité du développement;
- c. 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;

22.3 LES PARCS ET ESPACES VERTS

- a. Le projet prévoit la création d'un parc de voisinage avec des accès des différents secteurs du projet;
- b. L'aménagement des fossés priorise une végétalisation naturelle, comme des noues par exemple;

22.4 LES CONSTRUCTIONS

- 1 Les constructions doivent être localisées en tenant compte de la topographie naturelle du terrain pour faciliter leur intégration au paysage et minimiser les déblais et/ou remblais;
- 2 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions environnantes, ni enlever complètement les percées visuelles des résidences existantes;
- 3 Les matériaux de revêtement extérieur naturels aux couleurs sobres devraient être privilégiés;
- 4 les différents types d'usages prévus doivent être regroupés dans des secteurs qui leur sont réservés.

CHAPITRE 5 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLE AUX « PROJETS INTÉGRÉS »

23. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

24. USAGES AUTORISÉS

Les seuls usages admissibles à l'intérieur des projets intégrés sont :

- Habitation unifamiliale (1 seule résidence)
- Hébergement commercial de type chalets, mini-chalets, refuges, cabines touristiques ou tentes de type "prêt-à-camper;
- Récréation intensive;
- Récréation extensive;
- Conservation.

25. 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.

26. TYPES D'UNITÉS LOCATIVES ET DIMENSIONS

- Les unités en locations à l'intérieur du projet intégré peuvent être construites sous forme d'habitation minimalistes, avec ou sans eau.
- Ils doivent avoir une superficie au sol minimale de 15 mètres carrés et ne pas excéder 120 mètres carrés.
- Leur hauteur ne doit pas excéder 9 mètres ou la cime des plus hauts arbres avoisinants;

27. ZONES PERMISES

Seules les zones de villégiature peuvent permettre les projets intégrés.

28. CRITÈRES D'ÉVALUATION

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

28.1 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 intacte entre les habitations.

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

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

29. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS :

Ce règlement remplace le règlement numéro 37-05 et ses amendements concernant les plans d'aménagement d'ensemble.

30. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté aux Éboulements, le 3 février 2025

COPIE CERTIFIÉE CONFORME CE 4^{ÈME} JOUR DU MOIS DE FÉVRIER 2025



Emmanuel Deschênes
Maire



Jean-Sébastien Pilote
Directeur général et
Greffier-trésorier

	Date	# Résolution
AVIS DE MOTION :	03-02-25	23-02-25
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	03-02-25	27-02-25
AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR :	22-05-25	