

ANNEXE 11

Plan d'aménagement d'ensemble, terrains résidentiels Côte-à-Godin

Chapitre 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1. NATURE DU RÈGLEMENT

La présente annexe constitue un PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) relativement à la création de 3 terrains contigus de la Côte à Godin du côté sud, sur l'ancien lot 6 541 646, situé entre la jonction du chemin Pierre-De Sales et la Côte à Godin, jusqu'au lot 5 439 840.

Article 2. ZONE ASSUJETTIE

Les dispositions du présent règlement « Plan d'aménagement d'ensemble, terrains résidentiels Côte à Godin » de la municipalité des Éboulements, s'appliquent à la zone V-12, créée à même la zone V-07 pour ce règlement, telle qu'illustrée au plan de zonage du règlement de zonage no 275-24.

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 11, 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 lotissement ou de construction.

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-12, telle qu'elle apparaît au plan de zonage du

règlement de zonage 117-11 et aux « plan topographique » et « plan projet de lotissement » (deux feuillets), daté du 11 août 2023, sous la minute 5210 de Patrice Fortin, arpenteur-géomètre ;

Article 5.

TERMINOLOGIE

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

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.

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-12

Les seuls usages principaux autorisés dans la zone V-12 sont les suivants :

- Résidence unifamiliale isolée ;
- Résidence bifamiliale isolée ;
- Résidence de tourisme (contingemment applicable : 1 permise seulement)

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 comprends aucune consultation sur place ;
- Catégorie I Hébergement :
 - Logement intergénérationnel
 - Gîte : dois 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 Commerciale 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 principalement par le propriétaire et/ou le locataire résidant à cet endroit ;
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

7. 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 résident du bâtiment principal seulement ;
8. 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 ;
9. Les usages complémentaires doivent être exercés au rez-de-chaussée ou au sous-sol, avec une seule entrée ;
10. Les usages complémentaires, au total, ne peuvent occuper une superficie qui excède 40 m² 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 ;
11. Aucune identification extérieure n'est permise, à l'exception de celle permise à l'article 16 du présent annexe ;
12. 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-12 est de 4 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 n'est pas nécessaire dans le cas du présent PAE puisqu'aucune création de rues n'est faite et que seuls 3 terrains sont créés.

9.2 TERRAINS

Les lots prévus à la phase VI doivent respecter le plan de lotissement minuté 5210 de Tremblay & Fortin, arpenteurs-géomètres, déposé au présent règlement à la section « Plans et annexe » du chapitre 4, ainsi que d'être circonscrits à la zone V-12. Le frontage des lots doit être situé le long de la Côte à Godin.

Le terrain 4 ne fait pas partie de la planification dans le cadre du présent PAE et n'est pas destiné à la construction. Il constitue l'espace résiduel de la création des trois lots concernés à même le lot 6 541 646. Seule la première portion du chemin d'accès traversant le terrain 4 est incluse dans l'aire du PAE.

Aussi, tout processus impliquant le lotissement d'un terrain qui ne respecte pas les conditions précédentes devra être revu au moyen d'une modification du présent PAE, ce qui implique de reprendre le processus prévu au règlement 122-11.

9.3 VOIE PRIVÉE

Une seule voie est prévue pour l'accès aux terrains, tel que présenté sur le plan de lotissement déposé, numéro 5210.

9.3.1 EMPRISE

Le chemin d'accès doit avoir en tout temps une voie d'une largeur minimale de 6,10 mètres sur l'ensemble du tracé incluant le fossé de drainage.

9.3.2 CONCEPTION

Un chemin d'accès privé de 285 mètres sera construit en zone déjà déboisée à partir de l'intersection de Pierre-De Sales et la Côte à Godin. Le chemin sera conçu d'une base de 24 pouces de matériel 0-600 ainsi que d'une couche de finition de 6 pouces de MG-20.

Trois ponceaux de 12 pouces seront réalisés dans les normes et conformément à l'étude hydraulique d'écoulement et dimensionnement des ponceaux — secteur Côtes à Godin/Les Éboulements.

L'ensemble des autres recommandations de l'étude hydraulique doit aussi être respecté. Cette dernière a été réalisée par Patrice Lavoie, ingénieur, et fait partie intégrante du PAE. Elle est annexée au chapitre 4 « Plans et annexe ».

Tous les travaux devront être effectués dans l'objectif de conserver le plus possible les patrons naturels de drainage et de minimiser les déblais/remblais.

9.3.3 CUL-DE-SAC

La voie d'accès prévue se termine sur le terrain 3 en cul-de-sac. Un espace de virée, en « T », devra être aménagé sur les terrains 1 et 2 afin qu'un véhicule d'urgence puisse tourner.

9.3.4 PENTE LONGITUDINALE

Le plan du profil de rue, présent sur le feuillet 2 du plan « projet de lotissement 5210 », démontre l'inclinaison des pentes de la rue.

ARTICLE 10. ZONES À RISQUE DE MOUVEMENT DE SOL

Aucune étude géotechnique pour les terrains concernés n'a été produite, car ils ne se situent pas en zones à risque de mouvement de sol.

ARTICLE 11. NORMES MINIMALES DES TERRAINS

Tableau 1,1 Normes minimales pour le lotissement de nouveaux terrains

TERRAINS	NON DESSERVIS
	Non localisés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau
Largeur minimale (front)	50 m
Profondeur minimale	75 m

Superficie minimale	5 000 m ²
---------------------	----------------------

ARTICLE 12. NORMES POUR LES HABITATIONS

Tableau 1.2

	(m)
Marge de recul avant minimale	30,0
Marge de recul avant maximale	-
Marge latérale minimale (un côté)	6,0
Minimum somme des marges latérales	12,0
Marge recul arrière minimal	7,5 m
Nbre de logement maximum	2
Nbre de chambres minimum	2
Nbre de chambres maximum	6
Nbre d'étage minimum	1
Nbre d'étage maximum	2
Hauteur minimum	6,0
Hauteur maximum	9,0
Dimension minimum du plus petit des côtés	6,0
Superficie minimale au sol	50,0
Superficie maximale au sol	200,0
Superficie minimale habitable (sans garages)	100

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.

Dans le calcul des fondations, le rez-de-jardin ou sous-sol ne sera pas considéré comme un étage.

ARTICLE 13. COUVERT FORESTIER

Tout déboisement est interdit dans la zone V-12 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 de même que celle à être conservée et doit respecter les normes suivantes :

3° Déboisement sur l'ensemble du développement :

- Voie d'accès : 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 %, sauf pour coupes d'assainissement et d'entretien ;

4° Déboisement sur les terrains individuels :

- 40 % de déboisement sur toute la superficie du terrain jusqu'à concurrence de 2 500 m² au total, le plus restrictif des deux, incluant toutes les installations et les constructions sises sur le terrain ;
- Déboisement maximum de 1 500 m² 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 du lot, cette bande boisée peut être réduite à trois (3) mètres.

ARTICLE 14. NORMES ARCHITECTURALES

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

14.1 FENESTRATION :

- Un minimum de 10 % de fenestration doit être présent sur la façade arrière du bâtiment principal, sur chaque étage ;
- Au moins deux côtés du bâtiment doivent présenter des fenêtres, dont la façade avant.

14.2 TOIT

Seuls les types de toitures suivantes sont autorisés :

- Deux versants en pente ou plus, aucune proportion n'est requise pour les pentes.
- Toit mixte, combinaison de toits en pente et de toits plats, aucune pente requise ;

- Monopente, plat ou incliné, aucune pente minimale requise.

14.3 MATÉRIAUX DE RECOUVREMENT EXTÉRIEUR

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

- 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 naturel, peint, teint ou verni ;
- Bardeau de cèdre ;
- Pierre naturelle ou artificielle.

14.4 Matériaux de recouvrement des toitures

En plus des matériaux permis à l'article 2.2 du règlement de construction, les membranes soudées pour les toits plats sont aussi autorisées ; seul le bardeau d'asphalte est complètement proscrit.

ARTICLE 15. NORMES RELATIVES AUX ENSEIGNES

15.1 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 existantes devant être modifiées, remplacées, déplacées ou temporaires.

15.2 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.

15.3 NORMES GÉNÉRALES

Sauf les dispositions particulières, toutes les enseignes sur les terrains du développement doivent respecter les conditions suivantes :

- 9- Une seule enseigne par habitation est permise d'une superficie maximale de 0,28 m² pour les usages complémentaires ou l'identification de la maison et de 0,15 m² pour le numéro civique ;
- 10- 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 ;
- 11- L'enseigne ne doit pas être lumineuse mais peut être éclairée par réflexion ;
- 12- Les matériaux permis pour les enseignes et le support sont : le bois, le métal, le verre et la pierre. Tout autre matériau est prohibé.

ARTICLE 16. INSTALLATIONS SEPTIQUES

Toutes les habitations principales construites 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) suivants, 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 préfiltre installé à la sortie de la fosse septique est obligatoire.

CHAPITRE 3 — PLANS ET ANNEXES

- 1) Plan général de lotissement 5210 ;
- 2) Rapport d'étude de drainage réalisé par Patrice Lavoie ;