

ANNEXE 7

Plan d'aménagement d'ensemble, développement résidentiel *Domaine Charlevoix*

TABLE DES MATIÈRES – ANNEXE 7

Article 1. ZONE ASSUJETTIE	A132
Article 2. VALIDITÉ DU RÈGLEMENT.....	A132
Article 3. TERMINOLOGIE	A132
Article 4. PRIMAUTÉ	A134
Article 5. ANNEXE	A135
Article 6. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS	A135
Article 7. USAGES POUR LA ZONE V-01	A136
Article 8. CONTINGEMENT	A136
Article 9. DISPOSITIONS « PROJET RÉSIDENTIEL DOMAINE »	A136
Article 10. LA DENSITÉ NETTE D'OCCUPATION DU SOL	A136
Article 11. USAGES COMPLÉMENTAIRES	A137
Article 12. LOTISSEMENT	A137
12.1 Superficies et dimensions minimales	A137
12.2 Rue	A138
12.3 Aires pour parcs et espaces verts	A138
Article 13. LE COUVERT FORESTIER	A138
Article 14. LES CONSTRUCTIONS	A139
14.1 Matériaux	A139
14.2 Architecture	A140
14.3 Normes d'implantation des bâtiments principaux	A141
14.4 Normes d'implantation des bâtiments accessoires dans le secteur de zone V-01A.....	A141
Article 15. AMÉNAGEMENTS DES TERRAINS	A142
Article 16. NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE FORTE PENTE	A142
16.1 Normes particulières applicables à la zone de mouvement de sol « NC » et au secteur de zone V-01A.....	A144
Article 17. INSTALLATION SEPTIQUE RÉSIDENCE ISOLÉE	A145

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DÉCLARATOIRES

Article 1. ZONE ASSUJETTIE

Les dispositions du présent annexe « Plan d'aménagement d'ensemble, développement résidentiel Domaine Charlevoix » de la municipalité des Éboulements, s'appliquent à la zone V-01 et à la zone V-09, telle qu'illustrée au plan de zonage du règlement de zonage no 275-24.

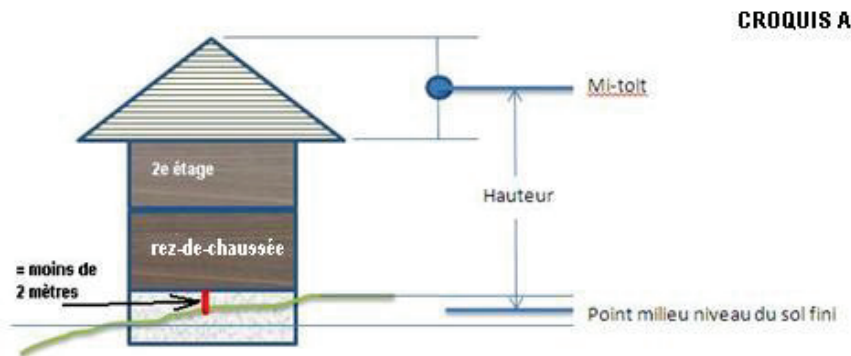
Article 2. VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

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.

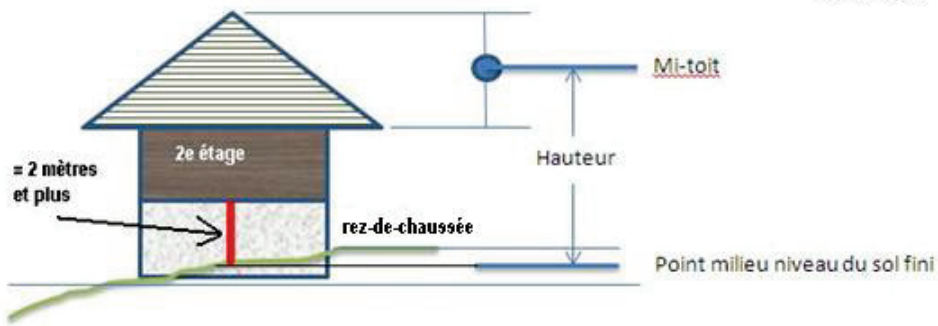
Article 3. TERMINOLOGIE

Dans le présent annexe, les présentes définitions s'appliquent, à moins que le contexte ne donne un sens différent :

1. HAUTEUR D'UN BÂTIMENT: la hauteur d'un bâtiment principal est mesurée entre le niveau moyen du sol fini pour le point le plus bas et la 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.



CROQUIS B



2. PROJET RÉSIDENTIEL DOMAINE : Propriété unique sur laquelle peut être érigée deux ou trois résidences avec des aménagements en communs.
3. REZ-DE-CHAUSSÉE (1E ÉTAGE) : partie de bâtiment située entre le plancher au-dessus du sous-sol et le plancher de l'étage ou du demi-étage supérieur ou du plafond fini. En l'absence de sous-sol, le rez-de-chaussée est la partie du bâtiment située au niveau du sol entre ce plancher et le plancher de l'étage ou du demi-étage supérieur ou du plafond fini.

Lorsque le sous-sol est un rez-de-jardin, il sera comptabilisé comme un rez-de-chaussée s'il y a plus de deux (2) mètres entre le niveau moyen du sol fini et le plancher de l'étage ou le demi-étage supérieur (voir croquis A et B).
4. VOLUMÉTRIE ADDITIVE : construction constituée par l'addition de volume simple au sol, d'apparence moins massive que d'un seul tenant d'emprise au sol.

Toutes autres 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.

Article 4. PRIMAUTÉ

L'ensemble des normes et restrictions qui apparaissent à l'Annexe « 7 » rendent inopérantes toutes dispositions inconciliables 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-01 et de la zone V-09, telles qu'elles apparaissent au plan de zonage 275-24 de la municipalité des Éboulements.

Article 5. ANNEXE

Les documents suivants sont intégrés en annexe du présent règlement à titre de référence :

- 1) Le plan coté « Domaine Charlevoix » du Groupe Giroux arpentage, daté du 28 février 2011, signé par Alain Gosselin arpenteur-géomètre, sous le numéro 18289 de ses minutes,
- 2) Le plan coté « Domaine Charlevoix » du Groupe Giroux arpentage, daté du 28 février 2011, signé par Alain Gosselin arpenteur-géomètre, sous le numéro 18289 de ses minutes, version 13 datée du 18 juillet 2013;
- 3) ÉTUDE GÉOTECHNIQUE COMPLÉMENTAIRE de Laboratoires d'Expertises de Québec Ltée, datée de mai 2013 et portant le numéro 4850-88-01, y compris ses annexes;
- 4) Amendement au plan d'aménagement d'ensemble préparé à l'intention de la municipalité des Éboulements par la Société de développement Domaine Charlevoix, daté du 25 juillet 2011, rédigé par Guy Rivard mba, modifiant le plan d'aménagement d'ensemble en vigueur depuis 2005;
- 5) Plan d'aménagement d'ensemble Domaine Charlevoix inc. Gaston St-Pierre et Associés, daté d'août 2005 et tous les plans et documents contenus dans ce plan, tels que modifiés par l'amendement déposé (point 2).

CHAPITRE 2 NORMES APPLICABLES AUX ZONES Villégiature (V-01 ET V-09) PAE

Article 6. USAGES POUR LA ZONE V-01

Dans la zone « Villégiature » V-01, au plan de zonage de la Municipalité des Éboulements, les usages applicables au plan d'aménagement d'ensemble « DOMAINE CHARLEVOIX », dans le respect de la densité d'occupation du sol, sont les suivants :

- Résidence unifamiliale isolée
- Projet résidentiel Domaine

Article 7.1. USAGES POUR LA ZONE V-09

Dans la zone « Villégiature » V-09, au plan de zonage de la Municipalité des Éboulements, les usages applicables au plan d'aménagement d'ensemble « DOMAINE CHARLEVOIX », dans le respect de la densité d'occupation du sol, sont les suivants :

- Résidence unifamiliale isolée
- Projet résidentiel Domaine
- Résidence de tourisme

Article 7. CONTINGENTEMENT :

Projet résidentiel Domaine : un maximum de deux projets résidentiels domaine est autorisé au total à l'intérieur de la zone V-01 et V-09 ensemble, et non pour chacune des deux zones;

a. Exception : aucune résidence de tourisme dans les projets résidentiels domaine;

Article 8. DISPOSITIONS « PROJET RÉSIDENTIEL DOMAINE »

Tout projet résidentiel domaine doit comporter au minimum deux (2) et maximum (3) bâtiments principaux sur un terrain respectant les superficies établies.

Article 9. LA DENSITÉ NETTE D'OCCUPATION DU SOL

« Dans les zones « Villégiature » V-01 et V-09, au plan de zonage de la Municipalité des Éboulements, la densité nette d'occupation du sol maximale est de 2.5 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. »

Article 10. USAGES COMPLÉMENTAIRES

Les usages complémentaires applicables au plan d'aménagement d'ensemble "DOMAINE CHARLEVOIX" dans le respect des normes et conditions applicables des règlements en vigueur :

- 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

Ajouter 1 seul usage complémentaire par habitation, exercé par le résident seulement.

Article 11. LOTISSEMENT

Le plan de lotissement apparaissant au plan coté « Domaine Charlevoix » daté du 28 février 2011, fait par Alain Gosselin, arpenteur-géomètre, sous le numéro 18289 de ses minutes, au document joint à ce règlement, représente un découpage des différents terrains à titre indicatif seulement, l'ensemble des normes de lotissement prévues au règlement de lotissement de la municipalité continuent de s'appliquer à l'intérieur des zones V-01 et V-09, sauf pour les dispositions particulières suivantes :

12.1 SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES

	Largeur minimale front	Profondeur moyenne minimale	Superficie minimale	Superficie minimale en forte pente ³
Terrains Nord (#1 à #37 incl.)¹	50 mètres	55 mètres 75 mètres (adjacents cours d'eau ou lac)	3 500 m ²	5 000 m ²
Terrains Sud (#38 et plus)¹	50 mètres	60 mètres 75 mètres (moins 100 mètres d'un cours d'eau ou 300m d'un lac)	4 000 m ²	5 000 m ²
Exceptions	29 mètres dans une courbe au rayon inférieure à 75 mètres		À moins 100 mètres d'un cours d'eau ou 300m d'un lac 4 000 m ²	

PROJET RÉSIDENTIEL DOMAINE	50 mètres	60 mètres 75 mètres (moins 100 mètres d'un cours d'eau ou 300m d'un lac)	• 2 bâtiments : 16 000 m² • 3 bâtiments : 20 000 m²	
---	-----------	---	---	--

¹ Les numéros de terrains sont en référence au plan « Domaine Charlevoix » du Groupe Giroux arpentage, signé par Alain Gosselin le 28 février 2011 sous le numéro 18289 de ses minutes.

⁴ Selon les définitions et croquis au règlement de zonage n°275-24, annexe 2 - terminologie

12.2 RUE

1) LONGUEUR DE CUL-DE-SAC

Aucune longueur de cul-de-sac maximale ne s'applique.

2) PENTE DE RUE

Les pentes longitudinales de rue doivent être entre 0% et 12% sauf :

- a. Pour un tronçon de 100 mètres de longueur la pente longitudinale pourra atteindre 15%, à condition d'être à au moins 30 mètres d'une intersection et d'être élaborée sur des plans signés et scellés par un ingénieur.

12.3 AIRES POUR PARCS ET ESPACES VERTS

Le promoteur fera une cession monétaire représentant 10% de la valeur du terrain de la propriété du Domaine Charlevoix en date du 25 février 2011, selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation multipliée par le coefficient de mise à jour pour la valeur au rôle 2011 (si nécessaire).

12.4 PROJET DE LOTISSEMENT CONCERNANT LE SECTEUR DE ZONE «V-01»

Tout projet de lotissement concernant le secteur de zone V-01 doit montrer la superficie constructible pour chaque lot en fonction des normes d'implantation décrites aux articles du présent Annexe 7 « Plan d'aménagement d'ensemble Domaine Charlevoix ».

Article 12. LE COUVERT FORESTIER

- 1) 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;
- 2) La conservation d'une bande boisée est souhaitable en bordure de l'emprise des routes;
- 3) Pour chaque terrain loti du projet, un maximum de 40% peut être déboisé (incluant toutes les constructions, installations et aménagements de la propriété) au respect des dispositions suivantes :

- a. Sans pour autant excéder cumulativement 2 500m², ni qu'un même secteur du terrain n'excède 1 500m²;
 - b. Garder une bande boisée de 6 mètres de large sur 80% du périmètre du terrain;
- 4) 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;
- 5) Les arbres de plus de 30cm de diamètre, mesuré à 1,0 mètre de hauteur à partir du sol adjacent, doivent être conservés. L'abattage d'un tel arbre est autorisé uniquement si :
- L'arbre est mort ou atteint d'une maladie incurable;
 - Fait partie des essences interdites ou restreintes;
 - Est dangereux pour la santé ou sécurité des citoyens;
 - Constitue une nuisance ou peut causer des dommages à la propriété publique ou privée;
 - Empêche la construction des bâtiments dans l'aire constructible du terrain;

Article 13. LES CONSTRUCTIONS

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

14.1 MATÉRIAUX

- 1° Les matériaux de recouvrement murs extérieurs de tous les bâtiments autorisés, de couleur s'intégrant au milieu naturel, sont:
- bois;
 - aggloméré de fibre de bois peint;
 - fibrociment peint;
 - pierre ou pierre reconstituée en béton léger;
 - métal et verre (sauf acier « Galvalume », acier galvanisé et aluminium non émaillé);
- 2° Matériaux autorisés pour l'enveloppe des cheminées extérieures :
- pierre ou pierre reconstituée de béton léger;
 - matériaux du revêtement extérieur du bâtiment;
- 3° Matériaux du toit de tous les bâtiments, de couleur s'intégrant au milieu naturel :
- bardeau de cèdre ou matériau composite d'imitation cèdre;
 - bardeau d'asphalte;

- métal (sauf acier « Galvalume », acier galvanisé et aluminium non émaillé)

14.2 ARCHITECTURE

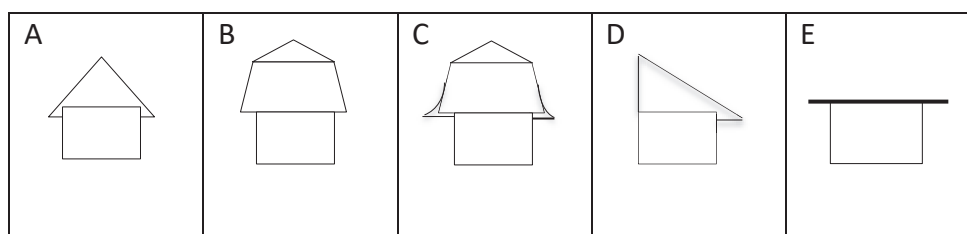
1° BÂTIMENTS

Le bâtiment principal peut être composé d'un ou de plusieurs volumes simples dans le respect des normes d'implantation.

La superficie maximale pour un seul volume est de 100 m².

2° TOITS

Les toits devront avoir une des formes suivantes :



- A. Deux versants pente régulière;
- B. Deux ou quatre versants type mansardé;
- C. Deux ou quatre versants type mansardé à rebord courbé;
- D. Un versant, type appentis;
- E. Toit plat

3° FENESTRATION

La façade (côté rue) du bâtiment principal doit posséder un minimum de 7% de fenestration de sa surface.

14.3 NORMES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

<u>Normes d'implantation</u> <u>Zone V-01</u>	<u>Unifamiliale</u> <u>isolée</u>
Dimensions	
Largeur minimale (côté rue)	7,0 m
Profondeur minimale	6,0 m
Hauteur en étage (s) min./max.	1 / 2
Hauteur en mètres min./max.	n.a./9,14 m
Superficie d'implantation au sol min./max. (m ²)	42 m ² / 150 m ²
Superficie d'implantation au sol maximale pour un seul volume	100 m ²
Marges	
Avant min./max.	5,0 m /n.a
Latérale minimum	7,5 m
Latérales totales minimales (m)	15,0 m
Arrière minimale (m)	8,0 m ⁽¹⁾

<u>Normes d'implantation</u> <u>Zone V-09</u>	<u>Unifamiliale</u> <u>isolée</u>	<u>Résidence</u> <u>de</u> <u>tourisme</u>
Dimensions		
Largeur minimale (côté rue)	7,0 m	6,0 m
Profondeur minimale	6,0 m	6,0 m
Hauteur en étage (s) min./max.	1 / 2	1 / 2
Hauteur en mètres min./max.	n.a./9,14 m	n.a./9,14 m
Superficie d'implantation au sol min./max. (m ²)	42 m ² / 200 m ²	42 m ² / 150 m ²
Superficie d'implantation au sol maximale pour un seul volume	100 m ²	100 m ²
Marges		
Avant min./max.	9,0 m /n.a	9,0 m /n.a

Latérale minimum	7,5 m	7,5 m
Latérales totales minimales (m)	15,0 m	15,0 m
Arrière minimale (m)	10 m	10 m

⁽¹⁾ La marge arrière est mesurée à partir de la ligne de crête du talus relevée par l'arpenteur-géomètre, étant la ligne « haut de talus » telle qu'identifiée dans l'Avis technique MT.01.04.160.13.02, août 2013 (relevé LIDAR, automne 2012), en direction de la limite de propriété avant (rue).

14.4 NORMES D'IMPLANTATION BÂTIMENTS ACCESSOIRES DANS LE SECTEUR DE ZONE V-01

Nonobstant les normes générales applicables du règlement de zonage N°275-24 sur les bâtiments accessoires, les dispositions suivantes s'appliquent expressément :

<u>Normes d'implantation</u> <u>Secteur de zone V01</u>		<u>Bâtiment</u> <u>accessoire</u>	Toutes les autres
Dimensions			
Superficie d'implantation au sol max. pour un bâtiment (m ²)		75 m ²	
Superficie d'implantation au sol maximale cumulative pour tous les bâtiments accessoires		100 m ²	
Marges			
Arrière minimale (m) ⁽¹⁾		7,0 m ⁽²⁴⁾	

dispositions du règlement de zonage no 275-24, sur les bâtiments accessoires, continuent de s'appliquer comme si elles étaient décrites ici au long.

Article 14. AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

1) ENTRÉE VÉHICULAIRE :

Les entrées véhiculaires autant que possible ne doivent pas être rectilignes.

2) MURETS

Les matériaux doivent être de pierres ou de bois ou recouverts de ces matériaux dans les parties apparentes, sauf :

- a. Si érigé dans la marge de 20 mètres de toute limite de propriété, il doit être construit de pierre ou de béton recouvert de pierres;

⁽²⁴⁾ La marge arrière est mesurée à partir de la ligne de crête du talus relevée par l'arpenteur-géomètre, étant la ligne « haut de talus » telle qu'identifiée dans l'Avis technique MT.01.04.160.13.02, août 2013 (relevé LIDAR, automne 2012), en direction de la limite de propriété avant (rue).

3) CLÔTURES

Les clôtures peuvent être implantées tout le tour d'une propriété aux conditions suivantes :

- a. un maximum de hauteur de deux (2) mètres;
- b. avoir une opacité inférieure à 50% afin de laisser percevoir la végétation et les vues.

4) ÉCLAIRAGE

L'éclairage pour tous les lampadaires privés doit être dirigé vers le sol.

Article 15. NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE DE MOUVEMENT DE SOL NC ET AU SECTEUR DE ZONE V-01

En plus des exigences prescrites au chapitre 13 du règlement de zonage no 275-24 concernant les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain qui s'appliquent, les précautions suivantes doivent être prises dans la zone NC, telle qu'identifiée sur la cartographie contenue dans l'avis technique du Ministère de la Sécurité publique MT.01.04.160.13.02, août 2013 (relevé LIDAR, automne 2012) et en périphérie de celle-ci :

Les précautions suivantes doivent être prises en tout temps et s'appliquent à la zone NC telle qu'identifiée sur la cartographie :

a. Constructions sur les terrains résidentiels :

- Aucune concentration d'eau provenant des gouttières, des toitures ou des vidanges de piscine ne sera tolérée vers le talus;²⁵
- La marge de recul avant minimale d'implantation des bâtiments doit être priorisée 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;²⁶
- 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;

²⁵ Étude géotechnique complémentaire, rapport des Laboratoires d'Expertises de Québec Ltée, no 4850-88-01, mai 2013, page 5.

²⁶ Étude géotechnique complémentaire, rapport des Laboratoires d'Expertises de Québec Ltée, no 4850-88-01, mai 2013, page 5.

- Aucun déboisement non contrôlé autre que celui permis par la réglementation ou l'expertise géotechnique permettant l'intervention.

b. Constructions d'infrastructures (rue, fossé de drainage, etc.) :

- Aucune concentration en eaux de ruissellement autres 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 déboisement non contrôlé autre que celui permis par la réglementation ou l'expertise géotechnique permettant l'intervention.

Article 16. INSTALLATION SEPTIQUE RÉSIDENCE ISOLÉE

Lors de la construction d'une résidence, l'installation septique d'une résidence isolée doit être installée en ajoutant un facteur équivalent à une (1) chambre de plus dans le calcul de la capacité de l'installation et respecter toutes les normes du Q-2, r.22.

Dans les (30) jours suivants les travaux de construction des installations septiques, le requérant doit fournir à l'officier municipal 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 l'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 :

- 1) 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;
- 2) S'il y a lieu, une description détaillée des modifications apportées au dispositif lors de sa construction ou de sa modification;