



248 rue du Village, Les Éboulements (Québec) G0A 2M0

Municipalité des Éboulements

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

N° 122-11

Compilation administrative à jour en date du 11 août 2011

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
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'ENSEMBLE.....	3
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 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX ZONES V-01 A V-07.....	6
16.1 LE RÉSEAU ROUTIER ET INFRASTRUCTURES.....	6
16.2 LE COUVERT FORESTIER.....	6
16.3 LES PARCS ET ESPACES VERTS.....	7
16.4 LES CONSTRUCTIONS.....	7
CHAPITRE 4 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À LA ZONE H-09.....	8
17. USAGES POUR LA ZONE H-09.....	8
18. LA DENSITÉ NETTE D'OCCUPATION DU SOL.....	8
19. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À LA ZONE H-09.....	8
19.1 LE RÉSEAU ROUTIER ET INFRASTRUCTURES.....	8
19.2 LES PARCS ET ESPACES VERTS.....	8
19.3 LES CONSTRUCTIONS.....	8
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES.....	9
20. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS :.....	9
21. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	9

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 122-11.

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 117-11 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-07 et la zone habitation 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 de ce règlement 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, 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 (zone de faible et grand courant), 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 VILLÉGIATURE (V)

14. USAGES POUR LES ZONES V-01 À V-07

Dans les zones « Villégiature » V-01 à V-07, 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
- Projet résidentiel Domaine
- Résidence de tourisme

15. LA DENSITÉ NETTE D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones « Villégiature » V-01 à V-07, au plan de zonage de la Municipalité des Éboulements, la densité nette d'occupation du sol maximale est de 2 à 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.

16. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX ZONES V-01 A V-07

16.1 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.

16.2 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;

16.3 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;

16.4 LES CONSTRUCTIONS

- a. 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;
- b. La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser la cime des arbres matures environnants et préserver une percée visuelle aux résidences avoisinantes;
- c. Les matériaux de revêtement extérieur naturels aux couleurs sobres devraient être privilégiés;
- d. Les aménagements devraient favoriser la pierre naturelle ou les blocs de type rustique.

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

17. 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
- Résidence bifamiliale
- Résidence trifamiliale

18. 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.

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

19.1 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;

19.2 LES PARCS ET ESPACES VERTS

- a. Le projet prévoit la création d'un parc de voisinage avec des accès des différents secteurs du projet;

19.3 LES CONSTRUCTIONS

- a. 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;
- b. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions environnantes, ni enlever complètement les percées visuelles des résidences existantes;
- c. Les matériaux de revêtement extérieur naturels aux couleurs sobres devraient être privilégiés;
- d. les différents types d'usages prévus doivent être regroupés dans des secteurs qui leur sont réservés.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

20. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS :

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

21. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

MUNICIPALITÉ DES ÉBOULEMENTS
MRC DE CHARLEVOIX

ADOPTÉ LE : le 20 juillet 2011
ENTRÉE EN VIGUEUR : le 11 août 2011

Bertrand Bouchard

Maire

Linda Gauthier,

Secrétaire-trésorière & directrice générale