



---

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

Municipalité des Éboulements

***Plan d'aménagement d'ensemble  
« Développement résidentiel  
Domaine Charlevoix »***

***Annexe 7 règlement zonage 117-11***

---

***Compilation administrative à jour en date du 13 octobre 2011***

## TABLE DES MATIERES

---

<b>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DÉCLARATOIRES.....</b>	<b>2</b>
Article 1. TITRE DU RÈGLEMENT .....	2
Article 2. BUT DU RÈGLEMENT .....	2
Article 3. ZONE ASSUJETTIE.....	2
Article 4. VALIDITÉ DU RÈGLEMENT.....	2
Article 5. TERMINOLOGIE.....	2
Article 6. MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	3
6.1 PLAN (Annexe « 7»).....	3
6.2 PRIMAUTÉ.....	3
Article 7. ANNEXE.....	4
Article 8. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS.....	4
<b>CHAPITRE 2 NORMES APPLICABLES À LA ZONE Villégiature (v-01) pae .....</b>	<b>5</b>
Article 9. USAGES POUR LA ZONE V-01.....	5
9.1 CONTINGEMENT : .....	5
Article 10. LA DENSITÉ NETTE D'OCCUPATION DU SOL.....	5
Article 11. USAGES COMPLÉMENTAIRES.....	6
Article 12. LOTISSEMENT .....	6
12.1 SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES.....	6
12.2 RUE.....	7
12.3 AIRES POUR PARCS ET ESPACES VERT .....	7
Article 13. LE COUVERT FORESTIER.....	7
Article 14. LES CONSTRUCTIONS.....	8
Article 15. AMÉNAGEMENT DES TERRAINS .....	9
Article 16. NORMES PARTICULIÈRES ZONE DE FORTE PENTE (25% et plus).....	10
Article 17. INSTALLATION SEPTIQUE RÉSIDENCE ISOLÉE.....	11
<b>CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>12</b>
Article 18. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS : .....	12
Article 19. ENTRÉE EN VIGUEUR .....	12

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DÉCLARATOIRES

---

### Article 1. TITRE DU RÈGLEMENT

Règlement modifiant le « PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE, DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DOMAINE CHARLEVOIX » Annexe 7 au règlement de zonage no 117-11 ainsi que ses amendements, de la municipalité des Éboulements, concernant les usages, la densité, le lotissement, l'architecture et l'aménagement des terrains.

### Article 2. BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'assurer, dans ce secteur montagneux et boisé, un développement avec une densité moins élevée afin de diminuer les contraintes environnementales et paysagères dans ce secteur.

### Article 3. ZONE ASSUJETTIE

Les dispositions du présent règlement « Plan d'aménagement d'ensemble, développement résidentiel Domaine Charlevoix » de la municipalité des Éboulements, s'appliquent à la zone V-01 telle qu'illustrée au plan de zonage du règlement de zonage no 117-11.

### Article 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.

### Article 5. TERMINOLOGIE

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

- 1) PROJET RÉSIDENTIEL DOMAINE : Propriété unique sur laquelle peut être érigée deux ou trois résidences avec des aménagements en communs.
- 2) 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.
- 3) ZONE FORTE PENTE : dénivellation comprise entre le haut et le bas d'un talus, dont la pente moyenne est de 25 % et plus sur une hauteur d'au moins 5 mètres, telle que définie sur un plan de relevé par un arpenteur-géomètre.

- 4) BANDE DE PROTECTION HAUT DE TALUS : une bande de terrain longeant la forte pente dont la profondeur correspond à la moins élevée des mesures suivantes :
  - une fois la hauteur de la forte pente, mesurée à partir du haut du talus;
  - ou 15 mètres;
- 5) BANDE DE PROTECTION BAS DE TALUS : une bande de terrain longeant le bas de la forte pente, dont la profondeur est de 10 mètres.
- 6) EXPERTISE GÉOTECHNIQUE : Étude ou avis réalisé par un ingénieur en géotechnique dans le but d'évaluer la stabilité d'un talus et/ou l'influence de l'intervention projetée sur celui-ci. L'expertise vise à statuer sur les conséquences potentielles d'une rupture de talus ou d'un déplacement important et déterminer s'il y a lieu les travaux à effectuer pour sécuriser les constructions et assurer la sécurité des personnes.

Toutes autres 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.

## **Article 6. MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

### **6.1 PLAN (Annexe « 7 »)**

L'Annexe 7 du règlement de zonage no 117-11 est modifiée et remplacée par les normes édictées au présent règlement : les usages autorisés selon une densité nette maximale de 2 à 2,5 logements/hectare, les normes d'implantation, les normes relatives à l'architecture et à l'apparence extérieure des constructions, les normes de lotissement, les normes relatives à l'aménagement extérieur et toutes autres normes contenues à ce document sont applicables à l'intérieur de la zone V-01 du plan de zonage du règlement 117-11. Ces normes sont contenues et intégrées à l'Annexe 7 « Plan d'aménagement d'ensemble - Développement résidentiel Domaine de Charlevoix » du règlement de zonage no 117-11.

### **6.2 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, telle qu'elle apparaît au plan coté « Domaine Charlevoix » daté du 28 février 2011, fait par le

Groupe Giroux arpentage et signé par Alain Gosselin, arpenteur-géomètre, sous le numéro 18289 de ses minutes, au présent règlement (Annexe 7), à moins d'une disposition particulière prévue à l'Annexe 7.

**Article 7. 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) 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;
- 3) 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).

**Article 8. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS**

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) En cas de contradiction entre un titre et un texte, le texte prévaut;
- 2) En cas de contradiction le texte du présent règlement prévaut sur les documents à l'annexe de ce règlement et les règlements de zonage, lotissement et construction;
- 3) En cas de contradiction entre le texte des documents et plans joints à l'annexe de ce règlement et des dispositions du règlement de zonage, construction ou lotissement, le texte des documents à l'annexe prévaut.

## **CHAPITRE 2 NORMES APPLICABLES À LA ZONE VILLÉGIATURE (V-01) PAE**

---

Les normes suivantes modifient et remplacent les normes applicables à la zone V-01, au plan d'aménagement d'ensemble «Développement résidentiel Domaine Charlevoix », contenues à l'Annexe 7 du règlement de zonage no 117-11.

### **ANNEXE 7 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE « DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DOMAINE CHARLEVOIX »**

#### **Article 9. 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
- Résidence de tourisme

#### **9.1 CONTINGEMENT :**

- 1) Projet résidentiel Domaine : un maximum de deux projets résidentiels domaine dans la zone V-01;
- 2) Résidence de tourisme : un maximum de dix (10) résidences de tourisme sur l'ensemble de la zone V-01, respectant les critères et normes édictées dans les règlements en vigueur :
  - a. Exception : aucune résidence de tourisme dans les projets résidentiels domaine;

#### **9.2 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 10. LA DENSITÉ NETTE D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone « Villégiature » V-01, 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.

## Article 11. 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 et à domicile
- Services personnels et professionnels

## Article 12. 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 de la zone V-01, sauf pour les dispositions particulières suivantes :

### 12.1 SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES

	<b>Largeur minimale front</b>	<b>Profondeur moyenne minimale</b>	<b>Superficie minimale</b>
<b>Terrains Nord (#1 à #37 incl.)<sup>1</sup></b>	50 mètres	55 mètres 75 mètres (adjacents cours d'eau ou lac)	3 500 m <sup>2</sup>
<b>Terrains Sud (#38 et plus)<sup>1</sup></b>	50 mètres	60 mètres 75 mètres (moins 100 mètres d'un cours d'eau ou 300m d'un lac)	4 000 m <sup>2</sup>
<b>Exceptions</b>	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 <sup>2</sup>
<b>PROJET RÉSIDENTIEL DOMAINE</b>	50 mètres	60 mètres 75 mètres (moins 100 mètres d'un cours d'eau ou 300m d'un lac)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 bâtiments : 16 000 m<sup>2</sup></li> <li>• 3 bâtiments : 20 000 m<sup>2</sup></li> </ul>

<sup>1</sup> 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.

## **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 VERT**

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).

## **Article 13. 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 500m<sup>2</sup>, ni qu'un même secteur du terrain n'excède 1 500m<sup>2</sup>;
  - 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 14. LES CONSTRUCTIONS**

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

### **14.1 BÂTIMENTS**

- 1) Superficie au sol bâtiment principal :

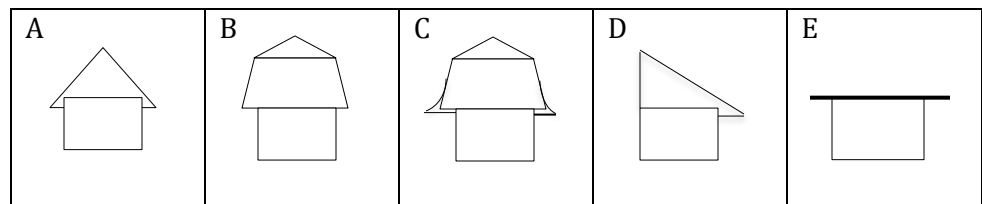
Le bâtiment principal peut être composé d'un ou plusieurs volumes simples et respecter les normes d'implantation suivantes :

- Superficie minimale : 45 m<sup>2</sup> de superficie au sol
  - Superficie maximale d'un seul volume : 100 m<sup>2</sup> de superficie au sol
  - Superficie maximale au sol, totale : 200 m<sup>2</sup>
  - Largeur minimale de la façade du bâtiment (côté rue) : 7 mètres;
- 2) Matériaux de recouvrement murs extérieurs de tous les bâtiments (principaux et accessoires), de couleur s'intégrant au milieu naturel:
    - 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);
- 3) Matériaux autorisés pour l'enveloppe des cheminées extérieures :
- pierre ou pierre reconstituée de béton léger; ou
  - matériaux du revêtement extérieur du bâtiment;

## 14.2 TOIT

- 1) Matériaux du toit de tous les bâtiments (principaux et accessoires), de couleur s'intégrant au milieu naturel :
- bardeau cèdre ou matériau composite d'imitation cèdre;
  - bardeau d'asphalte;
  - métal (sauf acier « Galvalume », acier galvanisé et aluminium non émaillé)
- 2) Formes de toiture autorisées :



- 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;

## 14.3 FENESTRATION

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

## Article 15. 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;

### 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.

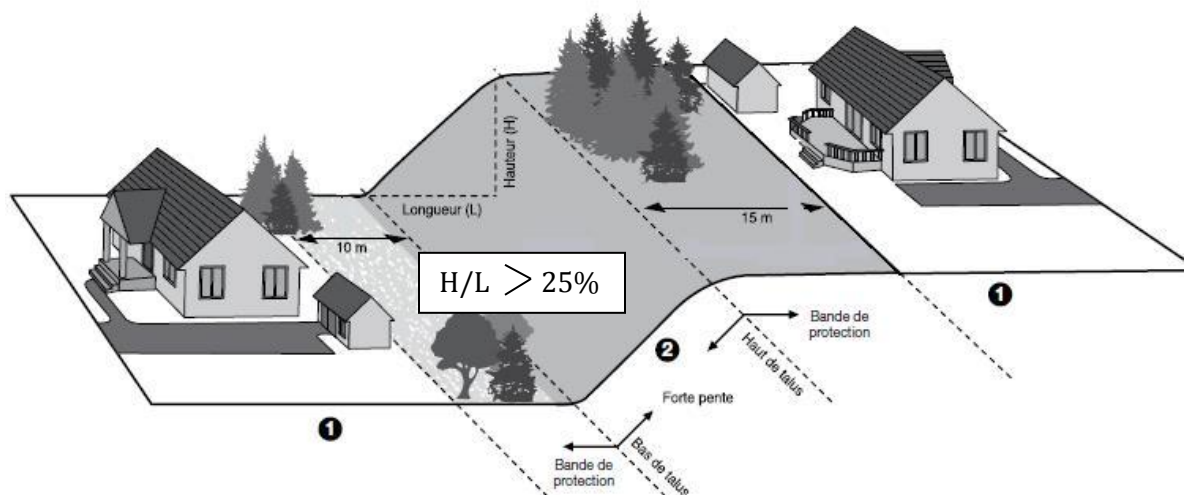
### 4) ÉCLAIRAGE

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

## Article 16. NORMES PARTICULIÈRES ZONE DE FORTE PENTE (25% et plus)

Toutes constructions ou travaux sont interdits dans les zones de talus de forte pente et dans leurs bandes de protection. Peuvent être autorisés les travaux et constructions suivants, dans les talus et les bandes de protection des talus, telle qu'établie sur un plan de relevé d'un arpenteur-géomètre :

- 1) l'installation de clôtures, sans abattage d'arbres ou d'arbustes;
- 2) l'entretien les travaux d'aménagement, de dégagement et d'entretien de la végétation dans une bande de 2 m d'une construction principale et de 1 m d'une construction accessoire;
- 3) La conservation à l'état naturel et la plantation d'arbres ou d'arbustes;
- 4) La construction d'un bâtiment principal ou accessoire, d'infrastructures (installation septique conforme à la réglementation, puits d'eau potable pour résidence isolée), uniquement dans la bande de protection des talus, à la condition :
  - o Étude géotechnique permettant l'intervention avec ou sans mesure de protection ou de construction particulière (ex : ancrage, ...)



**Article 17. 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;

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES**

---

---

### **Article 18. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS :**

Ce règlement modifie et remplace l'Annexe 7 du règlement de zonage no 117-11 de la municipalité des Éboulements en conformité avec les documents et plans déposés en juillet 2011 par la Société de développement Domaine Charlevoix.

### **Article 19. ENTRÉE EN VIGUEUR**

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

**BERTRAND BOUCHARD**, Maire

**LINDA GAUTHIER**, Secrétaire-trésorière & directrice générale

ADOPTÉ LE : 3 octobre 2011

ENTRÉE EN VIGUEUR : 13 octobre 2011

## **ANNEXE**

Cette annexe comprend tous les plans et documents relatifs au plan d'aménagement d'ensemble (PAE) développement résidentiel Domaine Charlevoix, tels qu'approuvés par le conseil de la municipalité des Éboulements le 6 septembre 2005, ainsi que ses amendements déposés par la Société de développement du Domaine Charlevoix, apportés aux documents et plans le 25 juillet 2011.

Comprend entre autres, tous les plans et documents suivants :

- 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) 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;
- 3) 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).