



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

Extraits des principales dispositions réglementaires contenues à l'Annexe
6 du règlement de zonage no 117-11, applicables au Développement La
Seigneurie des Éboulements

PAE PHASES I, II, III

Développement domiciliaire
La Seigneurie des Éboulements

Veillez prendre note que ces extraits de règlements sont des codifications administratives et que seuls les documents officiels au bureau municipal, ont force de loi. Veillez, vous assurez d'obtenir les normes officielles auprès de l'inspecteur municipal.

Codification administrative à jour en date du 13 octobre 2011

Municipalité des Éboulements

TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 - pae phases I, II et III	2
1. ZONE ASSUJETTIES	2
2. USAGES AUTORISÉS	2
3. USAGES COMPLÉMENTAIRES AUTORISÉS	2
3.1 Dispositions générales pour les usages complémentaires.....	2
3.2 Dispositions particulières.....	3
4. DÉBOISEMENT	4
5. IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX	4
5.1 Élévations-types des bâtiments et niveaux.....	5
6. NORMES ARCHITECTURALES	5
7. AFFICHAGE	6
7.1 Généralités	6
7.2 Champ d'application	7
7.3 Normes générales.....	7
7.4 Dispositions particulières.....	7
8. INSTALLATION SEPTIQUE.....	8
PARTIE 2 - PLANS	10
Voir plan la Seigneurie phases I, II et III.....	10

PARTIE 1 - PAE PHASES I, II ET III

Veillez prendre note que ces extraits de règlements sont des compilations normatives et que seul le document officiel au bureau municipal, a force de loi. Veillez, vous assurez d'avoir les normes officielles auprès de l'inspecteur municipal.

1. ZONE ASSUJETTIES

Au nouveau plan de zonage (règlement no117-11), la zone identifiée est V-04. À l'intérieure de cette zone des sous-zones sont divisées entre 1 et 6. (voir le plan en annexe)

2. USAGES AUTORISÉS

- Résidence unifamiliale isolée;
- Résidence bifamiliale isolée;
- Résidence jumelée
- Résidence de tourisme (sauf dans la zone 2 : +/- 12 premiers terrains chemin La Seigneurie près de la route 362)

Pour toute résidence de tourisme, un certificat d'usage doit être demandé auprès de l'inspecteur municipal avec une preuve d'enregistrement à la taxe d'hébergement de revenu Québec et une classification officielle auprès de la CITQ, pour obtenir un permis.

3. USAGES COMPLÉMENTAIRES AUTORISÉS

Des normes particulières s'appliquent aux usages complémentaires (superficie occupée par l'usage, affichage, stationnement, etc). Vérifié auprès de l'inspecteur municipal.

- Travailleur autonome ou à domicile;
- Services personnels (ex : coiffeuse, couturière, etc);
- Services professionnels (ex : avocat, comptable, etc);
- Cours privés de 5 élèves ou moins (ex : art, cuisine, etc);
- Garderie de jour;
- Gîte touristique;

3.1 Dispositions générales pour les usages complémentaires

Un usage complémentaire nécessite au préalable d'obtenir une autorisation (certificat pour changement 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.

Ajout, R86-09, art.3.3, eev 14 mai 2009

3.2 Dispositions particulières

Seuls les usages complémentaires suivants sont permis sur l'ensemble du territoire couvert par le plan d'aménagement d'ensemble du développement « La Seigneurie des Éboulements » (Annexe 3), tous les autres usages complémentaires sont prohibés :

- *Travailleur autonome ou travailleur à domicile* : ne comprend aucune consultations sur place;
- *Services personnels* (coiffeuse, couturière, etc.), *services professionnels* (avocat, comptable, etc.), *des cours privés de 5 élèves ou moins* (arts, musique, cuisine, yoga etc.): comprend des consultations sur place;
- *Garderies de jour et gîtes touristiques* à condition d'être tenus par le propriétaire ou locataire résident à cet endroit : comprend des visites sur place;

Toute résidence désirant opérer comme gîte touristique doit obtenir un permis à la municipalité (certificat de changement d'usage). Une preuve de classification officielle du ministère du tourisme, dans un délai de 90 jours (suivant la date d'obtention du permis municipal), doit être fournie pour être conforme à ce règlement.

Ces usages complémentaires sont autorisés s'ils respectent les conditions suivantes :

1. Un maximum de deux usages complémentaires est autorisé par usage principal aux conditions suivantes :
 - Un seul usage complémentaire est autorisé pour une même personne résident à l'intérieur du bâtiment principal ;
 - Pour l'ensemble des usages complémentaires autorisés, une seule personne résident ailleurs que dans le bâtiment principal peut y travailler;
 - La superficie de plancher indiquée au paragraphe 4) ne doit pas être dépassée et seul l'affichage autorisé au paragraphe 5) est permis.

2. 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;
3. Les usages complémentaires doivent être exercés au rez-de-chaussée ou au sous-sol, avec une seule entrée ;
4. Les usages complémentaires 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. A l'exception de l'usage de type gîte et garderie de jour où toute la superficie du logement peut être utilisée;
5. Aucune identification extérieure n'est permise, à l'exception de celle permise au chapitre 5 de ce présent règlement ;
6. 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.

Ajout, R86-09, art.3.3, eev 14 mai 2009

4. DÉBOISEMENT

Un permis de déboisement est exigé avant toute intervention sur le terrain.

- 40% de déboisement sur toute la superficie du terrain jusqu'à concurrence de 2 500m² au total incluant toutes les installations et constructions;
- 1 500 m² d'un seul tenant, maximum;
- Bande de 6m de largeur sur toute la périphérie (limite) du terrain, sur 80% du périmètre doit être conservé;
- Aucun déboisement dans des talus de pente supérieure à 30%;

5. IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Tableau 3.5 Normes d'implantation et caractéristiques des bâtiments

		1	2	3	4	5	6
IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL	1	Marge de recul min. (chacune des rues)	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0
	2	Marge latérale Min: 1 marge (m)	6.0	4.5	6.0	6.0	6.0
	3	Minimum somme des marges	12.0	7.0	12.0	12.0	12.0
	4	Marge arrière minimale (m)	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT PRINCIPAL	5	Nbre de logement minimum	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
		maximum	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0
	6	Nbre de chambres minimum	2	2	2	2	2
		maximum	6	6	6	6	6
	7	Nbre d'étage minimum	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
		maximum	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
	8	Hauteur minimum	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
Maximum		9.14	9.14	9.14	9.14	9.14	
9	Dimension du plus petit des côtés	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	
10	Superficie minimale au sol	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	
11	Superficie Habitable (sans garage et s-sol)	70.0	70.0	100.0	100.0	100.0	

5.1 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 9,14 m. (30 pieds) 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. Une élévation-type est présentée en annexe 7.

La hauteur sera la moyenne prise 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. Le calcul des fondations, rez-de-jardin ou sous-sol ne sera pas considéré comme un étage, si un revêtement extérieur autre que béton et un aménagement paysagé ne laisse percevoir que 4 pieds de ladite fondation.

6. NORMES ARCHITECTURALES

En général, les bâtiments présenteront les caractéristiques suivantes :

- Avoir au moins une galerie couverte;
- Les couleurs rose et mauve sont proscrites;
- Un minimum de 3 m² de fenestration, réparti en au moins deux ouvertures, devra être prévu en façade du bâtiment principal. Et un minimum de 3 m² supplémentaire de fenestration, devra être prévu :
 - sur chaque étage du bâtiment;
 - sur au moins deux côtés du bâtiment;Sauf pour un étage compris dans le pignon du toit, lequel devra avoir un minimum de 1,5 mètre carré de fenestration sur un seul mur.
- Le toit doit être en pente;

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

- Les matériaux dominants seront le bois ou produit du bois de finition extérieure (Canaxel, Smart système) peint, teint ou huilé
- La pierre naturelle ou artificielle
- Le verre
- La brique
- L'agrégat, le stuc ou « Dryvit »

Les matériaux suivants seront proscrits pour le revêtement extérieur des murs des bâtiments principaux et accessoires

- le vinyle
 - l'amiante en bardeaux ou en plaques
 - l'acier galvanisé
 - l'acier émaillé
 - l'aluminium et les colonnes d'aluminium
- Nonobstant ce qui précède, les matériaux suivants sont permis comme revêtement extérieur, dans les limites indiquées :
- Le verre pour les gardes de galerie et pour la fenestration;
 - Le stuc « dryvit », uniquement dans les pignons;
 - Le revêtement extérieur de brique n'est permis que sur le bâtiment principal à condition que la superficie briquetée n'excède pas dix pour cent (10 %) de la superficie extérieure totale à revêtir sur ledit bâtiment principal;
 - Les pentes de toit devront avoir un minimum de 5/12 pour les maisons de 2 étages et une pente de 6/12 pour les maisons d'un étage ;
 - Le toit traditionnel à deux versants est interdit sur le territoire du développement de la Seigneurie, le toit doit avoir deux versants à quatre orientations ou quatre versants et au moins trois versants ou orientations doivent être visibles de la rue.

Modifié, R86-09, art.3.1, eev 14 mai 2009

On entend par 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. Ajout, R86-09, art.3.1, eev 14 mai 2009

7. AFFICHAGE

7.1 Généralités

Les normes édictées sous ce chapitre régissent les enseignes pouvant être érigées suite à l'entrée en vigueur de ce règlement, ainsi que celles déjà existantes devant être modifiées, remplacées, déplacées ou temporaires;

Ajout, R86-09, art.4, evv 14-05-2009

7.2 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.

Ajout, R86-09, art.4, evv 14-05-2009

7.3 Normes générales

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

- 1- Une seule enseigne par habitation est permise d'une superficie maximale de 0,28m² pour les usages complémentaires ou l'identification de la maison et de 0,15m² pour le numéro civique;
- 2- 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 et/ou elle peut être installée sur un support (socle, poteau, roche,...) d'un maximum de 2,0 mètres de hauteur (niveau du sol et point le plus haut : support, enseigne,...). Ce support doit être installé à un minimum d'un (1) mètre de la limite d'emprise de la rue et doit être située à moins de trois (3) mètres de l'entrée de la résidence;
- 3- L'enseigne ne doit pas être lumineuse mais peut être éclairée par réflexion;
- 4- Les matériaux permis pour les enseignes et le support sont : le bois, le métal, le verre et la pierre. Tout autre matériau est prohibé;

Ajout, R86-09, art.4, evv 14-05-2009

7.4 Dispositions particulières

- 1- **L'enseigne principale à l'entrée du développement** sera érigée aux abords de la route 362 et servira d'annonce principale pour le projet. Elle pourra être éclairée. Elle devra respecter les conditions suivantes :

- Elle devra être en bois recto verso et sa dimension maximale sera de 2,44 mètres (8 pieds) par 3,66 mètres (12 pieds), pour une superficie totale de 8,9 mètres carrés (96 pieds carrés);
- Elle offrira deux (2) bannières pour tous les entrepreneurs et les sous-traitants du projet incluant vingt (20) cases d'affichage pour la superficie totale de 8,9 mètres carrés (96 pieds carrés);
- Seuls les entrepreneurs et les sous-traitants du projet pourront s'annoncer sur l'enseigne principale à l'entrée du développement et il sera interdit pour ceux-ci de s'annoncer sur les terrains du développement.

2- **Les maisons modèles à vendre** pourront s'afficher par une annonce ne dépassant pas 1,22 mètres (4 pieds) par 2,44 mètres (8 pieds) située sur le terrain de la résidence pour être visible du chemin;

3- **Les résidences de tourisme** pourront afficher le numéro civique et l'identification de la résidence selon les normes prévus à l'article 5.3, en plus du panneau de classification provinciale obligatoire.

Ajout, R86-09, art.4, evv 14-05-2009

8. INSTALLATION SEPTIQUE

Après le déboisement et à partir des informations recueillies et des critères utilisés pour la construction des fosses septiques et d'éléments épurateurs, nous cibleront les secteurs offrant un potentiel intéressant dans un sol perméable, de même que ceux qui ne se prêteront pas à la construction de tels systèmes dans l'état actuel du terrain. Une analyse des sols relative à l'installation des systèmes autonomes à être réalisée, voir l'annexe 8.

Chaque installation septique autonome devra respecter les normes et critères de la dernière version du règlement Q-2, r.22 du Ministère sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées.

Dans les trente jours (30) suivant 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.

Ajout, R86-09, art.3.2, eev 14 mai 2009

Pour tout établissement, une capacité supplémentaire de 25% de la norme minimale permise doit être ajoutée pour toute installation septique isolée. Un pré-filtre installé à la sortie de la fosse septique est obligatoire. La zone 2 est exclue de l'application de ce paragraphe.

AUTRES NORMES APPLICABLES

Les règlements de zonage, de lotissement, de construction et de permis et certificats, ainsi que tout autre règlement ou loi peuvent s'appliquer pour des installations, des aménagements de terrains, des infrastructures ou des constructions dans ce secteur, en plus des normes contenues au plan d'aménagement d'ensemble.

Vous devez vous assurez auprès de l'inspecteur municipal de vous conformer à tous les règlements applicables.

PARTIE 2 - PLANS

Voir plan la Seigneurie phases I, II et III.