

SÉANCE EXTRAORDINAIRE du conseil municipal tenue le jeudi 15 octobre 2015 à 20 h, au local de l'Âge d'or des Éboulements, sous la présidence de Monsieur Pierre Tremblay, maire, et à laquelle il y avait quorum. En l'absence de Linda Gauthier, directrice générale, Mathieu Bilodeau, chargé de projet, agit à titre de secrétaire de l'assemblée.

Présences : Sylvie Bolduc
Emmanuel Deschênes
Diane Tremblay
Pierre Tremblay, conseiller
Régis Pilote
Ruth Tremblay

CONSULTATION :

Séance publique de consultation concernant le projet de règlement n° 179-15 ayant pour objet de modifier le règlement de zonage n° 117-11 de la municipalité des Éboulements afin de modifier les dispositions relatives au projet d'ensemble écotouristique

ORDRE DU JOUR

1. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
2. ADOPTION DU 2^E PROJET DU RÈGLEMENT N° 179-15 AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 117-11 DE LA MUNICIPALITÉ DES ÉBOULEMENTS AFIN DE MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PROJET D'ENSEMBLE ÉCOTOURISTIQUE
3. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

PROCÈS-VERBAL

182-10-15 Lecture et adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par le conseiller Pierre Tremblay et résolu à l'unanimité des conseillers présents que l'ordre du jour soit adopté.

183-10-15 Adoption du 2^e projet de règlement n° 179-15 ayant pour objet de modifier le règlement de zonage n° 117-11 de la municipalité des Éboulements afin de modifier les dispositions relatives au projet d'ensemble écotouristique

ATTENDU QUE la municipalité peut modifier son règlement de zonage, conformément aux articles 113 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) ;

ATTENDU QUE la municipalité souhaite permettre l'établissement de mini-maisons comme usage associé autorisé au projet d'ensemble écotouristique sur son territoire;

ATTENDU QUE la municipalité souhaite préciser certaines composantes de son usage « projet d'ensemble écotouristique »;

ATTENDU QU'UN avis de motion a été donné le 5 octobre 2015;

ATTENDU QU'UN premier projet de règlement a été adopté le même jour;

ATTENDU QU'UNE consultation publique sur le 1^{er} projet de règlement a été tenue ce 15 octobre 2015;

ATTENDU QUE ce projet de règlement contient des dispositions portant sur une matière susceptible d'approbation référendaire, telle que le prévoit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Régis Pilote et résolu à l'unanimité des conseillers présents que le 2^e projet de règlement portant le numéro 179-15 soit adopté ;

QU'une copie certifiée conforme de la présente résolution d'adoption et du règlement soient transmises à la MRC de Charlevoix;

1. PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

2. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour titre « RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N^o 117-11 DE LA MUNICIPALITÉ DES ÉBOULEMENTS AFIN DE MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE « PROJET D'ENSEMBLE ÉCOTOURISTIQUE » et porte le numéro 179-15 ».

3. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but de modifier le règlement de zonage n^o 117-11 de la municipalité des Éboulements afin de modifier la définition de l'usage « projet d'ensemble écotouristique », ajouter la définition de l'usage « mini-maisons », modifier certains articles relatifs au « projet d'ensemble écotouristique » dans la section 6 du chapitre 4, créer la section 6 A nommée « usage associé autorisé », créer les articles 4.40 à 4.45 dans cette section et appliquer une norme de contingentement à l'usage « projet d'ensemble écotouristique » dans la zone F-10.

4. MODIFIER LA DÉFINITION DE L'USAGE « PROJET D'ENSEMBLE ÉCOTOURISTIQUE » À L'ANNEXE 2 « TERMINOLOGIE »

L'annexe 2 (Terminologie) du règlement est modifiée afin de préciser la définition de « projet d'ensemble écotouristique ».

La définition se lira dorénavant comme suit :

« Usage composé de petites unités d'hébergement commerciales (micro-chalets et refuges) pour une location à court terme, pouvant accueillir un bâtiment principal offrant des services (bureau d'accueil, bloc sanitaire, casse-croûte, salle multifonctionnelle, appartement pour préposé) et des équipements récréatifs connexes (spa, sauna, etc.). La

propriété sur laquelle l'usage est développé doit être composée majoritairement d'espaces naturels et être située sur un lot d'une superficie minimale de 6 hectares, d'un seul tenant. Elle doit aussi être contiguë à une rue publique. La tenure, la planification, la gestion et la mise en valeur relèvent d'une seule entité. »

5. AJOUTER LA DÉFINITION DE L'USAGE « MINI-MAISONS » À L'ANNEXE 2 « TERMINOLOGIE »

L'annexe 2 (Terminologie) du règlement est modifiée afin d'ajouter la définition de « mini-maisons ».

La définition se lira textuellement comme suit :

« Maison écologique de petite superficie (moins de 30 m²), équipée d'une cuisine, d'un salon, d'une chambre à coucher et d'une salle d'eau, isolée et habitable toute l'année. La construction peut être munie de roues et d'essieux conçus uniquement pour le déplacement de celle-ci sur un terrain à vocation récréative extensive où elle ne pourra être exploitée à d'autres fins que celle locative. Elle doit obligatoirement être rattachée à une installation septique conforme au Q.2 R.22 de même qu'être alimentée en eau potable. »

6. MODIFIER LA SECTION 6 « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ÉCOTOURISTIQUES » DU CHAPITRE 4 « NORMES RELATIVES À CERTAINS BÂTIMENTS PRINCIPAUX AINSI QU'À CERTAINS USAGES » AFIN D'Y MODIFIER CERTAINS ARTICLES.

Les articles 4.32, 4.33, 4.34, 4.35 et 4.37 sont modifiés afin d'ajouter des dispositions propres à chacun.

Les articles se liront dorénavant comme suit :

Art. 4.32 Architecture des unités et équipement

Les unités d'habitation visées par ce règlement, micro-chalets et refuges, sont apparentées aux cabines touristiques. Elles doivent être de petites superficies et isolées sur l'ensemble du territoire. Elles comportent des différences que voici :

Micro-chalets :

Bâtiments fenêtrés sur une ou plusieurs façades, dans lequel on retrouve une petite cuisinette, une ou deux chambres et une salle de bain. Les entrées peuvent être accessibles par une porte conventionnelle ou patio. Il peut aussi y avoir une galerie ou un patio connexe à l'habitation. Certaines unités peuvent avoir une terrasse sur le toit.

Les unités peuvent être installées sur fondation ou être élevées sur pilotis à l'épreuve du gel.

Refuges :

Bâtiments de style loft, fenêtrés sur une ou plusieurs façades, équipés d'un salon et d'une chambre uniquement. Cette dernière peut être présente dans une pièce fermée. Les entrées peuvent être accessibles par une porte conventionnelle ou

patio. Il peut aussi y avoir une galerie ou un patio connexe à l'habitation. Aucune alimentation en eau potable ni installation septique n'est prévue pour desservir ces unités.

Art. 4.33 Normes d'implantation des unités

Toute unité d'habitation doit respecter les marges de recul suivantes relativement aux lignes de propriétés :

Marge avant : 50 mètres

Marges latérales : 20 mètres

Marge arrière : 20 mètres

Entre chaque unité, une marge de recul d'au moins 20 mètres doit être respectée. Cette norme peut être abaissée à 10 mètres entre deux refuges.

Un minimum de 10 mètres doit aussi être respecté entre les unités d'habitation et tout autre bâtiment sur le site.

Art. 4.34 Nombre d'unités permises

Au total, il ne peut y avoir plus de 18 unités d'habitation sur l'ensemble d'un projet d'ensemble écotouristique. Un maximum de 8 refuges est permis sur l'ensemble des 18 unités.

Art. 4.35 Superficie et hauteur des unités

La superficie des unités doit être de 10 m² au minimum et de 60 m² au maximum. Leur hauteur ne doit pas excéder 8 mètres, répartis sur 2 étages au maximum. Pour les unités sur pilotis, une hauteur maximum de 10 mètres à partir du sol est permise.

Art. 4.37 Superficie et hauteur du bâtiment principal

La superficie maximale du bâtiment principal ne doit pas excéder 120 m².

Il doit avoir une hauteur de 7 mètres maximum.

7. MODIFIER LA SECTION 6 « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX PROJETS D'ENSEMBLE ÉCOTOURISTIQUES » DU CHAPITRE 4 « NORMES RELATIVES À CERTAINS BÂTIMENTS PRINCIPAUX AINSI QU'À CERTAINS USAGES » AFIN D'Y AJOUTER LA SECTION 6 A.

La section 6 « Dispositions particulières applicables aux projets d'ensemble écotouristiques » du chapitre 4 est modifiée afin de créer la section 6 A, nommée « **USAGE ASSOCIÉ AUTORISÉ** ».

8. CRÉER LES ARTICLES 4.40, 4.41, 4.42, 4.43, 4.44 et 4.45 À LA SECTION 6 A DU CHAPITRE 4.

Les articles 4.40, 4.41, 4.42, 4.43, 4.44 et 4.45 sont créés à l'intérieur de la section 6 A afin de définir les dispositions reliées à l'usage associé autorisé.

Ils se liront comme suit :

Art. 4.40 Règles générales

Un usage associé autorisé est considéré comme un usage qui est lié à l'existence d'un autre usage, autorisé dans une zone donnée. Il ne peut s'exercer seul, sans l'existence du premier auquel il est lié.

Dans la présente section, l'usage associé autorisé défini est lié à l'usage « projet d'ensemble écotouristique ».

Art. 4.41 Nature de l'usage associé autorisé

L'usage associé autorisé dans cette section est celui de « **mini-maison** ». Seul cet usage est autorisé, conjointement à celui de projet d'ensemble écotouristique.

Au sens du présent règlement, l'usage « mini-maison » ne peut être fait à d'autres fins que pour la location touristique sur une base quotidienne ou hebdomadaire.

Art. 4.42 Superficie et hauteur des mini-maisons

La superficie minimale d'une mini-maison est de 10 m² et de 30 m² au maximum. Sa hauteur ne doit pas excéder 4,2 mètres.

Art.4.43 Superficie maximale d'exploitation

L'usage « mini-maison » ne peut excéder 75 m² sur l'ensemble de la superficie destinée au projet d'ensemble écotouristique, d'un minimum de 6 hectares.

Art. 4.44 Normes d'implantation des mini-maisons

Les mini-maisons doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de toute autre habitation de même type ou de tout autre bâtiment présent sur le site.

Elles doivent aussi respecter une marge de recul avant de 50 mètres et de 20 mètres pour les autres marges (latérales et arrière).

Art. 4.45 Conditions d'exercice de l'usage

Conformément à la définition de « mini-maison », celle-ci doit être rattachée à un système d'eau courante ainsi qu'à une installation septique conforme pour être implantée et utilisée sur le site où est exercé l'usage « projet d'ensemble écotouristique ». Si elle est munie de roues, celles-ci ne doivent plus être opérationnelles une fois arrivée sur les lieux destinés à son usage.

**9. AJOUTER UNE NORME DE CONTINGEMENT À
L'USAGE « PROJET D'ENSEMBLE
ECOTOURISTIQUE » DE LA ZONE F-10**

Une norme de contingentement est ajoutée dans la zone F-10 pour limiter l'exercice de l'usage « projet d'ensemble écotouristique » à un (1) seul dans la zone. La lettre B est ajoutée à la troisième colonne, à côté de la lettre A, vis-à-vis l'usage récréatif intensif (R-2).

Cette note (B) fait référence à un énoncé porté à la section Note, dans le bas de la grille, qui se lira textuellement comme suit :

(B) Un seul usage de « projet d'ensemble écotouristique » est autorisé dans la zone F-10.

La grille des spécifications jointe au présent règlement en annexe 1 reflète ces modifications.

10. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

184-10-15 Levée de l'assemblée

Il est proposé par Emmanuel Deschênes et résolu à l'unanimité des conseillers présents que l'assemblée soit levée à 8 h 45, les points à l'ordre du jour ayant été traités.

Pierre Tremblay
Maire

Mathieu Bilodeau
Chargé de projet et
responsable de l'urbanisme