



RÈGLEMENT N° 258-22

RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET D'AMENDER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 117-11 DE LA MUNICIPALITÉ DES ÉBOULEMENTS AFIN DE MODIFIER LA SUPERFICIE D'IMPLANTATION MINIMALE ET MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS RÉSIDENTIELLES DANS LA ZONE FORESTIÈRE F-01 ET RETIRER L'USAGE C-406 "RÉSIDENCE DE TOURISME" DANS CETTE MÊME ZONE, AJOUTER L'USAGE P-103 "CULTURE" DANS LA ZONE M-07, AJOUTER DES NORMES SPÉCIFIQUES POUR LA SUPERFICIE DES GARAGES ACCESSOIRES AUX HABITATIONS INTERGÉNÉRATIONNELLES ET BIFAMILIALES, MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS ET PRÉCISER LE LIEU D'EXERCICE DE L'USAGE COMPLÉMENTAIRE "ARTISANS".

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 réviser les normes d'implantation des constructions résidentielles de la zone F-01 afin de refléter la réalité de la demande du marché actuel;

ATTENDU QUE la municipalité désire limiter les résidences touristiques sur son territoire et plus précisément les nouvelles demandes qui pourraient se présenter dans la zone F-01;

ATTENDU QU'à la suite de la réception d'une demande favorable pour l'exercice d'un usage de théâtre dans le village des Éboulements, la municipalité souhaite revoir les usages possibles dans la zone M-07 de son périmètre urbain;

ATTENDU QUE plusieurs propriétaires de maisons intergénérationnelles ou bifamiliales ne peuvent s'accommoder de la superficie maximale autorisée pour la construction de garage sur leur terrain;

ATTENDU QUE la municipalité souhaite préciser le lieu d'exercice de l'usage complémentaire de type « Artisans » dans les bâtiments accessoires à la suite de certaines problématiques;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné le 6 juin 2022;

ATTENDU QUE le 1^{er} projet de règlement a été adopté le 4 juillet 2022;

ATTENDU QU'une consultation publique sur ce projet de règlement s'est tenue le 1^{er} août 2022 et qu'à la suite de cette consultation, aucun correctif n'a été proposé et ainsi, aucune modification n'a été faite au deuxième projet de règlement adopté le même soir ;

ATTENDU QUE la municipalité n'a reçu, en date du 19 août 2022, aucune demande valide de participation à un référendum à l'égard du second projet de règlement numéro 258-22;

ATTENDU QUE les annexe 1 et 2 font partie intégrante du présent règlement;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Michel Crevier et résolu à l'unanimité des conseillers présents,

QUE le règlement portant le n° 258-22 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 D'AMENDER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 117-11 DE LA MUNICIPALITÉ DES ÉBOULEMENTS AFIN DE MODIFIER LA SUPERFICIE D'IMPLANTATION MINIMALE ET MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS RÉSIDENTIELLES DANS LA ZONE FORESTIÈRE F-01 ET RETIRER L'USAGE C-406 "RÉSIDENCE DE TOURISME" DANS CETTE MÊME ZONE, AJOUTER L'USAGE P-103 "CULTURE" DANS LA ZONE M-07, AJOUTER DES NORMES SPÉCIFIQUES POUR LA SUPERFICIE DES GARAGES ACCESSOIRES AUX HABITATIONS INTERGÉNÉRATIONNELLES ET BIFAMILIALES, MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS ET PRÉCISER LE LIEU D'EXERCICE DE L'USAGE COMPLÉMENTAIRE "ARTISANS" » et porte le numéro 258-22.

3. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'amender le règlement de zonage n° 117-11 de la municipalité des Éboulements afin de :

- Modifier la superficie d'implantation minimale à 50 mètres carrés et la superficie maximale à 200 mètres carrés des constructions résidentielles dans la zone forestière F-01, permettre la construction de deux étages au maximum et retirer l'usage C-406 "Résidence de tourisme" dans cette même zone ;
- Ajouter l'usage P-103 « Culture » dans la zone M-07 afin d'autoriser notamment l'usage de « théâtre » ;
- Spécifier la superficie des garages accessoires aux habitations intergénérationnelles et bifamiliales à 90 mètres carrés en zones forestières et agricoles seulement pour des terrains de 3 000 mètres carrés ;
- Modifier les dispositions particulières applicables à l'usage complémentaire de type « logement intergénérationnel » afin d'élargir le lien de parenté entre les occupants ;
- Préciser le lieu d'exercice de l'usage complémentaire "Artisans" à l'intérieur des garages seulement.

4. MODIFIER LA GRILLE DES USAGES DE LA ZONE F-01

4.1 RETIRER L'USAGE C-406 « RÉSIDENCE DE TOURISME »

L'usage C-406 « Résidence de tourisme » est retiré de la grille. Le numéro de l'usage vis-à-vis la ligne « C-04 : Hébergement » est retiré.

L'annexe 1 reflète ce retrait.

4.2 MODIFIER LES DIMENSIONS DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

La section « Normes » de la grille F-01 pour la partie « Dimensions » est modifiée dans la première colonne à la hauteur de la ligne « Hauteur en mètres min/max » de même qu'à la ligne « Superficie d'implantation min/max (m²) » afin de refléter les nouvelles possibilités de constructions dans la zone.

La hauteur minimale des habitations demeure à un étage, mais le maximum sera dorénavant de deux étages plutôt que d'un étage et demi.

La superficie minimale est quant à elle portée à cinquante mètres carrés tandis que le maximum est établi à deux cents mètres carrés.

La grille à l'annexe 1 reflète aussi ses modifications.

4.3 AJOUTER LA NOTE « C » POUR SPÉCIFIER LA GRANDEUR DES TERRAINS SUR LESQUELS SONT PERMISES LES CONSTRUCTIONS RÉSIDENTIELLES

La lettre « C » est ajoutée dans la partie « Note » dans le bas de la grille de la zone F-01 afin de préciser les terrains sur lesquels les constructions résidentielles sont autorisées.

Les terrains existants de la zone F-01 répondant aux exigences des articles 5.2 et 5.3 du règlement de lotissement avant l'entrée en vigueur du présent règlement permettent la construction résidentielle.

Pour tout nouveau terrain, l'article 5.8 du règlement de lotissement doit être respecté.

La note se lira comme suit :

(C) Sur les terrains conformes existants avant l'entrée en vigueur du règl. 258-22. Tout nouveau lotissement doit satisfaire à l'article 5.8 du règl. de lotissement 118-11.

5. MODIFIER LE TABLEAU 5.1 « GRILLE DES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES À L'USAGE RÉSIDENTIEL » POUR AJOUTER DES NORMES SPÉCIFIQUES AUX GARAGES RELATIFS AUX HABITATIONS INTERGÉNÉRATIONNELLES ET BIFAMILIALES

Le tableau 5.1 est modifié afin d'ajouter des grandeurs spécifiques pour les garages accessoires aux habitations intergénérationnelles et bifamiliales.

Les nouvelles normes ajoutées permettent la construction d'un garage d'une superficie de 90 mètres carrés maximum, pour des terrains supérieurs à 3 000 mètres carrés, dans les zones forestières et agricoles exclusivement.

Les autres normes relatives aux garages demeurent inchangées et restent applicables à l'ensemble des constructions.

Les normes relatives aux superficies des garages seront séparées selon les habitations unifamiliales et intergénérationnelles/bifamiliales dans le tableau.

Ce dernier sera dorénavant représenté comme suit :

Tableau 5,1 GRILLE DES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES À L'USAGE RÉSIDENTIEL

	Abri d'auto	Abri à bois de chauffage	Garage adjacent ou détaché	Gazebo ou abri moustique (incluant abri pour spa)	Pergola	Remise /Cabanon/ Sauna	Serre
Zones autorisées	M, H, A, F, V	M, H, A, F, V	M, H, A, F, V	M, H, A, F, V	M, H, A, F, V	M, H, A, F, V	M, H, A, F, V
Nombre maximal autorisé	1	1	1	1	1	2	1
Superficie maximale au sol	40 m ²	15m ²	<p>a) Habitations unifamiliales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrain de 3 000 m² et plus = 75 m² - Terrain moins de 3000 m² = 55 m² <p>b) Habitations intergénérationnelles ou bifamiliales (zones agricoles et forestières seulement)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrains de 3 000 m² et plus: 90 m² 	20m ²	10m ²	<p>25 m² (50 m² pour une habitation multifamiliale)</p> <p><small>Mod194-17 art. 6. eev 11/05/2017</small></p>	<p>a) terrain de 3000m² et plus = 45m²</p> <p>b) terrain moins de 3000m² = 30m²</p>
Hauteur maximale	5m sans jamais excéder la hauteur du bâtiment principal	3m	6m sans jamais excéder la hauteur du bâtiment principal	4m	3m	5m	5m
Largeur maximale	5m	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

	Abri d'auto	Abri à bois de chauffage	Garage adjacent ou détaché	Gazebo ou abri moustique (incluant abri pour spa)	Pergola	Remise /Cabanon/ Sauna	Serre
Implantation autorisée	- Cour arrière; - Cour latérale; - Cour avant selon les conditions énumérées à l'article 5.2.1.	Cour arrière	- Cour arrière; - Cour latérale; - Cour avant selon les conditions énumérées à l'article 5.2.1.	- Cour arrière; - Cour latérale; - Cour avant selon les conditions énumérées à l'article 5.2.1.	- Cour arrière; - Cour latérale; - Cour avant selon les conditions énumérées à l'article 5.2.1.	- Cour arrière; - Cour latérale; - Cour avant selon les conditions énumérées à l'article 5.2.1.	-Cour arrière; -Cour latérale.
Distance minimale des lignes latérales ou arrières	1,5m	1,5m	1,5m	2,0m	2,0m	1,5m	2,0m
Distance d'un autre bâtiment détaché (princ.ou acces.)	N/A	2m	2m	1m	1m	2m	2m
Somme des bâtiments ou constructions accessoires détachés	a) terrain de 3000m ² et plus = 150m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 100m ² .	a) terrain de 3000m ² et plus = 150m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 100m ² .	a) terrain de 3000m ² et plus = 150m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 100m ² .	a) terrain de 3000m ² et plus = 150m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 100m ² .	a) terrain de 3000m ² et plus = 150m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 100m ² .	a) terrain de 3000m ² et plus = 150m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 100m ² .	a) terrain de 3000m ² et plus = 150m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 100m ² .
Somme des bâtiments ou constructions accessoires adjacents	a) terrain de 3000m ² et plus = 90 m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 60 m ² .	a) terrain de 3000m ² et plus = 90 m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 60 m ² .	a) terrain de 3000m ² et plus = 90 m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 60 m ² .	a) terrain de 3000m ² et plus = 90 m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 60 m ² .	a) terrain de 3000m ² et plus = 90 m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 60 m ² .	a) terrain de 3000m ² et plus = 90 m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 60 m ² .	a) terrain de 3000m ² et plus = 90 m ² ; b) terrain moins de 3000m ² = 60 m ² .
Dispositions particulières							

6. MODIFIER LA GRILLE D'USAGE M-07 AFIN D'AJOUTER L'USAGE P-103 « CULTURE »

La grille des usages M-07 est modifiée afin d'ajouter l'usage P-103 dans la zone.

La lettre P suivie d'un tiret et du chiffre 103 est ajoutée à la troisième colonne de la grille, vis-à-vis la ligne P-1 : Public et institutionnel.

La grille M-07 à l'annexe 2 reflète ces modifications.

7. MODIFIER LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À L'USAGE COMPLÉMENTAIRE DE LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL

Le premier alinéa de l'article 6.2.2 « Dispositions particulières applicables à l'usage complémentaire de logement intergénérationnel » du chapitre 6 « Normes relatives aux usages complémentaires » est modifié afin d'élargir le lien de parenté entre l'occupant d'un logement intergénérationnel et le propriétaire occupant principal de l'habitation.

Cette modification vise à accepter au sein d'une habitation intergénérationnelle des occupants qui ont un lien de parenté élargi aux frères et sœurs de même qu'aux neveux/nièces et oncles/tantes.

Le premier alinéa se lisait comme suit :

« Un logement intergénérationnel est exclusivement destiné à tout occupant ayant un lien de parenté ou d'alliance jusqu'au 3^e degré, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait avec le propriétaire occupant du logement principal. Ce lien peut être uniquement ascendant (parents, grands-parents, arrière-grands-parents) ou descendant (enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants). Le propriétaire doit faire une déclaration officielle avec preuve d'identité à l'appui de l'occupant du logement intergénérationnel qui permet d'établir le lien de parenté avec le propriétaire occupant. »

Elle se lira dorénavant comme suit :

« Un logement intergénérationnel est exclusivement destiné à tout occupant ayant un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait avec le propriétaire occupant du logement principal. Ce lien peut être :

- ***Ascendant, limité aux parents, grands-parents, arrière-grands-parents ou descendants, limités aux enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants.***
- ***Collatéral: limité aux frères et sœurs et neveux/nièces avec oncles/tantes.***

Le propriétaire doit faire une déclaration officielle avec preuve d'identité à l'appui de l'occupant du logement intergénérationnel qui permet d'établir le lien de parenté avec le propriétaire occupant. »

Aucun autre objet de l'article 6.2 n'est modifié.

8. MODIFIER L'ARTICLE 6.4 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES COMPLÉMENTAIRES DE CATÉGORIE III ARTISANS »

Le paragraphe 4 de l'article 6.4 est modifié afin de spécifier le type de bâtiment accessoire dans lequel est permis l'usage complémentaire « Artisans ».

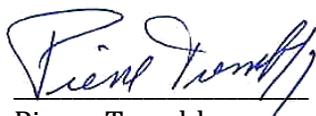
L'usage se limitera à l'avenir seulement au garage. Aucune autre disposition de l'article n'est modifiée.

Le paragraphe 4 de l'article 6.4 se lira dorénavant comme suit :

4) L'usage peut être fait dans le bâtiment principal en respectant la superficie maximale de quarante mètres carrés (40 m²) ou 30 % de la superficie de plancher, la norme la plus sévère s'applique. **Il peut aussi être exercé dans un seul bâtiment secondaire, de type garage uniquement.**

9. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.



Pierre Tremblay
Maire



Linda Gauthier
Directrice générale et
greffière-trésorière

Annexe 1

Grille des spécifications Annexe 1 / tab. A-1.31		Zone F-01 Les Éboulements				
CLASSES D'USAGES PERMISES						
USAGE PERMIS	H : Habitation (H)					
	H-1 : Unifamiliale	● (C)				
	H-2 : Bifamiliale					
	H-3 : Multifamiliale					
	H-4 : Communautaire					
	H-5 : Maison mobile		● (A)			
	H-6 : Chalet					
	C : Commerces et services					
	C-1 : De voisinage					
	C-2 : Régional					
	C-3 : Restauration					
	C-4 : Hébergement	E-406				
	C-5 : Artisanale					
	C-6 : Relié à la ferme					
	C-7 : Relié à l'automobile					
	C-8 : Érotique					
	C-9 : Faible nuisance					
	I : Industrie					
	I-1 Incidences légère et moyenne					
	I-2 Incidences élevées					I-204
	P : Public					
	P-1 : Public et institutionnel					
	P-2 : Utilité public					
	P-3 : Conservation	●				
	R : Récréatif					
	R-1 Extensif	●				
	R-2 Intensif					
	A : Agricole					
A-1 : Agricole sans élevage	●					
A-2 : Agricole avec élevage						
A-3 : Agricole autres élevages						
A-4 : Chenil et élevage d'animaux domestiques			●			
A-5 : Forestier	●				A-501	
A-6 : Autres						
Usage spécifiquement exclu	A-501					
NORMES						
NORMES SPÉCIFIQUES	Structure du bâtiment					
	Isolé	●	●	●	●	
	Jumelé					
	Contigu					
	Dimensions					
	Largeur minimale					
	Profondeur minimale					
	Hauteur en étage(s) min. / max.	1 / 2	1 / 1	1 / 1½	1 / 1	-/-
	Hauteur en mètres min. / max.	- / 10	- / -	- / 10	- / -	- / -
	Superficie d'implantation min. / max. (m ²)	50/200	- / -	53,5 /	- / 31	- / -
	Superficie de plancher maximale (m ²)					
	Superficie de plancher maximale (%)					
	Marges					
	Avant min. / max. (m)	12 / -	4 / -	10 / -	15 / -	- / -
	Latérale minimale (m)	10	2	5 (B)	30	
	Latérales totales minimales (m)	20	4	10 (B)	60	
	Arrière minimale (m)	12	4	5 (B)	15	
	Densité					
	Coefficient d'emprise au sol maximale (CES)	0,25	0,50	0,25		
	Densité brute maximale (logement/hectare)	3,3	3,3			
DIVERS						
NOTE (Alphabétique)			Amendement			
(A) En respectant les dispositions de l'article 4.9. (B) Nonobstant les marges indiquées, tout chenil ou élevage d'animaux domestiques doit se trouver à plus de 300m d'une habitation. (C) Sur les terrains conformes existants avant l'entrée en vigueur du régl. 258-22. Tout nouveau lotissement doit satisfaire à l'article 5.8 du régl. de lotissement 118-11.			N° Référence (numérique)	N° règlement /article	Entrée en vigueur	Modification

Annexe 2

Grille des spécifications Annexe 1 / tab. A-1.60	Zone M-07 Les Éboulements
---	--

CLASSES D'USAGES PERMISES					
USAGE PERMIS	H : Habitation (H)				
	H-1 : Unifamiliale	●	●		
	H-2 : Bifamiliale	●	●		
	H-3 : Multifamiliale	● ¹			
	H-4 : Communautaire	● ¹			
	H-5 : Maison mobile				
	H-6 : Chalet				
	C : Commerces et services				
	C-1 : De voisinage			●	
	C-2 : Régional			C-201	
	C-3 : Restauration			●	
	C-4 : Hébergement			●	
	C-5 : Artisanale			●	
	C-6 : Relié à la ferme			●	
	C-7 : Relié à l'automobile				
	C-8 : Érotique				
	C-9 : Faible nuisance				
	I : Industrie				
	I-1 Incidences légère et moyenne				
	I-2 Incidences élevées				
	P : Public				
	P-1 : Public et institutionnel			P-103	
	P-2 : Utilité public			●	
	P-3 : Conservation				
	R : Récréatif				
	R-1 Extensif				
	R-2 Intensif			●	
	A : Agricole				
	A-1 : Agricole sans élevage				
	A-2 : Agricole avec élevage				
	A-3 : Agricole autres élevages				
	A-4 : Chenil et élevage d'animaux domestiques				
A-5 : Forestier					
A-6 : Autres					
Usage spécifiquement exclu			C-406 P-208		
NORMES					
NORMES SPÉCIFIQUES	Structure du bâtiment				
	Isolé	●		●	
	Jumelé		●		
	Contigu				
	Dimensions				
	Largeur minimale	7,3	7,3	7,3	
	Profondeur minimale	6	6	6	
	Hauteur en étage(s) min. / max.	1 / 2	1 / 2	1 / 2	/ /
	Hauteur en mètres min. / max.	- / 10	- / 10	- / 10	/ /
	Superficie d'implantation min. / max. (m ²)	60 /	60 /	60 /	/ /
	Superficie de plancher maximale (m ²)			200	
	Superficie de plancher maximale (%)				
	Marges				
	Avant min. / max. (m)	2 / 6	2 / 6	2 / 6	/ /
	Latérale minimale (m)	2	0	2	
	Latérales totales minimales (m)	4	2	4	
	Arrière minimale (m)	2	2	2	
	Densité				
	Coefficient d'emprise au sol maximale (CES)	0,35	0,35	0,50	
	Densité brute maximale (logement/hectare)	20	20		
DIVERS					
¹ PIIA	●				
NOTE (Alphabétique)			Amendement		
	N° Référence (numérique)	N° règlement/ article	Entrée en vigueur	Modification	
	10	162-13/5	14.08.2014	ANNOT.	