

SÉANCE EXTRAORDINAIRE du conseil de la Municipalité des Éboulements, tenue le lundi 17 novembre 2025 à 19 h 00 à la salle de l'âge d'or de l'édifice municipal situé au 2335, route du Fleuve, sous la présidence d'Emmanuel Deschênes, maire, et à laquelle il y avait quorum.

Étaient présents : Sylvie Bolduc
Lévis Perron
Emmanuel Pilote
Michel Crevier
Évelyne Tremblay
Diane Tremblay

Assiste également à la réunion Jean-Sébastien Pilote, directeur général et greffier-trésorier.

ORDRE DU JOUR

1. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
2. ADOPTION DU RÈGLEMENT 290-25 AYANT POUR OBJET D'AMENDER LE RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET CERTIFICATS 280-24 DE LA MUNICIPALITÉ DES ÉBOULEMENTS AFIN DE MODIFIER LES CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUCTION DANS LA ZONE AV-07
3. QUESTIONS DE L'ASSEMBLÉE
4. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

PROCÈS-VERBAL

239-11-25 Lecture et adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par Emmanuel Pilote et résolu à l'unanimité des conseillers présents d'adopter l'ordre du jour tel que présenté.

240-11-2025 Adoption du Règlement 290-25 ayant pour objet d'amender le Règlement 280-24 relatif aux permis et certificats afin de modifier les conditions d'émission de permis de construction dans la zone AV-07

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité des Éboulements peut modifier son *Règlement 280-24 relatif aux permis et certificats*, conformément aux articles 119 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A— 19,1) ;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a jugé opportun de modifier ses dispositions relatives aux conditions d'émission d'un permis de construction en ce qui concerne l'adjacence des terrains à une voie publique ou privée ;

CONSIDÉRANT QU'un premier projet de règlement concernant le même objet avait été déposé et adopté en 2022 et portait le numéro 256-22 ;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de règlement avait été déposé dans le but de procéder à une demande d'autorisation auprès de la CPTAQ entourant la conservation du 83, rang Cap-aux-Oies à des fins d'halte municipale et de conservation du privilège de construction d'une nouvelle résidence sur le lot 5 439 995 ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité des Éboulements s'est retirée du processus de demande d'autorisation en 2024 et que l'objet de la demande initiale à la CPTAQ a été modifiée afin que le 83, rang Cap-aux-Oies soit utilisé à des fins d'exploitation d'une boutique de vente

de produits et d'une cuisine de transformation plutôt qu'une halte municipale ;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de règlement 256-22 n'a jamais été complété étant donné que le processus de demande d'autorisation auprès de la CPTAQ était toujours en cours depuis 2022 ;

CONSIDÉRANT QU'une réponse positive de la CPTAQ a été obtenue en avril 2025 afin que le 83 Cap-aux-Oies soit utilisé à des fins d'exploitation d'une boutique de vente de produits et d'une cuisine de transformation et de conservation du privilège de construction d'une nouvelle résidence sur le lot 5 439 995 ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité souhaite finaliser le processus de modification de son *Règlement sur les permis et certificats 280-24* mais que, depuis l'adoption du premier projet de règlement 256-22, la Municipalité a remis à jour ses règlements d'urbanisme ainsi que son plan de zonage ;

CONSIDÉRANT QU'à la suite de cette révision réglementaire, il est nécessaire de mettre à jour le projet de règlement 256-22 puisqu'il ne s'agit plus de créer une exception dans la zone A-23, mais plutôt dans la zone AV-07 du *Plan de zonage* de la municipalité ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Diane Tremblay et résolu à l'unanimité des conseillers présents ;

- **QUE** le *Règlement 290-25 ayant pour objet d'amender le Règlement 280-24 relatif aux permis et certificats afin de modifier les conditions d'émission de permis de construction dans la zone AV-07* soit adopté et qu'il soit ordonné et statué comme suit ;
- **QU'**une copie certifiée conforme de la présente résolution d'adoption et du règlement soit transmise 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 relatif aux permis et certificats no 280-24 de la municipalité des Éboulements afin de modifier les conditions d'émission de permis de construction dans la zone Av-07.

3. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'amender le règlement relatif aux permis et certificats no 280-24 de la municipalité des Éboulements afin d'y modifier les conditions d'émission de permis de construction dans la zone Av-07 afin que deux terrains soient considérés comme étant contigus même s'ils sont séparés par une voie ferrée.

4. MODIFIER ALINÉA 7 DE L'ARTICLE 4,3 "CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUCTION", AFIN D'AJOUTER UNE CONDITION D'EXCEPTION EN RAPPORT A LA NOTION DE CONTIGUÏTÉ DES TERRAINS

L'alinéa 7, de l'article 4,3, est modifié afin d'y ajouter une exception qui sera exprimée à la suite des lettres "a, b, c et d" existantes.

Ce nouvel énoncé se trouvera à la lettre “e” et se lira comme suit :

e) Dans le cas spécifique de la zone Av-07, il est exceptionnellement considéré comme étant contigu, deux lots d’une même propriété séparés par une voie ferrée. Ainsi, si l’un des deux lots s’avère contigu à une voie publique conforme au règlement de lotissement, le deuxième sera réputé conforme à des fins de construction s’il respecte les dimensions minimales prescrites au chapitre 5 du règlement de lotissement.

De plus :

- i. Afin de conserver la conformité de la notion d’adjacence d’un lot non contigu à la voie publique, mais reconnu comme tel puisqu’il est relié à un autre lot adjacent à celle-ci de l’autre côté de la voie ferrée, les deux lots seront considérés comme étant indissociables si une construction s’avère présente sur le lot non contigu à la voie publique ;
- ii. Dans un tel cas exprimé au point précédent, les lots ne pourront être séparés et vendus individuellement, même avec une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ;

L’entière de l’alinéa 7 de l’article 4,3 se lira dorénavant comme suit:

7. Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme au règlement de lotissement.

- a. Dans les parties de territoire répondant aux conditions suivantes, un terrain non adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme au règlement de lotissement sur lequel un bâtiment principal est érigé et est utilisé conformément à la réglementation ou est protégé par droits acquis, un permis de construction peut être émis pour la reconstruction, la modification, l’agrandissement de ce bâtiment principal ou le remplacement de ce dernier par un nouveau bâtiment, nonobstant les dispositions du paragraphe 3.) du premier alinéa. Les autres dispositions de la réglementation d’urbanisme doivent être respectées ;
- b. Les constructions pour fins agricoles localisées sur des terres en culture sont exemptées de l’application des dispositions contenues aux paragraphes 7o ;
- c. Sont aussi exemptées les résidences localisées sur des terres en culture dont l’occupant est le propriétaire de l’exploitation, son enfant ou son employé et que leur principale occupation est l’agriculture et que cette occupation est exercée sur les mêmes terres. Est aussi applicable, une résidence dont le propriétaire est une personne morale et que l’occupant est l’un de ses actionnaires ou sociétaires ou un employé et que son occupation principale est l’agriculture et que cette occupation est exercée sur les mêmes terres. Toutefois, une résidence située sur ces terres doit être pourvue d’un système d’alimentation en eau potable et d’épuration des eaux usées conforme à la Loi sur la qualité de l’environnement (L.R.Q., c. Q -2) et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet ;
- d. La condition prévue au paragraphe 5 o ne s’applique pas à toute construction projetée dont la localisation est identique à celle d’une construction existante, ni à l’égard de toute construction projetée au sujet de laquelle il est démontré au fonctionnaire désigné qu’elle

ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents ;

- i. Toutefois, l'exemption du sous-paragraphe précédent ne s'applique pas lorsque le coût estimé de l'opération cadastrale permettant de faire un ou plusieurs lots distincts avec le terrain sur lequel la construction doit être érigée n'excède pas dix pour cent (10 %) du coût estimé de celle-ci.
- e. Dans le cas spécifique de la zone AV-07, il est exceptionnellement considéré comme étant contigu, deux lots d'une même propriété séparés par une voie ferrée. Ainsi, si l'un des deux lots s'avère contigu à une voie publique conforme au règlement de lotissement, le deuxième sera réputé conforme à des fins de construction s'il respecte les dimensions minimales prescrites au chapitre 5 du règlement de lotissement.

De plus :

- i. Afin de conserver la conformité de la notion d'adjacence d'un lot non contigu à la voie publique, mais reconnu comme tel puisqu'il est relié à un autre lot adjacent à celle-ci de l'autre côté de la voie ferrée, les deux lots seront considérés comme étant indissociables si une construction s'avère présente sur le lot non contigu à la voie publique ;
- ii. Dans un tel cas exprimé au point précédent, les lots ne pourront être séparés et vendus individuellement, même avec une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ;

5. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Questions de l'assemblée

Aucune question n'est adressée aux membres du conseil.

241-11-25 Levée de l'assemblée

Il est proposé par Michel Crevier et résolu à l'unanimité des conseillers présents que l'assemblée soit levée à 19 h 22, les points à l'ordre du jour ayant été traités.

Je, monsieur Emmanuel Deschênes, maire, atteste que la signature du présent procès-verbal équivaut à la signature par moi de toutes les résolutions qu'il convient au sens du deuxième alinéa de l'article 142 du *Code municipal du Québec*.

Certification de crédit

Je, monsieur Jean-Sébastien Pilote, directeur général et greffier-trésorier, certifie que la municipalité des Éboulements dispose des crédits suffisants pour l'autorisation des dépenses incluses dans ce procès-verbal.

Emmanuel Deschênes
Maire

Jean-Sébastien Pilote
Directeur général et Greffier-
trésorier