

2^e PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 526-25

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE
410-15 DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINTE-
EULALIE AFIN DE MODIFIER LE NOMBRE
D'ÉTAGES AUTORISÉS DANS LA ZONE C6

- CONSIDÉRANT** que la Municipalité de Sainte-Eulalie est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);
- CONSIDÉRANT** qu'il convient de clarifier les usages permis dans la zone C6 afin d'offrir un environnement réglementaire favorable au développement;
- CONSIDÉRANT** qu'il convient de modifier les notes de la grille de zonage C6 pour clarifier l'interprétation des prescriptions liées;
- CONSIDÉRANT** que les modifications réglementaires de la grille C6 apportés en 2023 limitent significativement le développement de la zone C6;
- CONSIDÉRANT** que la zone C6 représente l'une des dernières zones à l'intérieur du périmètre urbain pouvant accueillir un développement d'envergure;
- CONSIDÉRANT** qu'une personne propriétaire d'un immeuble dans la zone C6 a demandé au Conseil de la Municipalité de Sainte-Eulalie de modifier les paramètres normatifs applicables à cette zone afin de lui permettre de construire un complexe hôtelier d'au plus six (6) étages pouvant accueillir des usages de récréation dans la zone C6;
- CONSIDÉRANT** qu'une modification au règlement de zonage est nécessaire pour permettre la construction d'un tel projet puisque la construction de bâtiment dans cette zone est limitée à deux (2) étages;
- CONSIDÉRANT** que Conseil de la Municipalité considère que la zone C6 est propice à accueillir un tel développement ;
- CONSIDÉRANT** que le projet répond aux besoins de la Municipalité de Sainte-Eulalie et qu'il permettra de dynamiser le secteur dans son ensemble ;
- CONSIDÉRANT** que le conseil municipal souhaite assurer la compatibilité des usages permis;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné lors d'une séance tenue le 3 mars 2025 et que le premier projet de règlement a été déposé lors de cette séance;

CONSIDÉRANT qu'une assemblée public de consultation a eu lieu le 7 avril 2025 et qu'un 2^e projet de règlement, sans modification apportée, a été déposé lors de la séance du conseil suivant l'assemblée public de consultation.

EN CONSÉQUENCE ET POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par monsieur le conseiller Patrick Giroux et résolu à l'unanimité des conseillers présents que le projet de règlement numéro 525-26 soit adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

Article 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 Retrait de notes

La grille de la « Zone C6 » de l'annexe B du Règlement de zonage 410-15 intitulé « Grille des usages et normes », est modifiée par la suppression des notes (1), (2), (3), (4) et (9).

Cette modification est illustrée à l'annexe 1. En cas de contradiction entre l'annexe et le texte, le texte prévaut.

Article 3

La grille de la « Zone C6 » de l'annexe B du Règlement de zonage 410-15, intitulé « Grille des usages et normes », est modifiée par le remplacement, dans les notes, du libellé de la note (7) par le libellé suivant :

« (7) 5181 et 5182 : vente au détail et en gros d'équipements et de pièces neuves de machineries commerciale, industrielle ou agricole;
5592 : vente au détail d'avions et d'accessoires;
5180 : équipements et pièces de machinerie;
6419 : fourrière pour automobile, camion et autres véhicules / entreposage / stationnement / remisage
6499 : service de réparation, de traitement et de lavage de camions, de machinerie aratoire et de bateaux.
terrain de stationnement pour camions lourds.
6370 : entreposage et service d'entreposage dont un entrepôt de produits manufacturiers (à l'exception de l'entreposage de produits de la ferme);
6371 : entreposage de produits de la ferme. »

Cette modification est illustrée à l'annexe 1. En cas de contradiction entre l'annexe et le texte, le texte prévaut.

Article 4

La grille de la « Zone C6 » de l'annexe B du Règlement de zonage 410-15, intitulé « Grille des usages et normes », est modifiée par l'ajout, dans les notes, de la note (1) suivante :

« (1) Service d'hébergement notamment, les établissements d'hébergement suivants :

1510 : Maison de chambres contenant deux (2) chambres ou plus;

5830 : Hôtel, motel et maison de touristes dont un gîte touristique. : Hôtel, motel et maison de touristes dont un gîte touristique.

Un bâtiment accueillant l'usage 5830 peut également accueillir les usages suivants tant que ceux-ci se localisent deux premiers étages de ce bâtiment qu'il(s) s'exerce(nt)e sur une superficie de plancher de moins de 50% de la superficie de plancher total du bâtiment :

5413 : Dépanneur (sans vente d'essence);

5810 : Restaurant;

5821: Établissement où l'on sert à boire (boissons alcooliques) dont une salle de réception avec permis d'alcool;

7211 : Auditorium;

7424 : Centre récréatif en général : le centre comprend des activités récréatives diversifiées pour tous les groupes d'âges et toutes sortes d'intérêts. Le centre récréatif peut comprendre, sans y être limités : un gymnase, des salles de jeu, de réunion, d'art, d'artisanat, etc. ».

Cette modification est illustrée à l'annexe 1. En cas de contradiction entre l'annexe et le texte, le texte prévaut.

Article 5

La grille de la « Zone C6 » de l'annexe B du Règlement de zonage 410-15, intitulé « Grille des usages et normes », est modifiée par l'ajout, dans les notes, de la note (2) suivante :

« (2) e) 7211 : Auditorium ;

e) 7424 : Centre récréatif en général : le centre comprend des activités récréatives diversifiées pour tous les groupes d'âges et toutes sortes d'intérêts. Le centre récréatif peut comprendre, sans y être limités : un gymnase, des salles de jeu, de réunion, d'art, d'artisanat, etc. ».

Cette modification est illustrée à l'annexe 1. En cas de contradiction entre l'annexe et le texte, le texte prévaut.

Article 6

La grille de la « Zone C6 » de l'annexe B du Règlement de zonage 410-15, intitulé « Grille des usages et normes », est modifiée par le remplacement :

1^o dans la case formée par la colonne 1 et la ligne « Coefficient d'occupation du sol maximum », de la norme y figurant par la norme « 80 % » ;

2^o dans la case formée par la colonne 2 et la ligne « Coefficient d'occupation du sol maximum », de la norme y figurant par la norme « 80 % ».

Cette modification est illustrée à l'annexe 1. En cas de contradiction entre l'annexe et le texte, le texte prévaut.

Article 7

La grille de la « Zone C6 » de l'annexe B du Règlement de zonage 410-15, intitulé « Grille des usages et normes », est modifiée par le remplacement :

- 1^o dans la case formée par la colonne 3 et la ligne « Superficie d'implantation au sol min (m2) », de la norme y figurant par la norme « 250 » ;
- 2^o dans la case formée par la colonne 3 et la ligne « Coefficient d'occupation du sol maximum », de la norme y figurant par la norme « 80 % ».

Cette modification est illustrée à l'annexe 1. En cas de contradiction entre l'annexe et le texte, le texte prévaut.

Article 8

La grille de la « Zone C6 » de l'annexe B du Règlement de zonage 410-15, intitulé « Grille des usages et normes », est modifiée par :

- 1^o le remplacement, dans la case formée par la colonne 5 et la ligne « Nombre d'étages min/max », de la norme y figurant par la norme « 3/6 » ;
- 2^o le remplacement, dans la case formée par la colonne 5 et la ligne « Hauteur minimum(m) », de la norme y figurant par la norme « 9 » ;
- 3^o le remplacement, dans la case formée par la colonne 5 et la ligne « Hauteur maximum(m) », de la norme y figurant par la norme « 24 » ;
- 4^o le remplacement, dans la case formée par la colonne 5 et la ligne « Coefficient d'occupation du sol maximum », de la norme y figurant par la norme « 100 % » ;
- 5^o le remplacement, dans les cases formées par la colonne 5 et les lignes « Autres normes spéciales », des normes y figurant par les normes « 8.3 » et « 8.6 » ;
- 6^o l'ajout, dans la case formée par la colonne 5 et la ligne « Usages spécifiquement permis », des notes « (1), (2) ».

Cette modification est illustrée à l'annexe 1. En cas de contradiction entre l'annexe et le texte, le texte prévaut.

Article 9

La grille de la « Zone C6 » de l'annexe B du Règlement de zonage 410-15, intitulé « Grille des usages et normes », est modifiée par le remplacement :

- 1^o dans la case formée par la colonne 4 et la ligne « Coefficient d'occupation du sol maximum », de la norme y figurant par la norme « 50 % » ;
- 2^o dans la case formée par la colonne 6 et la ligne « Coefficient d'occupation du sol maximum », de la norme y figurant par la norme « 50 % » ;
- 3^o dans la case formée par la colonne 7 et la ligne « Coefficient d'occupation du sol maximum », de la norme y figurant par la norme « 50 % » ;
- 4^o dans la case formée par la colonne 8 et la ligne « Coefficient d'occupation du sol maximum », de la norme y figurant par la norme « 50 % ».

Cette modification est illustrée à l'annexe 1. En cas de contradiction entre l'annexe et le texte, le texte prévaut.

Article 10

La grille de la « Zone C6 » de l’annexe B du Règlement de zonage 410-158, intitulé « Grille des usages et normes », est modifiée par le remplacement, dans les notes :

- 1° du numéro de la note (5) par le numéro (4);
- 2° du numéro de la note (6) par le numéro (5);
- 3° du numéro de la note (7) par le numéro (3);
- 4° du numéro de la note (8) par le numéro (6).

Cette modification est illustrée à l’annexe 1. En cas de contradiction entre l’annexe et le texte, le texte prévaut.

Article 11

Le présent règlement entre en vigueur selon les dispositions de la Loi.

Gilles Jr Bédard
Maire

Fabiola Aubry
Directrice générale greffière-trésorière

Avis de motion :	3 mars 2025
Adoption du 1er projet :	3 mars 2025
Transmission à la MRC :	4 mars 2025
Avis de l’assemblée publique :	26 mars 2025
Assemblée publique :	7 avril 2025
Adoption du 2e projet modifié :	7 avril 2025
Transmission à la MRC :	9 avril 2025
Avis demande d’approbation référendaire	8 avril 2025
Adoption règlement :	
Transmission à la MRC :	
Certificat délivré par la MRC :	
Avis public d’entrée en vigueur :	