

Règlement R-2019-283

Règlement régissant les usages conditionnels

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal juge pertinent de se doter d'un règlement sur les usages conditionnels ;

CONSIDÉRANT QU'en matière de tourisme, la Municipalité, dans son plan d'urbanisme, s'était donné comme objectif de diversifier et d'allonger la fréquentation touristique notamment en suscitant une diversification de l'offre en hébergement ;

CONSIDÉRANT QU'il est souhaitable d'introduire une souplesse dans la réglementation, de manière à permettre l'implantation, à la suite d'une procédure d'évaluation, d'usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation à chaque fois ;

CONSIDÉRANT les articles 145.31 à 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) ;

CONSIDÉRANT QUE les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont présenté une recommandation favorable pour l'adoption de ce règlement ;

POUR CES MOTIFS, il est proposé par « ProposePar » et unanimement résolu d'adopter le premier projet de règlement qui se lit comme suit :

CHAPITRE 1

LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels de la municipalité de Sainte-Luce » et est identifié par le numéro R-2020-283.

1.2 But et contexte

Le présent règlement vise à permettre, sous certaines conditions et selon la procédure prescrite, que des *usages* soient implantés ou exercés dans une zone, bien qu'ils ne soient pas autorisés par la grille des *usages* du Règlement de zonage numéro R -2009-114.

1.3 Territoire et personne assujettis

Le présent règlement s'applique aux zones identifiées au présent règlement.

1.4 Le règlement et les lois fédérales et provinciales

Aucun article de ce règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne morale ou physique à l'application d'une loi dûment adoptée par le gouvernement du Canada ou le gouvernement du Québec.

1.5 Validité

Le conseil de la municipalité de Sainte-Luce décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.6 Principes d'interprétation du texte

Ce règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 63 de la Loi d'interprétation (RLRQ, chapitre I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi. Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut. L'emploi des verbes au présent inclut le futur et vice versa. Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le contexte n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi. L'emploi du mot « DOIT » indique une obligation absolue ; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique.

1.7 Unités de mesure

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international (SI).

1.8 Terminologie

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les mots et expressions contenus dans ce règlement et qui sont définis à l'article 2.4 du règlement de zonage numéro R -2009-114 ont le sens et la signification qui leur sont accordés par cet article.

1.9 Référence au règlement et au plan de zonage

Lorsque pour des fins d'application, le présent règlement réfère au règlement de zonage, il réfère au règlement de zonage numéro R -2009-114 de la municipalité de Sainte-Luce. Lorsque le présent règlement réfère à des zones, il réfère au plan de zonage faisant partie intégrante de ce même règlement de zonage.

CHAPITRE 2

USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

2.1 Usages assujettis aux usages conditionnels

Lorsque les *usages* décrits au présent chapitre ne sont pas déjà permis en vertu du règlement de zonage et de la grille des usages à l'annexe 1, ceux-ci peuvent faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel, sous certaines conditions et selon la procédure prescrite par le présent règlement.

SECTION I LES ÉTABLISSEMENTS DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

2.2 Objectifs généraux

Les objectifs généraux poursuivis par la présente section sont les suivants :

1. Susciter une diversification de l'offre en hébergement ;
2. Éviter l'établissement de résidences de tourisme pouvant s'avérer incompatibles avec leur milieu ;
3. Atténuer les impacts et nuisances reliés à cet *usage* ;
4. S'assurer de l'acceptabilité sociale de l'*usage* projeté.

2.3 Zones admissibles

L'*usage établissement de résidence principale* peut être autorisé en tant qu'usage conditionnel dans toutes les zones, à l'exception des zones récréatives (RCT), de conservation (CVS), industrielle légère (ILG), industrielle lourde (ILD) et institutionnelle (IST).

2.4 Critère d'évaluation

L'évaluation de l'opportunité de permettre l'*usage établissement de résidence principale* est faite selon les critères suivants :

1. L'*implantation de l'établissement de résidence principale* est conforme aux normes d'implantation tel que prescrit par le règlement de zonage et par la grille des normes d'implantation à l'annexe II ;
2. Les espaces de jeu extérieurs, les *terrasses*, les jardins, les *piscines*, *spas* et les *aires de stationnement* sont localisés de façon à minimiser les nuisances ;
3. Le nombre de *cases de stationnement* sur le *terrain* est suffisant pour y stationner l'ensemble des occupants afin d'éviter le stationnement sur rue ;
4. Le nombre de chambres proposées dans la résidence ne doit pas dépasser la capacité de l'*installation septique* en place et celle-ci doit être conforme au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées en résidence isolée (RLRQ, chapitre Q-2, r.22) ;
5. En *zone agricole protégée*, un *établissement de résidence principale* ne peut offrir plus de 5 chambres et recevoir plus de 15 personnes (RLRQ, chapitre P-41.1, r. 1.1) ;
6. En tout temps lorsque la *maison* est louée, une personne responsable devra s'assurer du respect de la réglementation municipale (nuisances, animaux et en matière de protection incendie) par les locataires et devra pouvoir être rejointe par la Municipalité et être disponible en cas de besoin dans un délai de 24 heures maximum. En ce sens, la personne responsable doit s'assurer de la connaissance des règlements municipaux susmentionnés, soit par l'inclusion des dispositions applicables dans le contrat de location ou par l'installation d'une affiche dans l'*établissement de résidence principale* bien en vue des utilisateurs et récapitulant ces règlements ;
7. Le propriétaire et les locataires sont solidairement responsables de toute contravention à la réglementation municipale ;
8. Le projet d'*établissement de résidence principale* ne porte pas atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété.

SECTION II LES RÉSIDENCES DE TOURISME

2.5 Objectifs généraux

Les objectifs généraux poursuivis par la présente section sont les suivants :

1. Susciter une diversification de l'offre en hébergement ;
2. Éviter l'implantation de *résidences de tourisme* pouvant s'avérer incompatibles avec leur milieu ;
3. Atténuer les impacts et nuisances reliés à cet *usage* ;
4. S'assurer de l'acceptabilité sociale de l'*usage* projeté.

2.6 Zones admissibles

L'*usage* « *résidence de tourisme* » peut être autorisé en tant qu'usage conditionnel dans les zones de villégiature (VLG), identifiées au plan de zonage.

2.7 Critère d'évaluation

L'évaluation de l'opportunité de permettre l'*usage* « *résidence de tourisme* » est faite selon les critères suivants :

1. L'*implantation* de la *résidence de tourisme* est conforme aux normes d'implantation tel que prescrit par le règlement de zonage et par la grille des normes d'implantation à l'annexe II.
2. Les espaces de jeu extérieurs, les *terrasses*, les *jardins*, les *piscines*, *spas*, et les *aires de stationnement* sont localisés de façon à minimiser les nuisances ;
3. Le nombre de *cases de stationnement* sur le *terrain* est suffisant pour y stationner l'ensemble des occupants afin d'éviter le stationnement de rue ;
4. L'*installation septique* de la *résidence de tourisme* doit être conforme au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées en résidence isolée (RLRQ, chapitre Q-2, r.22) ;
5. En tout temps lorsque la *maison* est louée, une personne responsable devra s'assurer du respect de la réglementation municipale (nuisances, animaux et en matière de protection incendie) par les locataires et devra pouvoir être rejointe par la Municipalité et être disponible en cas de besoin dans un délai de 24 heures maximum. En ce sens, la personne responsable doit s'assurer de la connaissance des règlements municipaux susmentionnés, soit par l'inclusion des dispositions applicables dans le contrat de location ou par l'installation d'une affiche dans la *résidence de tourisme* bien en vue des utilisateurs et récapitulant ces règlements ;
6. Le propriétaire et les locataires sont solidairement responsables de toute contravention à la réglementation municipale ;
7. Le projet de *résidence de tourisme* ne porte pas atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété.
8. Pour une nouvelle *construction*, le projet de *résidence de tourisme* s'inspire des objectifs applicables et des critères d'évaluation du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (R -2009-119).

SECTION III LES ENSEMBLES TOURISTIQUES INTÉGRÉS

2.8 Objectifs généraux

1. Susciter une diversification de l'offre en hébergement ;
2. Éviter l'établissement d'*ensembles touristiques intégrés*, à l'intérieur d'une *zone* de villégiature (VLG), pouvant s'avérer incompatibles avec leur milieu ;

3. Assurer que l'implantation d'*ensembles touristiques intégrés* ne soit réalisée que dans le cadre d'un concept d'activités récréotouristiques viable ;
4. Atténuer les impacts et nuisances reliés à cet *usage* ;
5. S'assurer de l'acceptabilité sociale de l'*usage* projeté.

2.9 Zones admissibles

L'*usage* « *ensemble touristique intégré* » peut être autorisé en tant qu'*usage* conditionnel dans les zones de villégiature (VLG), identifiées au plan de zonage.

2.10 Critère d'évaluation

L'évaluation de l'opportunité de permettre l'*usage* « *ensemble touristique intégré* » est faite selon les critères suivants :

1. L'*implantation* de l'*ensemble touristique intégré* est conforme aux normes d'*implantation* telles que prescrites par le règlement de zonage et par la grille des normes d'*implantation* à l'annexe II.
2. L'*ensemble touristique intégré* fait partie d'un concept d'activités récréotouristiques viable, notamment en favorisant la consommation locale ;
3. L'*usage* « *ensemble touristique intégré* » est implanté en retrait des *rues* privées ou publiques de sorte que les *bâtiments* et les stationnements sont peu visibles à partir de celles-ci ;
4. Dans le cas d'un projet qui ne peut s'implanter à une distance d'au moins 30 mètres d'un *bâtiment* résidentiel, un *écran protecteur*, tel que défini à l'article 9.20 du règlement de zonage, est aménagé afin de permettre d'isoler visuellement l'*ensemble touristique intégré* et ses aires d'utilisation ;
5. Le nombre de *cases de stationnement* sur le *terrain* est suffisant pour y stationner l'ensemble des occupants afin d'éviter le stationnement de rue ;
6. Le projet d'*ensemble touristique intégré* n'affecte pas la quiétude du voisinage et n'engendre pas d'incidences nuisibles, par exemple en matière de bruit ou de circulation ;
7. Le projet d'*ensemble touristique intégré* s'inspire des meilleures pratiques en matière de développement durable ;
8. En tout temps, une personne responsable devra s'assurer du respect de la réglementation municipale (nuisances, animaux et en matière de protection incendie) par les locataires et devra pouvoir être rejointe par la Municipalité et être disponible en cas de besoin dans un délai de 24 heures maximum. En ce sens, la personne responsable doit s'assurer de la connaissance des règlements municipaux susmentionnés, soit par l'inclusion des dispositions applicables dans le contrat de location ou par l'installation d'une affiche bien en vue des utilisateurs et récapitulant ces règlements ;
9. Le propriétaire et les locataires sont solidairement responsables de toute contravention à la réglementation municipale ;
10. Le projet d'*ensemble touristique intégré* ne porte pas atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété ;
11. Le projet d'*ensemble touristique intégré* s'inspire des objectifs applicables et des critères d'évaluation du règlement sur les plans d'*implantation* et d'*intégration architecturale* (PIIA) (R -2009-119)

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTENU ET AU CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

3.1 Obligation

La délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour un usage conditionnel visé au chapitre 4 du présent règlement est assujettie à l'approbation du Conseil.

3.2 Présentation d'une demande

La demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être adressée au fonctionnaire désigné sur le formulaire prévu à cet effet et doit être transmise au bureau municipal.

3.3 Frais relatifs à la demande

Pour être valide, toute demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être accompagnée du paiement des frais de 500,00 \$ requis pour l'étude, auquel s'ajoutent les frais de parution de l'avis public prévu au présent règlement.

3.4 Plans et documents accompagnant la demande d'approbation

Toute personne qui présente une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit soumettre au fonctionnaire désigné en une copie, en plus des plans et documents exigés au règlement sur les permis et certificat numéro R -2009-118, les informations et documents suivants :

1. Un plan de la propriété présentant la localisation de tous les éléments nécessaires à la compréhension et à l'évaluation de la demande, par exemple les *bâtiments*, les *allées d'accès*, les *aires de stationnement*, les *écrans protecteurs*, les aires d'utilisation et les *lignes de terrain* ;
2. La localisation des propriétés et des *bâtiments* voisins, une description de leur utilisation ainsi que les *distances séparatrices* avec l'usage projeté ;
3. Deux numéros de téléphone pour rejoindre le propriétaire et la personne responsable lorsqu'ils ne sont pas sur place ;
4. Toute autre information pertinente à une bonne compréhension de la demande et nécessaire pour démontrer le respect des critères énoncés au présent règlement.

De plus, le demandeur doit également soumettre les informations et documents requis en fonction de l'usage conditionnel visé, conformément aux articles suivants :

3.4.1 Établissement de résidence principale et résidence de tourisme

1. Un plan de l'aménagement intérieur du bâtiment démontrant la capacité d'accueil maximale du bâtiment ;
2. Un engagement de la part du propriétaire et/ou de l'exploitant de l'établissement à respecter les points suivants :
 - a) Assurer le respect de la réglementation municipale en matière de nuisances, des animaux et de protection incendie ;

- b) Afficher dans l'établissement ou dans le contrat de location un avis détaillé relativement à la réglementation municipale sur les nuisances ;
 - c) Transmettre à tout nouvel acheteur ou exploitant l'information relative à la réglementation liée aux autorisations ayant été accordées ;
3. Tout autre document jugé utile pour la compréhension du projet.

3.4.2 Ensemble touristique intégré

1. Un plan d'affaire qui démontre la viabilité du projet ;
2. Un plan visuel des types de bâtiments projetés ;
3. Un plan de l'aménagement intérieur des bâtiments démontrant la capacité d'accueil maximale, les équipements et le mobilier ;
4. Un engagement de la part du propriétaire et/ou de l'exploitant de l'établissement à respecter les points suivants :
 - a) Assurer le respect de la réglementation municipale en matière de nuisances, des animaux et de protection incendie ;
 - b) Afficher dans l'établissement un avis détaillé relativement à la réglementation municipale sur les nuisances ;
 - c) Transmettre à tout nouvel acheteur ou exploitant l'information relative à la réglementation liée aux autorisations ayant été accordées ;
5. Tout autre document jugé utile pour la compréhension du projet.

3.5 Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis. Il vérifie également la conformité de la demande aux autres règlements d'urbanisme de la municipalité.

Si les renseignements ou documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que lesdits renseignements ou documents aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires à l'étude de la demande ont été fournis par le requérant et que la conformité aux autres règlements d'urbanisme est établie, le fonctionnaire désigné transmet celle-ci au CCU dans un délai maximum de trente (30) jours suivant la réception de la demande. La transmission de la demande au CCU peut être accompagnée des commentaires du fonctionnaire désigné sur la nature et la qualité du projet.

3.6 Étude de la demande et recommandation par le CCU

Le CCU étudie la demande en fonction des critères applicables à l'usage conditionnel visé. S'il le juge pertinent, le CCU peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux faisant l'objet de la demande. Il peut également demander des plans, des devis, des documents et des renseignements supplémentaires pour l'étude de la demande. Suite à l'étude de la demande, le CCU doit adopter, sous forme de résolution, sa recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande. Toute résolution du CCU recommandant le refus d'une demande doit contenir les motifs incitant le comité à recommander le refus. Cette résolution peut également suggérer toute modification à apporter à la demande pour assurer à celle-ci la conformité au présent règlement. Toute résolution du CCU recommandant l'acceptation d'une demande doit être accompagnée des

conditions qui doivent être remplies relativement à l'implantation ou l'exercice de l'*usage*. Le secrétaire du CCU doit, dans les trente (30) jours qui suivent l'examen de la demande, transmettre la résolution faisant état de ses recommandations au Conseil.

3.7 Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le secrétaire-trésorier de la municipalité doit, au moyen d'un avis public donné conformément à la loi (RLRQ, chapitre A-19.1) et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis situe l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

3.8 Décision du conseil

Le conseil doit, après consultation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément au règlement.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'*usage*.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier ou secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

3.9 Émission du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde un usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis de construction ou le certificat d'autorisation si la demande respecte les dispositions prévues au présent règlement et aux règlements d'urbanisme de la municipalité ainsi que toute condition devant être remplie en vertu de la résolution du Conseil accordant l'usage conditionnel.

CHAPITRE 4

LES SANCTIONS ET LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

4.1 Recours

En sus des recours par action privée par le présent règlement et de tous les recours prévus à la Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme (RLRQ, Chapitre A19.1) et ses amendements, le conseil peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droits civils nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de non-respect du règlement sur les usages conditionnels, la Municipalité peut entreprendre contre tout contrevenant une requête en cessation ou une requête en démolition.

4.2 Sanctions

Toute contravention au présent règlement constitue une infraction.

L'inspecteur en urbanisme est autorisé à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

En plus des recours prévus à l'article 17.1 du présent règlement, quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible, outre les frais, des amendes selon les montants indiqués au tableau suivant :

TABLEAU 4.2 AMENDES

Contrevenant		Première infraction	Récidive
Personne (individu)	physique	500 \$	1 000 \$
Personne (société)	morale	1 000 \$	2 000 \$

L'exécution du jugement contre le contrevenant ne le dispense pas de se procurer les permis requis suivant les dispositions du présent règlement.

Toute infraction continue au présent règlement constitue jour par jour une infraction séparée.

Les frais mentionnés au présent article ne comprennent pas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (RLRQ, chapitre C-25.1).

4.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) et ne peut être modifié ou abrogé que par la procédure établie par celle-ci.

(Signé)
Maité Blanchette-Vézina
Maire

(Signé)
Jean Robidoux
Directeur général et secrétaire-trésorier