
RÈGLEMENT NUMÉRO 23-937
REGISSANT LES USAGES CONDITIONNELS

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées par le gouvernement provincial à la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* (Loi 67) ;

CONSIDÉRANT QUE l'introduction de l'usage « Établissement de résidence principale » a pour conséquence d'ajouter une nouvelle catégorie d'hébergement touristique qui diffère par sa définition de l'usage « Résidence de tourisme »;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal souhaite conséquemment encadrer les résidences de tourisme pouvant s'avérer incompatibles avec leur milieu et atténuer les impacts reliés à l'opération de ce type d'établissement d'hébergement touristique ;

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 ;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du 6 février 2023 et qu'un premier projet de règlement a été adopté à la même séance;

CONSIDÉRANT QU' un premier projet de règlement a été soumis à la consultation publique le 24 février 2023 et qu'un second projet de règlement a été adopté sans modification le 6 mars 2023;

CONSIDÉRANT QUE suite à l'avis public de demande de participation à un référendum, aucune demande n'a été déposée.

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR SIMON PELLETIER ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ que soit adopté le règlement, portant le numéro 23-937, ordonnant et statuant ce qui suit :

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

1.1 Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels de la ville de Sainte-Anne-des-Monts » et est identifié par le numéro 23-937.

1.2 But et contexte

L'objet du présent règlement est de pouvoir autoriser, nonobstant le règlement de zonage en vigueur, certains usages dans certaines zones, selon des critères établis, et d'établir la procédure à suivre afin d'autoriser un usage conditionnel.

1.3 Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique aux zones identifiées au présent règlement de zonage 04-620.

1.4 Zone agricole

Aucun usage conditionnel ne peut, en totalité en partie, être exercé à l'intérieur d'une zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

1.5 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.

1.6 Validité

Le conseil de la ville de Sainte-Anne-des-Monts 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.

1.7 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.

1.8 Unités de mesure

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

1.9 Terminologie

À moins que le contexte ne leurs attribue spécifiquement un sens différent, les mots et expressions contenus dans ce règlement et qui sont définis à l'article 13.7 du règlement de zonage numéro 04-620 ont le sens et la signification qui leurs sont accordés par cet article.

1.10 Référence au règlement et aux plans de zonage

Lorsque pour des fins d'application, le présent règlement réfère au règlement de zonage, il réfère au règlement de zonage numéro 04-620 de la ville de Sainte-Anne-des-Monts. Lorsque le présent règlement réfère à des zones, il réfère aux plans de zonage faisant partie intégrante de ce même règlement de zonage.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS

Lorsque les usages décrits au présent chapitre ne sont pas déjà permis en vertu du règlement de zonage et de la grille des usages, 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 : RÉSIDENCE DE TOURISME

2.1 Objectifs généraux

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

1. Susciter une diversification de l'offre en hébergement par la location d'habitations, résidences ou chalet ;

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.

Il importe donc de bien encadrer l'usage « résidence de tourisme » au niveau réglementaire.

2.2 Zones admissibles

Dans les zones Eaf.2, Eaf.3, Eaf.4, Eaf.5, Eaf.6, Eaf.7, Eaf.8, Eaf.9, Eaf.10, Eaf.11, Eaf.12, Eaf.13, Eaf.14, Eaf.15, Eaf.16, Eaf.17, Eaf.18, Eaf.19, Eaf.20, Eaf.21, Eaf.22, Eaf.23, Eaf.24, Eaf.25, Eaf.26, Eaf.27, Eaf.28, Eaf.29, Eaf.30, Eaf.31, Eaf.102, Eaf.103, Eaf.104, Eaf.105, Eaf.109, Eaf.110, Eaf.111, Eaf.112, Eaf.114, Eaf.117, Eaf.118, Eaf.119, Eaf.121, Eaf.122, Eaf.124, Eaf.125, Eaf.126, Eaf.127, Eaf.138, Eaf.140, Eaf.141, Eaf.200, M.34, M.129, M.139, M.140, telles qu'identifiées aux plans de zonage du règlement de zonage numéro 04-620 de la municipalité, l'usage « résidence de tourisme » peut être autorisé en vertu du présent règlement.

2.3 Critère d'admissibilité

2.3.1 Définition

Par définition, une résidence de tourisme est un établissement où est offert de l'hébergement en appartements, maisons et chalets meublés (hors périmètre d'urbanisation), incluant un service d'auto-cuisine.

En vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*, constitue un établissement d'hébergement touristique tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est offerte en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à des touristes sur une base régulière lors d'une même année civile, et dont la disponibilité de l'unité est rendue publique.

Tout établissement ne répondant pas à cette définition ne peut être admissible à une demande d'usage conditionnel relatif à une résidence de tourisme.

2.4 Critères pour l'évaluation de la demande

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

1. La résidence de tourisme ne doit être aménagée que dans une habitation unifamiliale isolée (1 logement), un chalet (1 logement) hors périmètre d'urbanisation, dans l'un des deux logements d'une habitation bifamiliale isolée ;
2. Les normes d'implantation de la résidence de tourisme doit être conforme aux normes d'implantation d'une habitation unifamiliale isolée, d'une habitation bifamiliale isolée ou d'un chalet tel que prescrit et permis pour la zone visée et à sa grille des spécifications au règlement de zonage actuel ;
3. Le terrain sur lequel est exercé l'usage doit être adjacent à une rue publique ou privée et la résidence doit être facilement accessible en automobile ;
4. Un plan d'aménagement extérieur localisant les propriétés voisines et leurs usages actuels et potentiels, incluant la localisation des allées véhiculaires, les aires de stationnement, les bandes tampons, les galeries, les espaces libres, les bâtiments accessoires, les accès aux bâtiments et tous les autres aménagements susceptibles d'être utilisés par les clients de l'établissement ;
5. L'environnement immédiat ou limitrophe à l'éventuel usage conditionnel doit être considéré dans l'évaluation de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des fonctions résidentielles ou pour la qualité de vie des citoyens ;
6. L'opération de l'usage doit s'intégrer dans son milieu de façon à préserver l'homogénéité du milieu environnant et de son paysage ;

7. Un espacement de 92 mètres est requis entre deux résidences de tourisme. L'attribution du certificat d'autorisation sera basée sur le principe du premier arrivé premier servi. La date de dépôt de la demande de certificat complète fera office de preuve ;

8. Les espaces extérieurs utilisés par la clientèle (équipements de jeux, piscine, spa, terrasse, foyer extérieur, BBQ, aire de repos, aire de pique-nique, etc.) doivent être aménagés de façon à minimiser au maximum les impacts à l'égard du voisinage. Ils doivent notamment être localisés judicieusement sur le terrain de façon à s'éloigner le plus possible des limites des propriétés voisines utilisées à des fins résidentielles ;

9. Lorsque ces espaces sont situés à proximité des limites du terrain ou sont perceptibles à partir des propriétés voisines, ils doivent être camouflés au moyen d'un espace tampon composé de végétaux. Celui-ci devrait avoir une largeur minimale de deux (2) mètres et être constitué de conifères dans une proportion d'au moins 60 % afin de créer une barrière visuelle et d'atténuer le bruit ;

10. Les aires de stationnement et les portes d'entrée destinées à la clientèle doivent être suffisamment éclairées pour assurer la sécurité des lieux pour la clientèle. Toutefois, les flux lumineux doivent être orientés vers le sol et être d'une intensité restreinte de façon à ne pas nuire au voisinage immédiat ;

11. L'utilisation de chapiteaux, de tentes ou de véhicules récréatifs de type roulotte, tentes-roulottes et autres dispositifs similaires est interdite ;

12. 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 ;

13. Lorsque non desservi par les services municipaux d'aqueduc et d'égout, 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) ;

14. Le nombre maximal de personnes pouvant occuper la résidence ne doit pas dépasser deux personnes par chambre proposée ;

15. L'établissement ne comporte pas de dortoir ;

16. Aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement à l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de Tourisme Québec ;

17. 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 Ville 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 ;

18. Le propriétaire et les locataires sont solidairement responsables de toute contravention à la réglementation municipale ;

19. Le projet de résidence de tourisme ne porte pas atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété ;

20. La résidence de tourisme doit avoir fait l'objet d'une demande d'attestation de classification auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) et, en fin de processus, obtenir l'attestation officielle de la CITQ.

CHAPITRE 3 : TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

3.1 Obligation

La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du présent règlement.

3.2 Transmission d'une demande

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise au fonctionnaire désigné par le requérant ou son mandataire autorisé, au moyen du formulaire fourni à cet effet par la Municipalité. Ce formulaire doit être signé par le requérant ou son mandataire autorisé et accompagné des renseignements et documents requis.

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 300,00 \$ requis pour l'étude.

3.4 Renseignements généraux

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 administratif sur les permis et certificat numéro 04-623, les informations et documents suivants :

1. Le nom, le prénom, l'adresse, le numéro de téléphone et l'adresse de courriel du propriétaire de l'immeuble ;
2. L'adresse, le numéro du ou des lot(s) et les dimensions du terrain visé ;
3. Une description détaillée de l'usage conditionnel projeté ;
4. Une justification écrite de la pertinence du projet en lien avec les objectifs et critères décrits au présent règlement ;
5. Une description du voisinage accompagnée de photographies de tous les immeubles contigus, la localisation des propriétés et des bâtiments voisins, une description de leur utilisation ainsi que les distances séparatrices avec l'usage projeté ;
6. Un plan à l'échelle localisant et identifiant les constructions existantes ou projetées en lien avec la demande d'usage conditionnel ;
7. Une description des travaux requis, le cas échéant, avec plans, élévations et autres illustrations requises afin de présenter clairement le projet ;
8. Le montant total des frais exigibles ;
9. Toute autre information pertinente à une bonne compréhension de la demande et nécessaire pour démontrer le respect des critères énoncés au présent règlement.

3.5 Traitement de la demande

Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme applicables, incluant le présent règlement.

Lorsque la demande est complète et conforme selon l'analyse effectuée en vertu du premier alinéa du présent article, le fonctionnaire désigné considère que la demande est recevable et en informe le requérant. La date de réception de la demande complète est considérée à la date du dépôt de la demande.

Lorsque la demande est incomplète ou non conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ou au présent règlement, le fonctionnaire désigné doit considérer la demande comme étant irrecevable. Celui-ci doit en informer le requérant le plus tôt possible avec un avis identifiant les éléments non conformes. Sur réception de cet avis, un délai de 30 jours est accordé au requérant afin de fournir toute modification, renseignement ou document nécessaire pour démontrer la conformité du projet. Sur réception des nouvelles informations, le processus de vérification doit être effectué de nouveau par le fonctionnaire désigné :

1. Si la demande devient complète et conforme, celle-ci sera réputée recevable et la date de réception sera la date de dépôt des documents les plus récents ;
2. À l'échéance du délai de 30 jours, si la demande reste inchangée et incomplète, la demande sera considérée comme abandonnée et les frais remboursés s'il y a lieu. Toute nouvelle demande devra reprendre le processus initial, incluant les frais.

3.6 Étude de la demande et recommandation par le comité consultatif d'urbanisme (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

La greffière ou le greffier de la municipalité ou son remplaçant dûment nommé doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil municipal doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, publier au moyen d'un avis public donné conformément à l'article 145.33 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) et d'une affiche ou 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 du conseil municipal, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée à se faire entendre relativement à cette demande lors de la séance du Conseil.

L'avis doit situer 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, la greffière ou le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

3.9 Transmission de la décision du conseil municipal

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, la greffière ou le greffier ou son remplaçant dûment nommé en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

3.10 Émission et validité du permis ou du certificat d'autorisation

À la suite de la réception de la résolution par laquelle un usage conditionnel est accordé par le Conseil, le fonctionnaire désigné peut émettre le permis ou le certificat d'autorisation.

L'usage est alors permis aux conditions du permis ou du certificat, du respect des lois et des règlements applicables, ainsi qu'aux conditions relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage précédemment résolu par le Conseil.

3.11 Fausse déclaration

Une fausse déclaration ou le dépôt de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

3.12 Droits acquis

3.12.1 Usage conditionnel protégé par droit acquis

Une fois que le conseil municipal accorde un usage conditionnel et que le projet est réalisé conformément à l'article 3.10 du présent règlement, l'usage possède les mêmes droits que tout autre usage permis dans la zone. Par conséquent, à la suite de l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation qui aurait pour effet de rendre cet usage dérogatoire, l'usage sera protégé par droit acquis.

3.12.2 Cessation de la reconnaissance d'un droit acquis

Aux termes du présent règlement, un droit acquis à un usage conditionnel, y compris les conditions y étant rattachées, cesse d'être reconnu dans le cas où l'exercice de l'usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu sur une période de 12 mois consécutifs.

3.13 Modification d'un usage conditionnel

Toute modification apportée à un usage conditionnel autorisé par résolution du conseil, y compris les conditions y étant rattachées, doit faire l'objet d'une nouvelle résolution autorisant les changements, à moins que la résolution ne précise quelles modifications peuvent être autorisées par un fonctionnaire désigné.

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 Ville 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 bâtiment est autorisé à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

En plus des recours prévus à l'article 4.1 du présent règlement, quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible, pour une première offense, d'une amende minimale de 300 \$ et maximale de 1 000 \$ pour une personne physique et d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 2 000 \$ pour une personne morale. Pour une récidive, l'amende minimale est de 500 \$ et le maximum est de 2 000 \$ pour une personne physique. Pour une personne morale, l'amende minimale est de 1 000 \$ et le maximum est de 3 000 \$.

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).

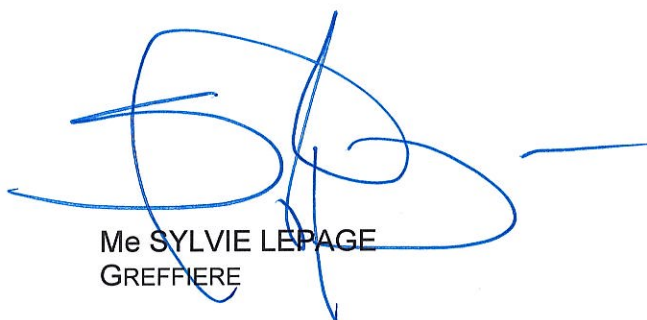
4.3 Entrée en vigueur

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.

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 3 AVRIL 2023.



SIMON DESCHÊNES
MAIRE



Me SYLVIE LÉPAGE
GREFFIERE

Avis de motion donné le :	6 février 2023
Premier projet de règlement adopté le :	6 février 2023
Avis public de l'assemblée de consultation publié le :	15 février 2023
Assemblée publique de consultation tenue le :	24 février 2023
Second projet de règlement adopté le :	6 mars 2023
Avis public de demande de référendum publié le :	10 mars 2023
Adoption du règlement le :	3 avril 2023
Publié conformément à la Loi le :	

