



VILLE DE SAINT-RAYMOND  
375, rue Saint-Joseph, Saint-Raymond (Québec) G3L 1A1  
Téléphone : 418 337-2202 – Télécopieur : 418 337-2203

1<sup>er</sup> PROJET

RÈGLEMENT 780-22

**Règlement relatif aux usages conditionnels**

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Raymond tenue le lundi 13 juin 2022, à 19 h, à l'endroit ordinaire des séances du conseil, à laquelle étaient présents :

Monsieur le maire Claude Duplain

Messieurs les conseillers : Claude Renaud  
Philippe Gasse  
Benoit Voyer  
Yvan Barrette  
Pierre Cloutier  
Fernand Lirette

tous membres du conseil et formant quorum.

**Attendu** qu'il y a lieu de permettre, à l'intérieur de zones ciblées sur le territoire de la ville de Saint-Raymond, l'implantation de certains usages répondant aux conditions prévues et relatives aux usages conditionnels;

**Attendu** qu'il y a lieu d'adopter un premier projet de règlement conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

**SUR LA PROPOSITION DE MONSIEUR LE CONSEILLER CLAUDE RENAUD, IL EST RÉSOLU :**

**QUE** le premier projet de règlement 780-22 soit adopté et que le conseil décrète ce qui suit, à savoir :

**CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé « *Règlement relatifs aux usages conditionnels* ».

**1.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

**1.3 BUT DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement vise à permettre, à l'intérieur de zones ciblées sur le territoire de la ville de Saint-Raymond, l'implantation de certains usages répondant aux conditions prévues dans le présent règlement ainsi qu'à toute autre condition jugée appropriée par le conseil, en tenant compte des particularités du milieu où l'usage sera exercé et de façon à assurer sa compatibilité avec le milieu environnant.

#### **1.4 CONTEXTE ET INTERRELATION AVEC LES AUTRES RÈGLEMENTS**

Le présent règlement fait partie intégrante des règlements d'urbanisme de la Ville de Saint-Raymond et doit être interprété en interrelation avec les autres règlements municipaux adoptés en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

Les exigences contenues au présent règlement s'ajoutent notamment à celles des autres règlements d'urbanisme de la Ville de Saint-Raymond.

#### **1.5 RESPECT DES RÈGLEMENTS**

L'approbation d'une demande relative à un usage conditionnel et la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation ne libèrent aucunement le propriétaire d'un immeuble ou le requérant d'un permis ou d'un certificat de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux, conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement.

### **CHAPITRE 2 – MODALITÉS ADMINISTRATIVES**

#### **2.1 ÉLÉMENTS DE CONTENU D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL**

##### **2.1.1 Contenu général**

Une demande relative à un usage conditionnel doit contenir les renseignements, éléments et documents requis pour l'obtention d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, selon les exigences formulées au règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme numéro 586-15.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est également autorisé à exiger du requérant tout autre document ou information ainsi que des photos, plans, croquis ou dessins destinés à avoir une bonne compréhension du projet et à assurer une intégration harmonieuse de celui-ci au milieu environnant en lien avec les objectifs et critères d'évaluation énoncés au présent règlement.

##### **2.1.2 Contenu particuliers**

En plus des éléments généraux accompagnant une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une demande relative à un usage conditionnel doit contenir les éléments particuliers apparaissant aux articles suivants selon la nature de l'usage à implanter.

###### **2.1.2.1 Demande relative à l'usage « résidence de tourisme » :**

- 1° La localisation du terrain concerné par la demande, des voies de circulation qui lui sont adjacentes, des bâtiments existants, des accès au terrain, etc.;
- 2° Une description du milieu environnant de l'immeuble faisant l'objet de la demande avec les bâtiments situés sur les terrains adjacents;
- 3° Les plans d'aménagement intérieur démontrant la capacité d'accueil maximale du bâtiment (lits);
- 4° Les caractéristiques de la résidence à offrir en location :
  - a. Le nombre de chambres à coucher;
  - b. Le nombre de personnes maximum pouvant être hébergées simultanément dans la résidence;
  - c. Les installations et services offerts à la clientèle (spa, piscine, foyer extérieur, etc.);

- 5° Un plan d'aménagement extérieur localisant les propriétés voisines, les allées véhiculaires, les aires de stationnement, les aires de récréations (spa, piscine, jeux d'enfants, foyer extérieur, 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 la résidence de tourisme;
- 6° Lorsque l'aménagement d'un écran tampon est requis en vertu du présent règlement, un plan illustrant celui-ci et indiquant les essences d'arbres qui seront utilisées;
- 7° Un engagement du requérant à obtenir une attestation de classification auprès de la *Corporation de l'industrie touristique du Québec* (CITQ);
- 8° Dans le cas où la résidence n'est pas desservie par le réseau d'égout municipal, une attestation d'un membre d'un ordre professionnel compétent en la matière indiquant que l'installation septique est apte à desservir le nouvel usage. Dans le cas contraire, le requérant doit déposer une demande de permis de construction d'une installation septique;
- 9° Un engagement du requérant à informer la clientèle des dispositions relatives aux nuisances, à la paix et au bon ordre, apparaissant au *Règlement uniformisé relatif à la sécurité et à la qualité de vie RMU-2021*, par le biais de ses contrats de location et d'affiches apposées à l'intérieur de la résidence.

## **2.2 PROCÉDURE ADMINISTRATIVE**

### **2.2.1 Transmission d'une demande d'usage conditionnel**

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être présentée au fonctionnaire désigné et être accompagnée des documents et renseignements exigés en vertu du présent règlement. Ces derniers doivent être transmis en format papier ou, lorsque possible, en copie électronique.

De plus, les frais d'étude de la demande doivent être acquittés au moment de la transmission de la demande au fonctionnaire désigné. Les frais applicables sont ceux prévus au Règlement sur la tarification adoptée annuellement.

### **2.2.2 Vérification par le fonctionnaire désigné et avis de recevabilité**

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande présentée est conforme aux autres règlements d'urbanisme de la Ville de Saint-Raymond et si elle est accompagnée des documents ou informations exigés en vertu du présent règlement.

Si le projet présenté n'est pas conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme, le fonctionnaire désigné en avise le requérant.

Si la demande est incomplète eu égard aux documents ou informations exigés en vertu du présent règlement, le fonctionnaire désigné avise le requérant. Le traitement de la demande est suspendu jusqu'à ce que la demande soit complète. La demande est jugée recevable à la date où la demande est complète.

L'avis du fonctionnaire désigné quant à la recevabilité ou non de la demande, ou s'il y a des éléments manquants, doit être signifié au requérant dans les trente (30) jours de la demande.

### **2.2.3 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme**

Dans les trente (30) jours de la date à laquelle la demande a été jugée recevable, le fonctionnaire désigné en transmet une copie aux membres du CCU.

### **2.2.4 Examen de la demande par le comité consultatif d'urbanisme**

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle respecte les critères d'évaluation énoncés au présent règlement, selon le secteur d'application concerné et l'usage projeté.

Le comité consultatif d'urbanisme peut entendre ou demander au requérant des informations additionnelles pour compléter son étude. De plus, il peut demander au requérant une visite du terrain et de l'immeuble visé par la demande.

### **2.2.5 Transmission de la demande au conseil**

Dans les trente (30) jours qui suivent l'analyse de la demande, le fonctionnaire désigné transmet la demande du requérant et la recommandation du comité consultatif d'urbanisme au conseil. Cette recommandation doit comprendre la recommandation du projet, les modifications proposées ou le rejet de la demande. Le comité consultatif peut aussi suggérer des conditions supplémentaires à l'approbation de la demande.

### **2.2.6 Avis public**

Le greffier doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément à la *Loi sur les cités et villes* 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 se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro civique ou, à défaut, le numéro d'identification cadastrale.

### **2.2.7 Examen par le conseil**

Le conseil doit, dans les trente (30) jours suivant la transmission de la demande par le fonctionnaire désigné, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présenté, conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, 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 de refus. Le conseil peut suggérer au requérant des modifications à apporter pour que sa demande puisse être jugée conforme au présent règlement.

### **2.2.8 Transmission de la décision au requérant**

Le plus tôt après l'adoption de la résolution, la greffière en transmet une copie certifiée au requérant de la demande.

### **2.2.9 Modification à la demande**

Toute modification à une demande d'usage conditionnel, après qu'elle ait reçu l'approbation du conseil, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

### 3.2.10 Délivrance du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat d'autorisation d'un usage conditionnel si les conditions prévues sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat d'autorisation et en vertu de la résolution du conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

## CHAPITRE 3 – ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRE D'ÉVALUATION RELATIFS AUX USAGES CONDITIONNELS

### 3.1 USAGE « RÉSIDENCE DE TOURISME »

Au sens du présent règlement, l'usage « *Résidence de tourisme* » fait référence à un établissement autre qu'un établissement de résidence principale où est offert de l'hébergement en appartement, maison ou chalet meublé, incluant un service d'auto-cuisine qui est offert en location contre rémunération, pendant des périodes n'excédant pas 31 jours. Une résidence de tourisme constitue un établissement d'hébergement touristique et doit détenir les autorisations nécessaires auprès de la CITQ.

*Un établissement offert en location pendant des périodes supérieures à 31 jours n'est pas considéré comme étant une résidence de tourisme et doit être assimilé à un usage résidentiel.*

Un tel établissement peut être utilisé à des fins d'habitation ou de villégiature pendant les périodes où il n'est pas loué.

L'usage conditionnel « *résidence de tourisme* » est autorisé à l'intérieur des zones citées à la sous-section 4.1.2 et doit respecter les critères d'évaluation apparaissant à la sous-section 4.1.2 du présent règlement.

#### 3.1.2 Zone d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'intérieur de la zone FV-2 (secteur de Pine Lake).

#### 3.1.2 Critères d'évaluation

Toute demande d'usage conditionnel visant l'exploitation d'une résidence de tourisme est évaluée selon les critères énumérés aux articles suivants :

##### 3.1.2.1 Critères généraux relatifs à l'usage :

- 1° Le bâtiment doit conserver l'apparence d'une habitation et le caractère résidentiel (villégiature) des lieux doit être maintenu;
- 2° Une résidence de tourisme ne peut être aménagée dans un bâtiment accessoire;
- 3° L'emplacement doit être facilement accessible en automobile;
- 4° Le nombre de chambres à coucher ne peut excéder 4, et le nombre total de personnes est limité à 8 pendant toute la durée du séjour;
- 5° Dans le cas d'un terrain non desservi par le réseau d'égout municipal, l'installation septique doit posséder une capacité suffisante pour desservir la résidence;

6° L'exercice de cet usage ne doit pas causer de nuisances pour les résidents du secteur. À cet effet, le propriétaire doit prendre les moyens pour informer sa clientèle de la réglementation en vigueur, plus particulièrement les dispositions relatives au bruit, aux feux d'artifice et aux feux en plein air et l'interdiction de circuler sur les propriétés privées, lesquelles dispositions doivent être affichées à l'intérieur du bâtiment ainsi que sur le site Internet destiné à la location, s'il y a lieu.

7° En tout temps, lorsque la résidence est louée, le propriétaire ou une personne officiellement désignée par celui-ci doit s'assurer du respect de la réglementation municipale par les locataires et doit pouvoir être rejoint à tout moment. En ce sens, la personne responsable doit s'assurer de la connaissance des règlements en vigueur.

### 3.1.2.2 Critères relatifs aux aménagements extérieurs :

1° Les espaces extérieurs utilisés par la clientèle (aire de jeu, piscine, spa, terrasse, foyer extérieur, BBQ, etc.) doivent être aménagés de manière à minimiser les impacts pour le voisinage. Ils doivent être localisés sur le terrain de manière à s'éloigner le plus possible des limites avec les propriétés voisines;

2° Si les espaces sont situés à proximité des limites de terrain et peuvent être une source de nuisances pour le voisinage, un écran tampon, d'une profondeur de plus de 1,5 mètre et constitué de végétaux, doit être aménagé. Au moins 50 % des végétaux utilisés doivent être des conifères;

3° Tout éclairage doit être orienté vers le sol et d'une intensité restreinte afin de ne pas nuire au voisinage immédiat;

4° Le nombre de cases de stationnement doit être suffisant pour la capacité du bâtiment. Aucun stationnement ne peut se faire à l'extérieur du terrain;

5° L'aire de stationnement doit être localisée de manière stratégique sur le terrain afin de limiter l'impact visuel. Des mesures doivent être prises pour éviter le ruissellement hors de la propriété;

6° Aucun équipement de camping (tente, tente-roulotte, roulotte, abri moustiquaire, etc.) ne peut être ajouté par le propriétaire ou les clients;

7° Les véhicules hors route (VTT, motoneiges, etc.) peuvent être stationnés sur le terrain où se situe l'usage mais ne peuvent pas être utilisés hors des endroits désignés à cette fin.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS FINALES

### 4.1 PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

Les dispositions prévues à la section 10.1 du *Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme 586-15* s'appliquent comme si elles étaient ici reproduites.

L'exercice de l'activité résidence de tourisme est révoqué dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

1. La résidence de tourisme a fait l'objet de trois constats d'infractions au règlement de nuisances à l'intérieur d'une période d'au moins douze (12) mois;
2. Le permis a été accordé par erreur ou sur la foi de renseignements inexacts.

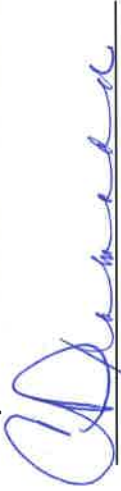
Un an après la date de révocation de l'activité, le propriétaire de l'immeuble peut déposer une nouvelle demande pour l'exploitation d'une résidence de tourisme avec l'ensemble des améliorations et corrections requises par ledit règlement.

Tout nouveau propriétaire ou nouvel acquéreur d'un immeuble ayant fait l'objet d'une révocation peut demander en tout temps un nouveau certificat d'autorisation, à la condition de respecter l'ensemble des dispositions du présent règlement.

#### **4.2 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

*Adopté à l'unanimité des membres présents.*



Chantal Plamondon, OMA  
Greffière



Claude Duplain  
Maire