



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

RÈGLEMENT 780-22

Règlement relatif aux usages conditionnels

Séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Raymond tenue le lundi 6 mars 2023, 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'un premier projet de règlement, conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

Attendu qu'un avis de motion de ce règlement a été préalablement donné, soit à la séance ordinaire du conseil tenue le 16 janvier 2023;

Attendu qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 13 février 2023;

Attendu qu'un second projet de règlement a été adopté conformément à l'article 128 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

Attendu qu'aucune demande d'approbation référendaire n'a été transmise;

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

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

CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. POUVOIRS DU CONSEIL

Le conseil de la Ville est habilité à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un usage conditionnel.

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville mais comprend des dispositions particulières qui s'appliquent à certaines zones.

3. RENVOI

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure de celui-ci de même qu'à tout règlement les remplaçant ou ayant le même objet.

4. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation*.

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent au présent règlement, en les adaptant.

5. PRÉSÉANCE

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles contenues au règlement sur le zonage.

6. NORMES

Lorsqu'un usage conditionnel est autorisé en vertu du présent règlement, il doit respecter, d'une part, les normes applicables à cet usage prévues au présent règlement, de même que toutes normes contenues à la réglementation d'urbanisme ainsi que toutes conditions qui doivent être remplies en vertu de la résolution qui l'autorise. En cas de conflit, les conditions contenues à la résolution priment.

CHAPITRE II – DEMANDE

7. CONTENU

En plus de tout autre document prévu au *Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme 586-15* pour le permis ou le certificat demandé, une demande relative à un usage conditionnel doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 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, soit la localisation des bâtiments (principaux et accessoires), les parties boisées de terrain, les aménagements réalisés et projetés, et ce, tant à l'égard de l'immeuble faisant l'objet de la demande qu'à l'égard des terrains adjacents;
- 3° Dans le cadre d'une demande relative à un usage conditionnel « *Résidence de tourisme* » : les plans d'aménagement intérieur démontrant l'utilisation de chacun des espaces, incluant chacun des lieux où les occupants peuvent dormir et où des installations seront prévues à cette fin (lits, divans-lits ou autres aménagements similaires);
- 4° Dans le cas d'une demande relative à un usage conditionnel « *Résidence de tourisme* » : toutes caractéristiques de la résidence qui serait offerte en location soit, notamment :
 - a) le nombre de chambres à coucher;
 - b) le nombre maximal de personnes pouvant être hébergées simultanément dans la résidence;
 - c) les installations et services offerts à la clientèle (spa, piscine, foyer extérieur, etc.) et leur localisation sur le terrain.

- 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), de même que la localisation et le type d'éclairage qui sera utilisé;
- 6° Lorsque le projet comprend l'aménagement d'un écran tampon, un plan détaillé illustrant celui-ci et indiquant les essences d'arbres qui seront utilisées, leur hauteur à la plantation, l'ajout de tous autres ouvrages tels que clôtures, murets, etc.;
- 7° Un engagement du requérant à faire le nécessaire pour obtenir toutes les autorisations requises dans la réalisation de son projet et, le cas échéant, dans le cadre d'une demande relative à l'usage conditionnel « *Résidence de tourisme* », un engagement à faire le nécessaire pour s'enregistrer conformément à la *Loi sur l'hébergement touristique* et à tout règlement adopté en vertu de cette Loi;
- 8° Dans le cas où l'immeuble n'est pas desservi 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, en tenant compte du nombre maximal d'occupants et en conformité avec le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q.2, r-22). Dans le cas contraire, le requérant doit déposer, avec sa demande d'usage, une demande de permis pour la réalisation des travaux requis à ces installations sanitaires avec l'ensemble des documents requis par la réglementation à cet égard;
- 9° Dans le cas d'une demande relative à un usage conditionnel « *Résidence de tourisme* » : 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* en vigueur au moment de la demande, par le biais de ses contrats de location et d'affiches apposées à l'intérieur de la résidence.

CHAPITRE III – TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

8. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Une demande relative à 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* adopté annuellement.

9. VÉRIFICATION PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ ET AVIS DE RECEVABILITÉ

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande présentée est conforme à la réglementation d'urbanisme de la Ville, aux conditions prévues au cadre normatif fixé par le présent règlement et si elle est accompagnée des documents ou informations exigés.

Si le projet présenté n'est pas conforme aux dispositions de la réglementation d'urbanisme ou du cadre normatif prévu au présent règlement, 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. À défaut par le requérant d'avoir fourni les documents ou informations requis suite à l'avis du fonctionnaire désigné dans les trente (30) jours de la transmission de cet avis, la demande initiale sera réputée ne pas avoir été déposée et le requérant devra, s'il désire toujours le faire, formuler une nouvelle demande.

10. TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

Lorsque la demande a été jugée recevable, le fonctionnaire désigné en transmet une copie aux membres du CCU.

11. EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) examine la demande en considérant les critères d'évaluation énoncés au présent règlement.

Le CCU 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 visés par la demande.

12. TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU CONSEIL

Le fonctionnaire désigné transmet la demande du requérant et, lorsqu'elle a été obtenue, la recommandation du CCU au conseil. Cette recommandation indique, le cas échéant, la recommandation ou non de l'usage conditionnel demandé, les modifications proposées ou le rejet de la demande et toute condition à laquelle l'approbation de la demande devrait être assujettie, selon ce que juge approprié le CCU.

13. AVIS PUBLIC

Le greffier doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance lors de laquelle 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 de cadastre.

14. EXAMEN PAR LE CONSEIL

Le conseil accorde ou refuse la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présenté, conformément au présent règlement et à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. DÉLAI DE VALIDITÉ

À moins que le conseil ne fixe un autre délai comme condition d'exercice de l'usage conditionnel, une résolution accordant le droit d'exercer un usage conditionnel devient caduque vingt-quatre (24) mois après son adoption si l'usage conditionnel autorisé n'est pas exercé avant l'expiration de ce délai.

Une nouvelle demande d'usage conditionnel pour le même objet peut être formulée. Elle est appréciée en fonction de la situation juridique et factuelle au moment de son dépôt.

19. ABANDON, CESSATION OU INTERRUPTION D'UN USAGE CONDITIONNEL

Le droit à l'exercice d'un usage conditionnel ayant fait l'objet d'une autorisation est perdu si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de vingt-quatre (24) mois consécutifs.

Une nouvelle demande d'usage conditionnel pour le même objet peut être formulée. Elle est appréciée en fonction de la situation juridique et factuelle au moment de son dépôt.

CHAPITRE IV – USAGES CONDITIONNELS, NORMES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Section I – Usages conditionnels et zones

20. USAGES CONDITIONNELS ET ZONES

Les usages conditionnels pouvant être autorisés et les zones à l'intérieur desquelles ceux-ci peuvent être exercés sont identifiés au tableau suivant :

USAGE CONDITIONNEL	ZONE
Résidence de tourisme	FV-2

Les zones identifiées au tableau correspondent à celles apparaissant au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage.

Section II – Normes

21. CONDITIONS – USAGE « RÉSIDENCE DE TOURISME »

En plus de toute autre condition pouvant être fixée par la résolution qui autorise l'usage, l'exercice d'un usage conditionnel « *Résidence de tourisme* » autorisé par le présent règlement et la recevabilité d'une demande liée à un tel usage, sont soumis aux conditions prévues à la présente section.

22. AUTRES NORMES

La demande d'usage conditionnel relatif à l'usage « *résidence de tourisme* » de même que l'exercice d'un tel usage sont assujettis au respect de toutes les conditions suivantes :

- 1° Il est interdit d'utiliser un bâtiment accessoire pour aménager, maintenir ou exercer certaines composantes de cet usage, tel que l'aménagement ou le maintien de chambre, d'installation sanitaire, de cuisinette ou tout autre élément de même nature;
- 2° Le nombre de chambres à coucher ne peut excéder quatre (4) et le nombre total de personnes est limité à dix (10), incluant les enfants pendant toute la durée du séjour;
- 3° 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;
- 4° Les dispositions de la réglementation de la Ville portant sur le bruit, les feux d'artifice, les feux en plein air, les nuisances (bruit) et l'interdiction de circuler sur les propriétés privées doivent être affichées de façon bien visible à l'intérieur du bâtiment ainsi que sur une plateforme (telle que site internet) utilisée pour offrir les lieux en location, s'il y a lieu;
- 5° Il est interdit en tout temps de maintenir, sur l'immeuble où cet usage est exercé, et ce, même pour une courte durée, une tente, une roulotte, une tente-roulotte, un véhicule récréatif ou tout autre objet, ouvrage ou construction de même nature ou destiné à servir aux mêmes fins.

Section III – Critères d'évaluation relatifs à un usage « *Résidence de tourisme* »

23. CRITÈRES – RÉSIDENCE DE TOURISME

Une demande pour un usage « *Résidence de tourisme* » est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° Le bâtiment conserve l'apparence d'une habitation et le caractère résidentiel ou de villégiature des lieux demeure perceptible de l'extérieur;
- 2° Les espaces extérieurs utilisés par la clientèle (aire de jeu, piscine, spa, terrasse, foyer extérieur, BBQ, etc.) sont aménagés de manière à minimiser les impacts pour le voisinage. Ils sont localisés sur le terrain de manière à s'éloigner le plus possible des limites avec les propriétés voisines;
- 3° Lorsque les espaces extérieurs susceptibles d'être utilisés par la clientèle sont situés à proximité des limites de terrain ou sont susceptibles d'être une source de nuisances pour le voisinage, la qualité et l'efficacité des aménagements proposés visant à limiter ces inconvénients, tels qu'écran tampon ou autres;
- 4° L'éclairage est orienté pour minimiser l'impact sur le voisinage au niveau, notamment, de son orientation et de l'intensité qui sera utilisée;
- 5° Un nombre de cases de stationnement qui tient compte de la capacité du bâtiment et du nombre d'occupants prévu, de façon à assurer un environnement fonctionnel et sécuritaire et qui est localisé de façon à limiter son impact visuel sur le voisinage, et qui prévoit les aménagements qui limitent le ruissellement hors de la propriété;
- 6° La qualité et la suffisance des accès qui permettent la circulation adéquate de véhicules d'urgence, de camions de vidange de l'installation sanitaire (lorsque l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'égout) ou tout autre véhicule similaire.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS FINALES

24. PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne au présent règlement ou à une résolution adoptée en vertu de celui-ci commet une infraction. Si une contravention dure plus d'un jour, chaque jour ou partie de jour constitue une infraction distincte.

Quiconque commet une infraction est passible, s'il s'agit d'une personne physique, d'une amende minimale de 625 \$ et maximale de 1 000 \$ et, s'il s'agit d'une personne morale, d'une amende minimale de 1 250 \$ et maximale de 2 000 \$. En cas de récidive, ces montants sont doublés.

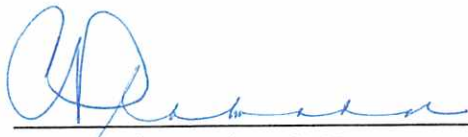
La Ville peut aussi exercer tout autre recours civil ou pénal afin d'assurer le respect du présent règlement ou d'une résolution adoptée en vertu de celui-ci.

Le fonctionnaire désigné de même que toute autre personne autorisée par le conseil est généralement autorisé à délivrer, au nom de la Ville, tout constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement ou à une résolution adoptée en vertu de celui-ci.

25. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à l'unanimité des membres présents.



Chantal Plamondon, OMA
Greffière et directrice générale par intérim

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL

Par: 



Claude Duplain
Maire