PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-LAURENT-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS

RÈGLEMENT NO. 612-2021 SUR LES USAGES CONDITIONNELS

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. Titre du règlement

   Le présent règlement no 612-2021 est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels ».

2. But

   Le présent règlement vise à autoriser, à certaines conditions et selon certaines normes, un usage dans une zone déterminée malgré qu'il soit dérogatoire au règlement de zonage. La technique des usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier le règlement de zonage à chaque fois.

3. Territoire et personnes assujettis

   Le présent règlement s'applique à certaines zones à dominance mixtes et de villégiature indiquées au tableau 1 de l'article 18. Une référence au moyen d'une note apparaît aux grilles des usages et normes du Règlement de zonage.

   Le présent règlement s'applique aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

4. Terminologie

   Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués dans le Règlement de zonage. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

5. Registre

   Un registre répertoriant les demandes d'usage conditionnel doit être maintenu par le fonctionnaire désigné.

   Ce registre comprend :
   1. Une copie de toutes les demandes d'usage conditionnel reçues;

2. Les résolutions, émises par la municipalité, accordant ou refusant les demandes;
3. Les rapports d'inspection effectués par le fonctionnaire désigné;
4. Toute autre information jugée pertinente par le fonctionnaire désigné.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE DEMANDE

Section I Dépôt d'une demande

6. Approbation

Tout projet d'autorisation d'usage conditionnel visé par le présent règlement doit être approuvé par le Conseil municipal.

Lorsqu'approuvé, le requérant doit respecter intégralement les conditions liées à l'autorisation délivrée par la résolution adoptée. Si le requérant désire modifier un ou des éléments, ou des conditions d'aménagement contenus dans la résolution municipale adoptée pour permettre l'autorisation d'un usage conditionnel, ce dernier doit soumettre une nouvelle demande d'usage conditionnel à la municipalité.

7. Transmission de la demande

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise, par le requérant ou son mandataire, au fonctionnaire désigné. Cette demande doit être faite par écrit et obligatoirement accompagnée des informations et documents requis.

8. Informations et documents requis

Demande relative à l'usage « Résidence de tourisme »

Une demande d'usage conditionnel doit être accompagnée des informations et des documents suivants :

1. Nom, prénom, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique du propriétaire ou de son mandataire, le cas échéant;
2. La procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire, le cas échéant;
3. Les caractéristiques de la résidence de tourisme :
   a) Le nombre de chambre à coucher;
   b) Le nombre de personnes maximum pouvant être hébergées;
   c) Les installations offertes (spa, foyer etc.);
   d) Les allées de circulation et les cases de stationnement.
4. Un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant toutes les composantes existantes et projetées nécessaires à l'usage conditionnel demandé en ce qui concerne le terrain visé par la demande et les terrains limitrophes, notamment à l'égard :
   a) Des usages;
   b) Des constructions principales et accessoires;
   c) Des marges;
   d) Des densités;

e) Des dimensions (superficies, volumes, hauteurs, etc.);
f) De l'architecture;
g) Des stationnements et de la circulation;
h) Des aménagements de terrain;
i) Des arbres;
j) De l'éclairage;
k) Du réseau d'égouts ou de tout puits, prise d'eau potable, fosse septique et champ d'épuration;
l) Des servitudes.

5. Un engagement du requérant à obtenir un enregistrement auprès du Ministère du Tourisme;
6. Dans le cas d'une nouvelle construction située dans un couloir riverain, un plan montrant les niveaux de terrain actuel et, le cas échéant, la ligne des hautes eaux et les zones inondables établies au règlement de zonage;
7. Lorsqu'applicable et jugé pertinent, des plans d'architecture en élévation, des croquis couleur en perspective ou des photos et des échantillons couleur démontrant bien l'apparence, l'architecture et les matériaux de revêtement des différents éléments du projet;
8. Lorsqu'applicable et jugé pertinent, les études nécessaires à l'évaluation de l'impact du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation, au bruit et aux émanations;
9. Tous renseignements supplémentaires jugés pertinents par le fonctionnaire désigné, le CCU ou le Conseil municipal pour assurer l'étude de la demande d'usage conditionnel (simulation visuelle, plan de mise en valeur, évaluation environnementale, rapport d'ingénieur, etc.);
10. Un document de présentation argumentaire justifiant l'usage conditionnel en tenant compte de son environnement et des critères à respecter en vertu du présent règlement.

9. Tarif

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude. Le tarif relatif à une demande d'usage conditionnel est prescrit au Règlement sur les permis et certificats.

Section II Procédure d'approbation d'une demande

10. Examen de la demande

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements, les documents et frais exigés en fonction du présent règlement ont été fournis. Dans l'éventualité où la demande est incomplète, le fonctionnaire désigné doit en informer le requérant. La demande d'usage conditionnel est suspendue jusqu'à l'obtention de l'ensemble des documents exigés.

11. Étude par le CCU

Dès que le fonctionnaire désigné lui transmet la demande d'usage conditionnel, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) analyse cette demande selon les critères énumérés au présent règlement. Le CCU peut, à sa discrétion :

1. Demander au fonctionnaire désigné toute autre information pouvant compléter la demande;
2. S'adjoindre toute personne qu'il juge à propos afin d'obtenir une expertise technique pertinente;
3. Suggérer toute modification au requérant visant l'acceptabilité de la demande.

Le CCU, après étude de la demande, transmet sa recommandation au Conseil municipal qui peut être accompagnée de conditions d'approbation.

12. Avis public

Le secrétaire-trésorier de la municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance à laquelle le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public 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 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.

13. Décision du Conseil municipal

Après consultation de la recommandation du CCU, le Conseil municipal accorde ou refuse la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le projet de résolution par lequel le Conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, devant être remplie relativement à la réalisation du projet. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

14. Transmission de la décision du Conseil

Dès que le Conseil adopte une résolution sur la demande d'usage conditionnel, le secrétaire-trésorier transmet une copie certifiée conforme au requérant.

15. Permis et certificats

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le fonctionnaire désigné peut délivrer le permis ou le certificat aux conditions suivantes :

1. Une demande de permis ou de certificat conforme aux règlements d'urbanisme est déposée par le requérant;
2. Les frais exigibles ont été acquittés;
3. Les normes prévues aux règlements d'urbanisme concernant l'usage projeté, qui ne sont pas en contradiction avec les dispositions de la résolution relative à l'usage conditionnel, sont respectées.

Section III Conditions et délai

16. Conditions d'approbation pouvant être exigées par le Conseil

Le Conseil municipal peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doivent être remplies pour un usage conditionnel.

De manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants, variables selon chaque demande :

1. Architecture et volumétrie;
2. Aménagements extérieurs;
3. Stationnement et circulation;
4. Salubrité et sécurité;
5. Suivi environnemental.

17. Délai de validité

Six (6) mois après l'adoption de la résolution accordant l'usage conditionnel, si le projet qu'elle vise n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation selon un permis ou un certificat d'autorisation valide, cette résolution devient nulle et non avenue.

Dans le cas d'une nouvelle construction, les délais sont de douze (12) mois.

CHAPITRE III CRITÈRES D'ÉVALUATION

Section I Ajout de l'usage Résidence de tourisme

18. Zones d'application

L'usage « Résidence de tourisme » est autorisé comme usage conditionnel en vertu de la présente section dans les zones indiquées au tableau 1 :

Tableau 1. Usages conditionnels et zones visées	
Classes d'usages	Zones
CC1 : Établissement de court séjour « Résidence de tourisme »	R-601, R-602, R-603, R-604, R-605, R-606, R-607, R-608, R-609, R-610, R-611, V-601, V-602, V-603 & V-604

19. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation présentés au tableau 2 s'appliquent à toutes demandes d'usage conditionnel de résidence de tourisme.

Tableau 2. Critères d'évaluation
Intégration

Les constructions, aménagements, installations ou activités proposés s'intègrent au milieu environnant.
Habitation L'usage est autorisé seulement dans une résidence unifamiliale isolée.
Nombre de chambres Un maximum de 3 chambres est autorisé dans le logement auquel l'usage est autorisé. Aucune personne ne peut dormir dans une pièce autre qu'une chambre à coucher.
Nombre de personnes Le nombre maximum de personnes pouvant occuper la résidence ne doit pas dépasser deux personnes par chambre à coucher.
Responsabilité En tout temps, une personne responsable devra s'assurer du respect de la réglementation municipale par les locataires et devra pouvoir être rejointe par la municipalité en cas de besoin. Les informations suivantes devront être soumises à l'autorité compétente : Les coordonnées complètes (nom, adresse, téléphone) de la personne responsable joignable en tout temps ; Un engagement écrit du propriétaire ou requérant mentionnant qu'un document sur la réglementation municipale applicable sera disposé à la vue de tous dans la résidence de tourisme. Les coordonnées de la personne responsable devront être inscrites dans ce document.
Aménagements extérieurs Les aménagements tels que les terrasses, galeries, spas, piscines et foyers extérieurs sont autorisés seulement en cours latérales ou arrières et en retrait des terrains voisins. Ils sont aménagés de façon à limiter les vues directes sur les propriétés voisines ainsi que le bruit.
Quiétude du voisinage L'usage de « Résidence de tourisme » ne doit pas avoir pour effet de perturber la quiétude du voisinage.
Stationnement Le nombre de cases de stationnement sur le terrain est suffisant pour le nombre de locataires et l'usage ne doit pas avoir pour effet d'entraîner le stationnement sur rue.
Installation septique La capacité hydraulique de l'installation septique en place doit être conforme au règlement sur le traitement des eaux usées des résidences isolées.
Enseigne Aucune enseigne n'est autorisée.
Éclairage Les équipements d'éclairage sont installés de façon à orienter la lumière vers le sol et n'incommodent pas les installations voisines.
Matières résiduelles Le nombre de bacs pour récupérer les déchets, le recyclage ou le compost est suffisant et disposé de façon à être accessible par les locataires. Aucune matière résiduelle ne doit être disposée à l'extérieur de ces bacs.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS PROCÉDURALES, TRANSITOIRES ET FINALES

20. Application du règlement

Le fonctionnaire désigné responsable de l'application du présent règlement est autorisé à visiter et à examiner toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur des immeubles, à toute heure raisonnable, tous les jours, afin d'assurer le respect du présent règlement.

Le propriétaire, le locataire, l'occupant ou la personne responsable de l'immeuble doit recevoir et laisser pénétrer tout responsable chargé de l'application du présent règlement. Toute personne qui fait entrave à cette visite ou empêche, de façon quelconque, le personnel chargé de l'application du présent règlement de remplir sa tâche, commet une infraction au présent règlement et est passible des pénalités qui y sont édictées.

21. Infractions et pénalités

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement est passible d'une amende. Le montant des amendes est fixé dans le Règlement sur les permis et certificats.

22. Modification du règlement 601-2021 sur le zonage

a. L'article 1.2.6, intitulé « Terminologie », du chapitre 1 sur les « Dispositions déclaratoires et interprétatives » du règlement 601-2021, est modifié par l'ajout, à la suite de la définition suivante : « Chablis Arbres abattus ou déracinés par le vent ou tombés de vétusté. » de la définition suivante :

« Chambre

Pièce fermée ou pouvant être fermée par de menus travaux d'un logement privé, muni au minimum d'une fenêtre, utilisée ou destinée à être utilisée pour y dormir même si elle est utilisée à d'autres fins. »

b. L'article 15.9.1 intitulé « Dispositions générales », à la section 9, intitulée « Établissement de résidence principale » du règlement 601-2021, est modifié par l'abrogation des paragraphes 5 et 6.

23. Modification du règlement 603-2021 sur les permis et certificats

a. L'article 4.4.1, intitulé « Nécessité d'un certificat d'autorisation », du chapitre 4.4 sur les « Certificats d'autorisation » du règlement 603-2021, est modifié par l'ajout à la suite du paragraphe 17, du paragraphe suivant : « 18. L'ajout d'un usage de résidence de tourisme. »

b. Le chapitre 5, concernant les « Tarifs relatifs aux différents permis, certificats et demandes » du règlement 603-2021, est modifié de la façon suivante :

1. Par l'ajout, à la suite du paragraphe 8 de l'article 5.2.3 concernant les « Certificats d'autorisation », du paragraphe suivant :

« 9. L'ajout d'un usage de résidence de tourisme : 40,00$; ».

2. Par l'ajout, à la suite de l'article 5.2.7 concernant les « Tarifs pour renouvellement d'un permis ou certificat d'autorisation », de l'article suivant :

« 5.2.8 Tarif relatif à une demande d'usages conditionnels

Toute demande en lien avec le règlement sur les usages conditionnels est assujettie aux frais et conditions suivants :

1. Le demandeur doit défrayer un montant de 200,00$ pour l'étude de la demande par le fonctionnaire désigné et le comité consultatif d'urbanisme;
2. Le montant pour l'étude doit être versé à la municipalité avant le début de l'analyse de la demande.

Ces frais ne sont pas remboursables, et ce, quelle que soit la décision. »

24. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Michelle Moisan
Directrice générale / secrétaire-trésorière

Debbie Deslauriers
Mairesse

AVIS DE MOTION ET DÉPÔT DE PROJET DE RÈGLEMENT	26 août 2021
ADOPTION DU RÈGLEMENT	13 septembre 2021
ENTRÉE EN VIGUEUR	14 septembre 2021
DATE DE PUBLICATION	14 septembre 2021