



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE D'AUTRAY
MUNICIPALITÉ DE SAINT-DIDACE

**RÈGLEMENT NUMÉRO 347-2019
SUR LES USAGES CONDITIONNELS**
(adopté par résolution 2020-01-08)

ATTENDU que le conseil municipal a adopté, en janvier 1989, le *Plan d'urbanisme* et les règlements de zonage et lotissement de la Municipalité de Saint-Didace;

ATTENDU que le conseil municipal, en respect au *Plan d'urbanisme*, entend poursuivre les grandes orientations d'aménagement de son territoire, notamment par la consolidation de la vocation récréotouristique de certaines zones, et ceci, par le contrôle du développement de la villégiature prioritairement en périphérie de certains lacs;

ATTENDU que la consolidation des secteurs de villégiature, hors zone verte, nécessite sous conditions la gestion et le contrôle de la location à court terme des résidences de tourisme;

ATTENDU que le conseil municipal préconise, comme moyen de mise en œuvre, une réglementation d'urbanisme mieux adaptée et répondant adéquatement aux préoccupations du milieu, notamment en matière de protection de l'environnement et des nuisances potentielles;

ATTENDU qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut adopter un règlement sur les usages conditionnels;

ATTENDU la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* (LRQ, ch. E-14.2) et du *Règlement* afférent;

ATTENDU qu'un règlement sur les usages conditionnels permet d'identifier toute zone prévue par le *Règlement de zonage numéro 60-89-02* et d'y autoriser un ou des usages conditionnels;

ATTENDU que le règlement sur les usages conditionnels peut prévoir la procédure relative à la demande d'autorisation d'un usage conditionnel;

ATTENDU que le règlement sur les usages conditionnels peut prévoir également les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un usage conditionnel;

ATTENDU que le conseil municipal souhaite doter la Municipalité d'un règlement sur les usages conditionnels afin d'introduire une souplesse dans la réglementation, et ainsi pouvoir permettre l'implantation d'usages acceptables pour la population et compatibles avec leur milieu;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné à la séance du conseil municipal tenue le 11 novembre 2019;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par madame la conseillère Élisabeth Prud'homme, appuyé par madame la conseillère Jocelyne Bouchard,
et unanimement résolu :

QUE le présent règlement numéro 347-2019 soit adopté et que le conseil municipal de la Municipalité de Saint-Didace décrète ce qui suit :

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de ce règlement pour valoir à toutes fins que de droit.

ARTICLE 2 : TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels ». Le numéro de ce règlement est 347-2019

ARTICLE 3 : BUT ET CONTEXTE

Le présent règlement a pour but d'accorder à la Municipalité de Saint-Didace un contrôle discrétionnaire, suite à l'évaluation selon des critères établis, sur l'implantation de certains usages dans certaines zones déterminées, lesquels usages seraient acceptables pour la population et compatibles avec leur milieu.

ARTICLE 4 : TERRITOIRE ASSUJETTI

Le territoire assujetti à ce règlement sur les usages conditionnels correspond aux zones indiquées aux plans de zonage **Z-1** et **Z-2** annexés au *Règlement de zonage numéro 60-89-02*.

ARTICLE 5 : PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement s'applique à toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 6 : EXIGENCES DU RÈGLEMENT

Les exigences prévues au présent règlement s'ajoutent à celles prescrites par les autres règlements d'urbanisme de la Municipalité.

ARTICLE 7 : INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement s'inscrit comme un moyen de mise en œuvre du *Plan d'urbanisme*.

Par ailleurs, le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

ARTICLE 8 : PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

ARTICLE 9 : INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis, symboles, annexes et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles, annexes et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

ARTICLE 10 : UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètres) valent comme s'ils étaient au long récités.

ARTICLE 11 : TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation de ce 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 au *Règlement de zonage numéro 60-89-02*. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement défini, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

ARTICLE 12 : RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE

Lorsque, aux fins d'application, le présent règlement réfère à des zones, il réfère au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage numéro 60-89-02*.

ARTICLE 13 : RÉFÉRENCE AUX USAGES ET SPÉCIFICATIONS

Lorsque, aux fins d'application, le présent règlement réfère à des usages ou des spécifications, il réfère aux usages et spécifications faisant partie intégrante du *Règlement de zonage numéro 60-89-02*.

ARTICLE 14 : RÈGLES DE PRÉSÉANCE

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles du *Règlement de zonage numéro 60-89-02*. Ainsi, un usage assujéti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel même s'il est autorisé au *Règlement de zonage numéro 60-89-02*.

Toutefois, précisons qu'à moins qu'il en soit stipulé autrement dans le présent règlement, les dispositions du *Règlement de zonage numéro 60-89-02* et des autres règlements d'urbanisme s'appliquent à l'égard d'un usage conditionnel autorisé en vertu du présent règlement.

ARTICLE 15 : MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et ses amendements subséquents.

ARTICLE 16 : VALIDITÉ

Le conseil municipal adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa. Ainsi, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

SECTION 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 17 : APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève de la personne dûment autorisée par le conseil municipal comme étant le fonctionnaire désigné responsable de l'application des règlements d'urbanisme.

ARTICLE 18 : POUVOIRS ET RESPONSABILITÉS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis à l'article 3.1.2 du *Règlement administratif d'urbanisme numéro 064-1989-06*.

SECTION 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

ARTICLE 19 : DÉLIVRANCE D'UN PERMIS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation relatif à un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation, par le conseil municipal, de l'usage conditionnel conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 20 : PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Le requérant d'un usage conditionnel doit déposer, au fonctionnaire désigné, une demande écrite comprenant les renseignements suivants :

1. Le nom et les coordonnées complètes du propriétaire de l'immeuble et, s'il est différent, le nom et les coordonnées complètes du requérant de la demande ou de son mandataire dûment autorisé;
2. La désignation cadastrale du ou des lots visés par la demande;
3. Une description détaillée de l'usage conditionnel projeté, des activités projetées et des travaux requis;
4. Une description du bâtiment et du terrain où aura lieu l'usage conditionnel;
5. Une justification écrite de la pertinence du projet en fonction des critères d'évaluation relatifs à l'usage conditionnel visé;
6. Toute autre information ou tout autre document pouvant être jugé pertinent pour traiter la demande, dont les documents requis pour une demande de permis de construction, une demande de permis de lotissement ou une demande de certificat d'autorisation rattachée à la demande d'usage conditionnel;
7. Le paiement total des frais exigibles pour une demande d'usage conditionnel;
8. La signature du propriétaire ou, s'il est différent, du requérant; ainsi que la date de la signature.

ARTICLE 21 : FRAIS EXIGIBLES

21.1 Le requérant doit, au moment du dépôt de la demande, acquitter les frais pour l'étude de ladite demande, les frais pour la publication de l'avis public et les frais de l'affichage sur le site visé par la demande selon les exigences de la loi. Ces frais sont inscrits au *Règlement administratif d'urbanisme numéro 064-1989-06*.

21.2 Les frais d'étude, de publication et d'affichage ne peuvent être remboursés par la Municipalité, et ce, quelle que soit la réponse de la Municipalité;

21.3 Des frais non payés peuvent entraîner l'irrecevabilité ou la nullité de la demande.

ARTICLE 22 : TRAITEMENT DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

À la réception d'une demande d'autorisation pour un usage conditionnel, le fonctionnaire désigné l'horodate et s'assure que la demande est complète. Il fait un examen préliminaire de la demande et des documents déposés pour s'assurer qu'ils sont conformes au présent règlement et aux autres règlements d'urbanisme.

ARTICLE 23 : DEMANDE IRRECEVABLE

Une demande est irrecevable dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

1. La demande ne respecte pas les objectifs du *Plan d'urbanisme*;
2. Les travaux, ouvrages, constructions ou opérations cadastrales projetés ne respectent pas la réglementation d'urbanisme ou autre règlement de la Municipalité, sauf si le présent règlement autorise expressément une telle dérogation;
3. Les renseignements fournis sont inexacts ou incomplets;
4. Les frais exigibles pour l'étude de demande et pour la publication de l'avis public n'ont pas été payés.

Si la demande est jugée irrecevable par le fonctionnaire désigné, il en avise le requérant par écrit et avec les justifications nécessaires.

À la réception de l'avis écrit, le requérant a un délai de trente (30) jours pour compléter, corriger ou modifier sa demande. À l'échéance du délai, si le requérant ne s'est pas manifesté, la demande devient caduque et le dossier est fermé. Toute nouvelle demande devra être reprise du début, incluant le paiement des frais applicables.

ARTICLE 24 : DEMANDE RECEVABLE

Si la demande est jugée recevable par le fonctionnaire désigné, celui-ci en informe le requérant et fait progresser le dossier dans l'appareil administratif afin qu'il soit transmis au comité consultatif d'urbanisme (CCU).

ARTICLE 25 : ANALYSE DE LA DEMANDE PAR LE CCU

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) analyse la demande et formule sa recommandation au conseil municipal en fonction des objectifs et des critères établis pour la zone et l'usage conditionnel visés selon le présent règlement.

Afin de bien comprendre la demande ou pour formuler sa recommandation, le CCU peut demander au requérant, par l'entremise du fonctionnaire désigné, des informations supplémentaires.

ARTICLE 26 : RECOMMANDATION DU CCU

Suite à l'analyse complète de la demande, le CCU formule par écrit une recommandation justifiée au conseil municipal lui signifiant d'accorder ou de refuser la demande, ou encore d'accorder la demande sous certaines conditions.

ARTICLE 27 : AVIS PUBLIC

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le conseil municipal doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier ou secrétaire-trésorier de la municipalité doit – au moyen d'un avis public donné conformément à la loi, et 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 public et l'enseigne sur le site doivent également mentionner que la demande fera l'objet d'une consultation publique préalablement à son approbation par le conseil municipal.

ARTICLE 28 : TRAITEMENT DE LA DEMANDE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal peut, s'il le juge à propos, demander des informations et des explications supplémentaires au requérant ou encore au CCU.

ARTICLE 29 : DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, avoir tenu la consultation publique et avoir entendu toute personne désirant s'exprimer relativement à la demande, le conseil municipal doit accorder (avec ou sans condition) ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, et ceci, par l'adoption d'une résolution à cet effet.

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

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

Une copie certifiée conforme de la résolution est transmise, le plus tôt possible, au requérant de la demande.

ARTICLE 30 : ÉMISSION DES PERMIS OU CERTIFICATS

Suite à la réception de la résolution par laquelle une demande d'usage conditionnel est accordée par le conseil municipal, le fonctionnaire désigné peut émettre tout permis ou certificat qui nécessitait l'autorisation d'un tel usage.

L'usage est alors permis aux conditions du permis ou du certificat, du respect des lois et des règlements applicables, ainsi qu'aux conditions fixées par le conseil municipal.

SECTION 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

ARTICLE 31 : USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS ET ZONES ADMISSIBLES

Les usages conditionnels autorisés, en fonction des zones visées, sont indiqués dans le tableau n°31.1 :

Tableau 31.1

OBJET	USAGES CONDITIONNELS ADMISSIBLES	ZONES ADMISSIBLES	ARTICLE
1.	Résidence de tourisme	CA, FA, FB, FC, FD, FE, FF, RA, RB, RC, RM, VA, VB	32.1

ARTICLE 32 : OBJECTIFS ET CONDITIONS APPLICABLES À L'USAGE SELON LA ZONE

Pour chaque usage conditionnel, l'autorisation est conditionnelle à ce que l'usage et ses activités rattachées respectent à la fois les objectifs et les critères d'évaluation, tels qu'ils sont décrits dans les articles suivants.

32.1 RÉSIDENCE DE TOURISME

Dans toutes les zones du territoire, à condition de respecter les objectifs et les critères d'évaluation suivants, est autorisé l'usage¹ « Résidence de tourisme ».

32.1.1 Objectifs

- a) Permettre l'usage « résidence de tourisme » à titre d'usage complémentaire à un usage « Habitation unifamiliale isolée » dans les zones ou secteurs de zone où cela est propice;
- b) Assurer une gestion du nombre de résidences de tourisme dans certains secteurs, afin d'éviter une surcharge de cette activité de location à court terme.

32.1.2 Critères d'évaluation

- a) L'usage est associé à un usage complémentaire rattaché à une habitation unifamiliale isolée;
- b) L'usage d'une résidence de tourisme, de même que l'ensemble des activités s'y rattachant, doivent se faire en respect de la réglementation municipale et de lois et règlements provinciaux et fédéraux;
- c) La résidence de tourisme est assujettie à la délivrance d'un certificat d'occupation. Ce certificat est renouvelable automatiquement à chaque année. Toutefois, si la résidence de tourisme fait l'objet de deux infractions à la réglementation municipale, le certificat d'occupation sera annulé par la Municipalité et les activités devront cesser au jour de la sanction fixé par le tribunal;
- d) Une résidence ayant fait l'objet de deux infractions ou plus, et ayant subi le retrait de son certificat d'occupation, ne peut reprendre ses activités avant un délai de vingt-quatre (24) mois suivant la date de la dernière infraction;
- e) L'apparence extérieure du bâtiment ne peut être modifiée de façon à lui faire perdre son caractère de résidence ou de chalet;
- f) Le propriétaire de la résidence de tourisme munie d'installations septiques doit s'assurer, en vertu du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (LRQ. chapitre Q-2, r. 22), que l'exploitation de la résidence respecte les normes du débit total quotidien des eaux usées, des eaux ménagères ou des eaux de cabinet d'aisances rejetées, en fonction de la capacité totale minimale de la fosse septique prescrite par ledit Règlement;
- g) L'opération de la résidence de tourisme ne constituera pas une source de bruit susceptible de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur ou des voisins;

¹ **USAGE** : Fins pour lesquelles un terrain ou partie de terrain, un bâtiment ou partie de bâtiment, une structure ou leurs bâtiments complémentaires sont ou peuvent être utilisés ou occupés. [Extrait du *Règlement de zonage 60-89-02*]

- h) Les espaces de jeu extérieurs, les terrasses, les jardins, les piscines et bains-tourbillon, les stationnements sont localisés de façon à minimiser les nuisances;
- i) Le nombre de cases de stationnement sur le terrain est suffisant pour y stationner les véhicules prévus des locateurs;
- j) Aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement hors du site à l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de Tourisme Québec, laquelle ne peut avoir une superficie supérieure à 0,4 mètre carré;
- k) L'éclairage extérieur des aires de circulation et de stationnement, des espaces de jeu, des aires d'agrément et des bâtiments n'affecte pas le voisinage et permet d'assurer la protection du ciel nocturne :
- 1) L'utilisation de la lumière assure la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins;
 - 2) Les équipements d'éclairage d'ambiance sont conçus de manière à orienter le flux de lumière vers le sol.
- l) Le nombre de chambres proposé dans la résidence ne doit pas dépasser la capacité de l'installation septique en place;
- m) Le nombre maximum de personnes pouvant occuper la résidence ne doit pas dépasser deux personnes par chambre proposée;
- n) En tout temps lorsque la maison est louée, une personne responsable et résidente à proximité devra s'assurer du respect de la réglementation municipale par les locataires et devra pouvoir être rejointe par la municipalité et/ou par les résidents du secteur en cas de besoin.

SECTION 5 : DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 33 : MODIFICATION DU PROJET

Après l'approbation par résolution du conseil municipal, toute modification du projet approuvée nécessite la présentation d'une nouvelle demande, conformément au présent règlement.

ARTICLE 34 : CESSATION

Il est prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), un recours en cessation dont la Municipalité peut se prévaloir si le contrevenant use de l'immeuble, du terrain ou du bâtiment, ou encore qu'il effectue des travaux à l'encontre du projet autorisé.

ARTICLE 35 : SANCTIONS

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide tout permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

En plus de la sanction prévue au paragraphe précédent, quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende minimale de 300\$ et maximale de 1 000\$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de 600\$ et maximale de 2 000\$ si le contrevenant est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive, dans les deux ans de la déclaration de culpabilité pour une même infraction, le contrevenant est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende minimale de 500\$ et maximale de 2 000\$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de 1 000\$ et maximale de 4 000\$ si le contrevenant est une personne morale

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infractions distinctes qu'il y a de jours ou de fractions de jour qu'elle a duré et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation.

SECTION 6 : DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 36 : ASSEMBLÉE PUBLIQUE

Le présent projet de règlement sera soumis à une assemblée publique de consultation le 16 décembre 2019.

ARTICLE 37 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Yves Germain
Maire

Chantale Dufort
Directrice générale

Premier projet	11 novembre 2019
Avis de motion :	11 novembre 2019
Avis de séance de consultation :	29 novembre 2019
Séance de consultation publique :	16 décembre 2019
Deuxième projet :	16 décembre 2019
Avis demande d'approbation référendaire :	18 décembre 2019
Adoption du règlement :	13 janvier 2020
Certificat de conformité de la MRC :	7 mai 2020
Avis d'entrée en vigueur :	12 mai 2020