PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE L'ISLET
MUNICIPALITÉ DE SAINT-AUBERT

RÈGLEMENT Nº 514-2022

VERSION FINALE

ADOPTÉE LE MARDI 2 MAI 2023

RÈGLEMENT No 514-2022 MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE No 485-2019 AFIN DE PROHIBER LES INSTALLATIONS OU ACTIVITÉS AÉRIENNES COMMERCIALES EN ZONES DE VILLÉGIATURE (Rv), DE MODIFIER LES CONDITIONS D'INSTALLATION D'UN CONTENEUR ET DE PERMETTRE LES USAGES COMPLÉMENTAIRES À L'HABITATION DANS UN BÂTIMENT COMPLÉMENTAIRE À L'HABITATION

ATTENDU QUE le conseil municipal peut, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut modifier ses règlements d'urbanisme ;

ATTENDU QU'il y a lieu d'apporter certaines modifications, ajouts ou précisions en vue d'avoir des outils actualisés, justes et répondant aux nouveaux besoins de la Municipalité ;

ATTENDU QUE la réalisation de certaines activités professionnelles complémentaires à l'habitation peut permettre aux citoyens d'exercer leur profession dans un bâtiment complémentaire à la maison ;

ATTENDU QUE le conseil municipal souhaite exercer un meilleur contrôle des activités liées l'exploitation des résidences de tourisme et des usages complémentaires à l'habitation dans des bâtiments complémentaires ;

ATTENDU QUE le contrôle des nuisances liées à l'exploitation des résidences de tourisme contribue à la qualité des milieux de vie des citoyens ;

ATTENDU QUE la MRC a entamé des démarches afin de modifier le SADR de la MRC de L'Islet en lien avec les résidences de tourisme de plus d'une unité d'hébergement par terrain dans les zones agricoles, agroforestières et forestières ;

ATTENDU QUE dans ses mêmes démarches de modifications du SADR de la MRC, cette dernière souhaite modifier les conditions d'installation et d'implantation des conteneurs sur le territoire, afin de faciliter le travail d'application des inspecteurs municipaux et des citoyens souhaitant s'y conformer ;

ATTENDU QUE pour atteindre l'ensemble de ces objectifs, le Règlement de zonage numéro 485-2019 doit être modifié ;

ATTENDU QUE le présent projet de règlement comprend des dispositions susceptibles d'approbation référendaire ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation se tiendra le mardi 6 décembre 2022 lors de la séance ordinaire du Conseil municipal ;

ATTENDU QU'il est à propos et dans l'intérêt de la Municipalité de Saint-Aubert et de ses contribuables de procéder à la modification de certaines dispositions du règlement de zonage ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du Conseil municipal du 1er novembre 2022 par Mme Lucie Turcotte ;

ATTENDU QU'un second avis de motion a été donné par Mme Corrine Lizotte suite à la décision du Conseil municipal, prise à la fin de l'assemblée de consultation publique tenue lors de la séance du 10 janvier 2023, de retirer les dispositions de prohibition des résidences de tourisme incluses dans le second projet de règlement # 514-2022 dans le but de prendre un temps de réflexion pour examiner de près les possibilités qui s'offre à lui d'adopter un nouveau projet de règlement concernant les résidences de tourisme et l'encadrement de leurs opérations à l'aide de certaines normes à respecter ;

ATTENDU QUE ce second avis de motion a pour effet de renouveler l'interdit du 1 novembre 2022, conformément avec l'article 114 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, à savoir : qu'aucun plan de construction ne peut être approuvé, ni aucun permis ou certificat accordé pour l'exécution des travaux ou l'utilisation d'un immeuble qui advenant l'adoption d'un nouveau projet de règlement concernant les résidences de tourisme et l'encadrement de leurs opérations à l'aide de certaines normes à respecter, faisant l'objet de l'avis de motion, seront prohibés dans les zones concernées.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Pierre Dumas, appuyé par M. François Diguer et résolu à l'unanimité que la municipalité de Saint-Aubert adopte et décrète l'application des dispositions du *Règlement* # 514-2022 *modifiant certaines dispositions du règlement de zonage # 485-2019 afin de prohiber les installations ou activités aériennes commerciales en zones de villégiature (Rv), de modifier les conditions d'installation d'un conteneur, et de permettre les usages complémentaires à l'habitation dans un bâtiment complémentaire à l'habitation, à savoir :*

G.D.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1. Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante, comme si au long reproduit.

1.1 Modification

Le présent règlement modifie, à toutes fins que de droit, *le Règlement de zonage no 485-2019 afin de prohiber les installations ou activités aériennes commerciales en zones de villégiature (Rv), de modifier les conditions d'installation d'un conteneur et de permettre les usages complémentaires à l'habitation dans un bâtiment complémentaire à l'habitation.*

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

2. « Remplacement de définitions »

L'article 1.7 « Interprétation des termes » est modifié par le remplacement des définitions suivantes :

« Établissement d'hébergement touristique général

Établissements, autres que des établissements de résidence principale et des établissements d'hébergement touristique jeunesse, où est offert de l'hébergement au moyen d'un ou de plusieurs types d'unités d'hébergement.

Gîtes touristiques

Établissements où est offert de l'hébergement en chambres dans une résidence privée où l'exploitant réside et rend disponible au plus 5 chambres qui reçoivent un maximum de 15 personnes, incluant seulement un service de petit déjeuner servi sur place, moyennant un prix forfaitaire.

Résidences de tourisme

Établissements, autres qu'une résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'autocuisine. »

3. « Ajout de définitions »

L'article 1.7 « Interprétation des termes » est modifié par l'ajout des définitions suivantes :

« Établissements de résidence principale

Établissements où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

Établissements hôteliers (hôtel)

Établissements où est offert de l'hébergement en chambres, suites ou appartements meublés dotés d'un service d'autocuisine, incluant des services de réception et d'entretien ménager quotidiens et tout autre service hôtelier. »

CHAPITRE V : DISPOSITIONS CONCERNANT LES USAGES PRINCIPAUX

3. « Modification d'article »

   L'article 3.7.7 « Usages principaux permis dans la classe d'usage (H7) Résidentiel commercial » est remplacé par ce qui suit :

   « Dans cette classe, il n'y a que les activités commerciales de nature artisanale, les services professionnels et les usages complémentaires à la résidence seulement qui sont autorisés. En zone agricole provinciale (A), incluant les îlots déstructurés (Ad), en zone agroforestière (Af) et forestière (F), les activités commerciales complémentaires à la résidence peuvent être faites aux mêmes conditions dans un bâtiment complémentaire. »

4. « Modification d'article »

   L'article 3.7.10 « Usages principaux permis dans la classe d'usage « (C3) - Commercial touristique » est modifié par la suppression des paragraphes : 1), 2) et 3).

CHAPITRE V : DISPOSITIONS CONCERNANT LES USAGES COMPLÉMENTAIRES

5. « Modification d'article »

   Le 2e paragraphe du 2e alinéa de l'article 5.1 « Usages complémentaires à un usage résidentiel » est modifié par ce qui suit :

« 2) Toute activité de l'usage complémentaire doit être tenue à l'intérieur du bâtiment principal. L'utilisation du terrain ou d'un bâtiment complémentaire à des fins d'usage complémentaire est strictement prohibée à l'extérieur des zones A (incluant les îlots déstructurés), AF et F ; »

6. « Ajout d'article »

   L'article 5.5 « Gite touristique », qui se lit comme suit :

« Article 5.5 Gite touristique

La location, pour une période n'excédant pas 31 jours, d'une chambre à une clientèle de passage (gite touristique) est un usage complémentaire à un logement, sous réserve du respect des normes suivantes :

1. Le nombre maximal de chambres pouvant être mis simultanément en location est de cinq (5) chambres ;

G.D.

2. Dans les zones Rv, les gîtes doivent avoir un maximum de trois (3) chambres à coucher ;
3. Au moins une (1) chambre du logement n'est pas offerte en location ;
4. Aucun équipement de cuisson n'est autorisé à l'intérieur d'une chambre ni aucune cuisine n'est aménagée pour desservir la chambre de façon particulière ;
5. Seul le service d'un petit déjeuner est autorisé ;
6. L'exploitant du gîte touristique doit habiter la résidence ;
7. les dispositions relatives à l'affichage édictées dans le présent règlement doivent être respectées pour l'usage additionnel ;
8. Les dispositions relatives au stationnement hors rue édictées dans le présent règlement doivent être respectées pour l'usage additionnel. »

CHAPITRE X : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTENEURS

7. « Modification de l'article »

Les dispositions de l'article 10.2 du « *Chapitre X : Dispositions relatives aux conteneurs* » du règlement de zonage actuellement en vigueur sont remplacées par ce qui suit :

« Article 10.2 Normes d'implantation

L'installation ou l'implantation d'un conteneur doit répondre aux conditions suivantes :

3. L'implantation doit se faire en cour arrière ;
4. Le conteneur ne doit pas être visible d'une voie publique ou privée (rue, route, chemin), à l'exception des cas suivants :
   a. Dans les zones agricoles, agroforestières ou forestières, pour un usage d'exploitation agricole ou forestier, lorsque le conteneur est situé à une distance de 40 m et plus de la voie publique ou privée ;
   b. Le conteneur est situé à l'intérieur des zones industrielles ou commerciales ;
   c. Le conteneur est utilisé comme station de pompage en zone agricole, agroforestière ou forestière pour des activités acéricoles. Il doit alors être identifié par une affiche, d'une superficie maximale de 1 m^2, indiquant l'érablière exploitant la station de pompage.
5. Le conteneur doit être propre, exempt de publicité et de lettrage de chaque côté et doit être peint uniformément d'une seule couleur, excepté à l'intérieur des zones industrielles ;
6. L'implantation doit être conforme aux dispositions du présent règlement applicables à un bâtiment secondaire.

CHAPITRE XXIII : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSIDENCES DE TOURISME ET AUX GÎTES TOURISTIQUES D'UN MAXIMUM DE CINQ (5) CHAMBRES À COUCHER

8. « Remplacement du chapitre »

Les dispositions du « *Chapitre XXIII : Dispositions relatives aux résidences de tourisme et aux gîtes touristiques d'un maximum de cinq*

(5) chambres à coucher » du règlement de zonage actuellement en vigueur sont supprimées et remplacées par ce qui suit :

« CHAPITRE XXIII : DISPOSITIONS RELATIVES À UNE RÉSIDENCE DE TOURISME ET À UN ÉTABLISSEMENT DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Article 23.1 Conditions spécifiques à l'exploitation d'une résidence de tourisme

Il est permis d'exercer un usage de résidence de tourisme, lorsqu'autorisé à la grille des spécifications et sous réserve de remplir obligatoirement l'ensemble des conditions suivantes :

1. L'obtention d'un certificat d'autorisation avant d'utiliser sa résidence principale à des fins d'hébergement touristique ;
2. L'obtention et le maintien de l'attestation de classification de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) pour une résidence de tourisme ou un établissement de résidence principale dans les trois (3) mois suivant l'obtention d'un certificat d'autorisation ;
3. L'exploitation d'une résidence de tourisme se fait seulement dans un bâtiment principal (résidentiel unifamilial isolée ou chalet) ;
4. Le bâtiment doit conserver l'apparence d'une habitation et le caractère résidentiel des lieux doit être maintenu ;
5. L'usage ne doit pas occasionner du stationnement dans les rues ou les chemins privés et les espaces de stationnement doivent être aménagés hors rue, selon les dispositions présent règlement. Le nombre de cases de stationnement doit être de 1 case par chambre ;
6. 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 et aux véhicules d'urgence ;
7. En période de location, l'utilisation de véhicules de camping, de tentes, de tentes-roulottes et autres dispositifs d'hébergements similaires est interdite ;
8. Le seul affichage extérieur permis sur la propriété est le panonceau ou l'avis écrit de l'attestation de classification obtenu de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ). Le panonceau attestant la classification doit être installé en permanence sur le site où l'usage est exercé ;
9. La capacité d'accueil de la résidence de tourisme est limitée à 5 chambres pouvant accueillir un maximum de 10 personnes ;
10. L'installation septique doit être conforme au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (RLRQ, c. Q-2, r.22) et doit être vidangée tous les deux (2) ans. En outre, le nombre de personnes occupant l'unité d'habitation louée ne doit pas dépasser le nombre de personnes qu'elle peut accueillir ;

G.D.

11. Le requérant s'engage à informer sa clientèle des dispositions relatives aux nuisances incluses dans le Règlement concernant les nuisances et applicable par la Sûreté du Québec, à afficher celles-ci à l'intérieur de la résidence et à les inclure dans ses contrats de location. Une copie de tel contrat doit être jointe à la demande d'autorisation de l'usage visé par le présent règlement. Les autres règlements municipaux en vigueur (bruit, nuisance, gestion des matières résiduelles, animaux, feux en plein air, feux d'artifice, etc.) devraient également y être résumés ;
12. L'exploitation d'une résidence de tourisme ne peut être jumelée à un usage secondaire prescrit au présent règlement ;
13. L'utilisation de l'éclairage extérieur doit être réalisée afin d'assurer la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins.
14. En tout temps, lorsque la résidence est louée, une personne responsable et résidente à proximité doit pouvoir être rejointe par la Municipalité en cas de besoin. Elle devra notamment s'assurer que les conditions sont respectées ;
15. L'usage ne peut être exercé sur un terrain accessible par une servitude d'accès, à moins que le propriétaire de la servitude donne son accord par écrit au préalable.

Article 23.2 <u>Conditions spécifiques à l'exploitation d'une résidence de tourisme de plus d'une unité d'hébergement dans les zones agricoles, agroforestières et forestières</u>

Les résidences de tourisme de plus d'une unité d'hébergement par terrain sont permises dans les zones agricoles, agroforestières et forestières, sous réserve de remplir obligatoirement l'ensemble des conditions suivantes :

1. Le lot devant accueillir des résidences de tourisme de plus d'une unité d'hébergement doit avoir au minimum 4 hectares ;
2. Une résidence de tourisme, telle que définie par le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique (L.R.Q., c. E-14.2, r.1), ne peut avoir qu'un maximum de cinq (5) unités d'hébergement par terrain ;
3. Une (1) unité d'hébergement est autorisée par terrain ;
4. Tout nouveau bâtiment construit afin d'être utilisé en résidence de tourisme ne doit pas excéder une superficie au sol de 32 m^2 et ne peut avoir plus de 2 étages ;
5. En zone agricole provinciale, l'usage est conditionnel à une autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole (CPTAQ). Les résidences de tourisme doivent être situées sur le terrain d'une exploitation agricole enregistrée au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) ou d'un établissement d'hébergement hôtelier ou un gîte existant en date du 11 octobre 2022.
   Pour les exploitants agricoles, l'hébergement touristique doit constituer un usage complémentaire à l'agriculture ;

6. En zone agricole provinciale, un exploitant agricole souhaitant aménager plusieurs unités d'hébergement ne peut le faire que sur l'unité foncière où se situe sa résidence principale ou sur une unité foncière contiguë à celle-ci dont il est également propriétaire ;
7. Le nombre maximum d'exploitants de résidences de tourisme de plusieurs unités d'hébergement dans les zones agricoles, agroforestières et forestières est de deux (2).

Afin de garantir un régime règlementaire stricte permettant l'utilisation prioritaire du territoire à des fins agricoles, ces dispositions ne peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure.

L'exploitant d'une résidence de tourisme de plus d'une unité d'hébergement par terrain est tenu de satisfaire aux exigences de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et ses règlements.

La Municipalité doit informer la MRC de tout permis émis pour la construction d'hébergement touristique dans les zones visées. Ce registre devra comprendre l'information nécessaire afin de pouvoir assurer un suivi des constructions, notamment le nombre de bâtiments construits, le numéro des permis, les numéros de lot, la superficie de l'unité foncière, l'adresse postale et la municipalité.

Article 23.3 Conditions spécifiques à l'exploitation d'un établissement de résidence principale

Sur tout le territoire municipal, il est permis de mettre en location sa résidence principale à des fins touristiques, pour un maximum de 90 nuitées par année, sans dépasser 31 jours consécutifs pour le même voyageur ou groupe de voyageurs, sous réserve de remplir obligatoirement l'ensemble des conditions suivantes :

1. L'exploitation d'un établissement de résidence principale se fait dans une résidence principale seulement (propriétaire ou locataire) ;
2. Une seule chambre ou un seul logement en totalité pour le même voyageur ou groupe de voyageurs est mis en location ;
3. L'obtention d'un certificat d'autorisation avant d'utiliser sa résidence principale à des fins d'hébergement touristique ;
4. L'obtention et le maintien de l'attestation de classification de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) ;
5. Le numéro d'enregistrement accompagné d'autres informations doit être affiché à la vue de la clientèle touristique, à l'entrée principale ;
6. Informer les voisins que la résidence sera offerte à une clientèle de passage, en plus de leur faire connaître les dates de location prévues ;
7. Le requérant s'engage à informer sa clientèle des dispositions relatives aux nuisances incluses dans le Règlement concernant les nuisances et applicable par la Sûreté du Québec, à afficher celles-ci à l'intérieur de la résidence et à les inclure dans ses contrats de location. Les autres règlements municipaux en vigueur (bruit, nuisance, gestion des matières résiduelles, animaux, feux en plein air, feux d'artifice, etc.) devraient également y être résumés ;

G.D.

8. En tout temps, lorsque la résidence est louée, une personne responsable et résidente à proximité doit pouvoir être rejointe par la Municipalité en cas de besoin. Elle devra notamment s'assurer que les conditions sont respectées ;
9. L'usage ne peut être exercé sur un terrain accessible par une servitude d'accès, à moins que le propriétaire de la servitude donne son accord par écrit au préalable.

CHAPITRE XXVII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RV

9. « Ajout d'article »

Les dispositions suivantes du « *Chapitre XXVII : Dispositions applicables aux zones Rv* » du règlement de zonage actuellement en vigueur sont modifiées pour ajouter l'article suivant :

« Article 27.9 Installation ou activité aérienne commerciale

Dans les zones de villégiature (Rv), les activités aériennes commerciales, une piste d'atterrissage, un hangar privé, des tours d'hydravion, tout transport commercial de pêcheurs et de chasseurs, et toutes activités connexes sont prohibés. Cette interdiction s'étend à l'ensemble du bassin versant du lac Trois-Saumons.

CHAPITRE XXVIII : DISPOSITIONS FINALES

10. « Nullité »

Le présent règlement est décrété, tant dans son ensemble, article par article, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière que si un article, un paragraphe ou un sous-paragraphe était ou devait être déclaré nul par un tribunal ou une autre instance, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

11. « Entrée en vigueur »

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

GHISLAIN DESCHÊNES – MAIRE

GILLES PICHÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL
ET GREFFIER-TRÉSORIER

PROCÉDURES ACCOMPLIES

- Date de l'avis de motion : **1e novembre 2022**
- Date du dépôt du projet de règlement : **1er novembre 2022**
- Date de l'assemblée publique de consultation : **10 janvier 2023**
- Date du second avis de motion : **10 janvier 2023**
- Date de l'adoption du second projet de règlement : **10 janvier 2023**
- **Procédure d'approbation référendaire**
  Le 1er février 2023 à 16 h – Aucune personne ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire a signé le registre prévu à cette fin, au 14 rue des Loisirs, à Saint-Aubert ou transmis par courriel une demande d'approbation référendaire concernant le second projet de règlement # 514-2022 adopté le 10 janvier 2023.
- Date d'adoption finale du règlement : **2 mai 2023**
- Date du certificat de conformité de la MRC de l'Islet : **8 mai 2023**
- Avis de promulgation du règlement : **29 mai 2023**
- Date de l'entrée en vigueur du règlement : **29 mai 2023**