



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

PROJET DE RÈGLEMENT N° 518-2023

**RÈGLEMENT N° 518-2023 RELATIF AUX USAGES
CONDITIONNELS**

ATTENDU QU'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 QUE la Municipalité de Saint-Aubert a réalisé une réflexion afin de mieux encadrer l'exploitation de résidences de tourisme dont la demande ne cesse de croître ;

ATTENDU QUE la Municipalité juge maintenant opportun de procéder à la mise en place d'un règlement sur les usages conditionnels en lien avec l'exploitation de résidences de tourisme, afin d'être concordant dans sa démarche ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a eu lieu le.....;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été soumis à l'analyse du comité consultatif d'urbanisme lors de sa session régulière du 30 janvier 2023 ;

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

ATTENDU QU'UN avis de motion du présent règlement a été donné conformément à la Loi lors de la séance ordinaire du 7 mars 2023 ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par....., appuyé paret résolu à l'unanimité que la Municipalité de Saint-Aubert adopte et décrète l'application des dispositions du règlement N° 518- 2023 qui se lisent comme suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux usages conditionnels ». Ce règlement porte le numéro 518-2023.

1.2 Objet du règlement

Les dispositions du présent règlement visent à permettre, sous réserve de critères d'analyse et de modalités d'émission des permis et des certificats d'autorisations, certains usages à l'intérieur de certaines zones données.

1.3 Territoire assujetti à ce règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Aubert.



1.4 Concordance réglementaire

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Préséance du règlement

Le présent règlement a préséance sur le règlement de zonage. Un usage assujéti au présent règlement doit faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel, et ce, même s'il est autorisé au règlement de zonage.

2.2 Effet de l'acceptation d'un usage conditionnel

L'acceptation d'un usage conditionnel par la municipalité ne peut relever le propriétaire d'un immeuble de sa responsabilité d'exécuter les travaux en conformité avec les autres dispositions des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

2.3 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, un mot ou une expression a le sens et la signification attribués au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il faut se référer au sens commun attribué à ce mot ou à cette expression dans le dictionnaire.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 Plaintes, infractions, recours et sanctions

Quiconque agit en contravention du présent règlement commet une infraction et est passible, pour **une première infraction**, d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, de 1 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, de 2 000 \$.

La contravention au présent règlement peut découler:

- a) d'un constat d'infraction émis par le fonctionnaire désigné
- b) suite à une intervention de la Sûreté du Québec découlant d'une plainte provenant du voisinage concernant les nuisances
- c) suite à une plainte écrite transmise à la municipalité, provenant du voisinage et précisant quelle a été l'atteinte de la quiétude et la jouissance du droit de propriété des occupants des immeubles et locaux adjacents, jugée recevable par le fonctionnaire désigné



En cas de seconde contravention, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique de 2 000 \$ et dans le cas d'une personne morale, de 4 000 \$.

En cas de troisième contravention, le droit d'exercer l'usage conditionnel est retiré.

Dans chaque cas d'infraction visé au présent chapitre, les frais s'ajoutent à l'amende.

Si une infraction visée au présent article est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction, peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

3.2 Tarification pour une demande d'autorisation d'un usage conditionnel relatif à l'exploitation d'une résidence de tourisme

La tarification pour les frais d'étude et d'analyse d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel relatif à l'exploitation d'une résidence de tourisme est de 750,00 \$. Ces frais doivent être acquittés au moment de la transmission de la demande au bureau municipal.

Ces frais d'étude ne seront pas remboursés par la municipalité, et ce, quelle que soit la décision.

CHAPITRE 4 PROCESSUS D'APPROBATION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

4.1 Obligation

La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation du conseil municipal.

4.2 Transmission d'une demande

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise au fonctionnaire désigné par le requérant ou son mandataire autorisé, au moyen du formulaire fourni à cet effet par la Municipalité et figurant à l'annexe 1 du présent règlement. Ce formulaire doit être dûment complété et signé par le propriétaire, la personne responsable de la propriété lors des périodes de location et l'opérateur et être accompagné des renseignements et documents requis à l'article 5.3.

4.3 Étude de la demande par le fonctionnaire désigné

Lorsque la demande d'usage conditionnel est accompagnée de tous les renseignements et documents spécifiques, le fonctionnaire désigné accuse



réception et en fait l'étude préliminaire. Cette étude consiste en une validation de conformité du projet aux règlements d'urbanisme en vigueur ainsi qu'une analyse du projet en fonction des objectifs et critères du présent règlement. Le fonctionnaire désigné peut demander des plans, devis, documents et renseignements supplémentaires pour fins d'étude de la demande.

Le fonctionnaire désigné vérifie si tous les documents et renseignements requis ont été fournis. Dans le cas où les documents et renseignements sont incomplets ou imprécis, il en informe le requérant et suspend le cheminement de la demande.

Dans les 30 jours suivant la réception de tous les documents et renseignements requis, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.

4.4 Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Dans les 30 jours suivants la transmission de la demande par le fonctionnaire désigné, le CCU analyse la demande eut égard aux critères d'évaluation de l'usage conditionnel demandé. Le comité peut, s'il le juge opportun demander des documents et renseignements supplémentaires pour fins d'étude de la demande.

Le CCU formule par écrit son avis (recommandation d'approbation ou de désapprobation et le cas échéant les indications quant aux motifs de désapprobations) en tenant compte des objectifs et critères prévus au présent règlement et en transmet copie au conseil municipal.

4.5 Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier-trésorier fait publier un avis indiquant :

1. La date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le conseil doit statuer sur la demande ;
2. La nature de la demande d'autorisation d'usage conditionnel ;
3. La désignation de l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation adjacente et le numéro civique ou, à défaut, le numéro du lot ;
4. Le droit à toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis doit aussi être affiché dans un endroit bien en vue sur l'immeuble visé par la demande.



4.6 Étude de la demande par le conseil municipal

Dans les 30 jours suivant la réception de la recommandation du comité consultatif d’urbanisme, le conseil municipal accorde ou refuse la demande d’usage conditionnel.

La résolution par laquelle le conseil accorde une demande d’usage conditionnel prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, 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 du refus.

4.7 Transmission de la décision du conseil municipal

Le plus tôt possible après l’adoption de la résolution, une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision est transmise au demandeur.

4.8 Nécessité d’obtenir le certificat d’autorisation requis

Lorsque la demande est approuvée par le Conseil, le requérant doit, de plus, obtenir tous les permis et certificats requis par la réglementation d’urbanisme ainsi que par la Corporation de l’industrie touristique du Québec (CITQ).

4.9 Émission du permis de construction ou du certificat d’autorisation

Sur présentation d’une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil autorise l’usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le certificat d’autorisation si toutes les conditions prévues dans la résolution du conseil sont remplies et si la demande est conforme aux dispositions des règlements d’urbanisme.

CHAPITRE 5 USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D’ÉVALUATION POUR UNE RÉSIDENCE DE TOURISME

5.1 Zones autorisées

Dans les zones indiquées au tableau suivant, les usages conditionnels peuvent être autorisés si ceux-ci respectent les critères d’évaluation mentionnés au présent règlement.

ZONES	USAGE CONDITIONNEL
Dans les zones de villégiature : 33 Rv, 35 Rv, 36 Rv, 37 Rv, 38 Rv, 40 Rv, 41 Rv, 42 Rv, 43 Rv, 44 Rv, 45 Rv, 46 Rv, 47 Rv, 48 Rv, 49 Rv, 50Rv	Résidence de tourisme

5.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

L'usage résidence de tourisme est un usage conditionnel pouvant être autorisé en vertu du présent règlement. Sont exemptées de l'application du présent règlement, les résidences de tourisme existantes à l'entrée en vigueur du présent règlement, ayant obtenu l'autorisation de la corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) et toutes les autorisations municipales requises.

Ainsi, le droit acquis se rattache à la résidence de tourisme, à l'usage résidence de tourisme, au lot abritant une résidence de tourisme, à l'enseigne et non à la personne qui en est propriétaire ou qui en fait l'usage. Les dispositions des articles 5.4, 5.6 et 5.7 du présent règlement s'appliquent dans le cas des résidences de tourisme bénéficiant d'un droit acquis.

5.3 Renseignements et documents spécifiques pour une demande de résidence de tourisme

Préalablement à toute demande de certificat d'autorisation pour l'exploitation d'une résidence de tourisme, et ce, conformément au présent règlement le demandeur devra transmettre en plus du formulaire municipal prévu à cet effet les documents et informations suivants :

1. l'usage existant et l'usage projeté d'un immeuble ou de la partie d'immeuble visé par la demande ;
2. la date à laquelle le changement d'usage ou d'exploitation sera réalisé et, le cas échéant, la date à laquelle l'usage actuel cesse ;
3. un plan d'aménagement extérieur ou croquis localisant les propriétés voisines et leurs usages, incluant la localisation des allées véhiculaires, les aires de stationnement et tous les autres aménagements susceptibles d'être utilisés par les clients de l'établissement ;
4. une attestation d'un professionnel indiquant que le système de traitement des eaux usées est conforme au règlement provincial sur le traitement et l'évacuation des eaux usées des résidences isolées ;
5. une photo récente du bâtiment faisant l'objet de la demande ;
6. le nombre de chambres destinées à la location ;
7. tous les types d'embarcations nautiques mises à la disposition de la clientèle touristique ainsi que le nombre de gilets de sauvetage ;
8. un contrat type de location faisant référence aux règlements municipaux et aux amendes minimales qui pourraient être données en cas d'infraction ;
9. une copie du formulaire d'engagement, figurant à l'annexe 2 du présent règlement, dûment complété et signé par le propriétaire, la personne responsable de la propriété lors des périodes de location et l'opérateur, s'il y a lieu, s'engageant à respecter et faire respecter en tout temps les éléments mentionnés à l'article 5.4 suivant.

Les documents fournis doivent être transmis en format papier ou numérique et doivent être réalisés dans un format permettant leur lecture et leur compréhension.

5.4 Obligations et responsabilités du requérant

Le propriétaire d'un établissement d'hébergement touristique correspondant à la catégorie « Résidence de tourisme » au sens du Règlement sur les établissements d'hébergement touristique doit :

1. informer sa clientèle des dispositions relatives aux nuisances, 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 conditionnel 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.) ainsi que le Code d'éthique nautique du club des résidents du lac Trois-Saumons devraient également y être résumés.
Nonobstant les dispositions en vigueur du règlement de nuisances, l'utilisation des pièces pyrotechniques (feux d'artifice) est strictement interdite aux locataires des résidences de tourisme.
2. obtenir une attestation de classification en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique (R.L.R.Q., ch. E-14.2)* dans les trois (3) mois suivant cette résolution.
3. installé en permanence sur le site où l'usage est exercé, le panneau attestant la classification et délivré par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) ;
4. nommer une personne responsable et résidant dans un rayon de 30 km autour de Saint-Aubert, pouvant être rejointe par la Municipalité en tout temps en cas de besoin, lorsque la résidence est louée. Cette personne devra notamment s'assurer que les conditions suivantes sont respectées :
 - le nombre maximal de personnes dans l'unité est respecté ;
 - les occupants ne produisent pas de nuisances sonores ou autres pouvant troubler la quiétude du voisinage ;
 - la réglementation municipale en vigueur est respectée (nuisances, gestion des matières résiduelles, animaux, feux en plein air, feux d'artifice, etc.).
5. s'assurer que l'installation septique est conforme au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (RLRQ, c. Q-2, r.22) en vigueur. En outre, le nombre de personnes occupant l'unité d'habitation louée est fonction de la capacité de l'installations septique.

Le propriétaire, les locataires et les personnes à qui la résidence de tourisme a été louée ont chacun une part de responsabilité de toute contravention à la réglementation municipale. D'une part, la responsabilité du propriétaire se résume à la transmission des règlements municipaux aux locataires et le



respect des dispositions du présent règlement, tandis que celle du locataire consiste à respecter le contrat de location et éviter toutes nuisances.

5.5 Critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé à la présente section, est faite à partir des critères suivants :

Emplacement

- Il doit y avoir minimalement deux (2) résidences principales entre chaque résidence de tourisme.
- L'usage doit être implanté dans un bâtiment résidentiel unifamilial de type isolé.
- Le bâtiment servant de résidence de tourisme doit conserver l'aspect architectural d'une résidence principale.
- Une résidence de tourisme ne peut être aménagée dans un bâtiment accessoire.
- 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.
- Un emplacement ne peut comporter qu'une seule résidence de tourisme ;
- Pour un bâtiment existant qui est à une faible distance d'un usage résidentiel, une zone tampon constituée d'éléments naturels denses doit être aménagée afin de permettre d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation.

Stationnement

- Le terrain doit comporter suffisamment de cases de stationnement pour accueillir la clientèle ou ces dernières doivent être disponibles à proximité de la résidence de tourisme sur un lot appartenant au même propriétaire. En aucun cas l'usage ne doit avoir pour effet d'entraîner le stationnement de véhicules dans les rues.
- Les cases de stationnement ne doivent en aucun cas être aménagées à l'intérieur des marges de recul y compris à l'intérieur de la bande de protection riveraine.
- L'aménagement des cases de stationnement doit être réalisé à un endroit propice sur le terrain afin de limiter son impact visuel.
- En période de location, l'utilisation de véhicules récréatifs, tentes, tentes-roulottes, roulottes et autres dispositifs similaires sur le terrain de la résidence est strictement interdite.

Affichage

- Aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement à l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de la CITQ. Celle-ci ne doit pas avoir une superficie supérieure à 0,5 mètre carré et ne peut être lumineuse.

Nuisances

- La localisation de l'usage conditionnel dans les limites du terrain sur lequel il est exercé et à l'intérieur du bâtiment, ainsi que la localisation des accès, ne doivent pas porter atteinte à la quiétude et à la jouissance du droit de propriété des occupants des immeubles et locaux adjacents.
- Les espaces extérieurs utilisés par la clientèle (comme le spa, la terrasse, le foyer extérieur, la piscine, le barbecue et les autres équipements extérieurs) doivent être aménagés afin de minimiser les nuisances sur le voisinage, notamment en n'étant pas localisés près des limites de lot des propriétés voisines utilisées à des fins résidentielles.
- 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.
- Les embarcations nautiques autres que celles appartenant au propriétaire sont interdites.
- 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.

5.6 Délais

Dans les 6 mois qui suivent l'adoption de la résolution qui autorise l'usage conditionnel, l'absence de réalisation de cet usage conditionnel entraîne sa nullité et, avec elle, la perte du droit qui a pu être accordé par cette résolution.

5.7 Nullité et perte de droit

La cessation d'un usage conditionnel pour une période de 12 mois consécutifs, sa non-concrétisation dans le délai prévu à l'article 5.6, le non-respect des conditions imposées par la résolution entraîne sa nullité et, avec elle, la perte du droit qui a pu être accordé par cette résolution.

La perte ou l'absence d'obtention d'une attestation de conformité de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) entraînent également la cessation de l'usage conditionnel.

6 mois 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 condition de respecter l'ensemble des dispositions du présent règlement.

La suspension ou la révocation d'un certificat d'autorisation ne donne droit à aucun remboursement des droits de délivrance dudit certificat d'autorisation ou au remboursement des frais d'étude et d'analyse de la demande de l'usage conditionnel.

CHAPITRE 6 ENTRÉE EN VIGUEUR

6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

GHISLAIN DESCHÊNES - MAIRE



GILLES PICHÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL
ET SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Date de l'avis de motion : **7 mars 2023**

Date du dépôt du projet de règlement : **7 mars 2023**

Date de l'adoption du projet de règlement : **7 mars 2023**

Date de l'adoption du règlement de remplacement : --- --- **2023**

Date d'entrée en vigueur : --- --- **2023**



ANNEXE 1 – FORMULAIRE DE DEMANDE



FORMULAIRE – DEMANDE D’UN USAGE CONDITIONNEL

1. Renseignements sur l’identité du requérant		
Nom de famille (lettres moulées)		Prénom (lettres moulées)
Adresse du domicile (numéro, rue, appartement)		
Ville	Province	Code postal
Téléphone	Autre téléphone	Poste
Courriel		

2. Renseignements sur l’identité du propriétaire de l’immeuble (si différent du requérant)		
Nom de famille (lettres moulées)		Prénom (lettres moulées)
Adresse du domicile (numéro, rue, appartement)		
Ville	Province	Code Postal
Téléphone	Autre téléphone	Poste

3. Renseignement relatifs à la demande	
Secteur ☐ Lac Trois-Saumons ☐ Urbain ☐ Autre	
Adresse du bâtiment (numéro, rue, ou numéro de lot)	

4. Description sommaire de la demande	
Description de l’usage conditionnel projeté	
Autres renseignements utiles	

5. Signature	
Signature du requérant	Date (aaaa-mm-jj)

6. Consentement	
☐ J’autorise la municipalité de Saint-Aubert à rendre publics les documents fournis à l’appui de la présente demande. Je ne comprends ainsi que tous ces documents peuvent être employés lors d’une consultation publique et dans un sommaire décisionnel soumis aux élus pour expliquer ma demande. Je comprends que les sommaires décisionnels sont publiés sur le site internet de la municipalité de Saint-Aubert.	

7. Envoi de votre formulaire	
Document Exigés	
☐ Copie de la demande de permis reliée au projet (si permis requis)	
☐ Copie du titre de propriété de l'immeuble visé par la demande	
☐ Lettre de procuration signée par le propriétaire de l'immeuble visé par la demande	
☐ Plan à l'échelle qui illustre l'utilisation existante et celle projetée (chaque pièce de l'immeuble visée)	
☐ Plan d'aménagement du lot	
☐ Autres documents	
☐ Paiement	
NOTE : L'absence de documents essentiels et l'absence de paiement ont pour conséquence de mettre en suspens le dossier.	

8. Espace réservé à la municipalité		
Demande reçue le	Date à laquelle tous les documents ont été fournis	
Frais : 100\$ payées lors du dépôt de la demande	No de facture	No de reçu



ANNEXE 2 – FORMULAIRE D’ENGAGEMENT



FORMULAIRE D’ENGAGEMENT – LOCATION COURT TERME

Par la présente, je, soussigné(é) _____, en ma qualité de _____ (propriétaire, responsable lors des périodes de location ou opérateur, s’il y a lieu) de la résidence qui sera offerte en location à court terme, je m’engage à respecter et faire respecter en tout temps les éléments suivants sur ladite propriété :

- a. La réglementation municipale en matière de nuisance. Notamment concernant le bruit;
- b. La réglementation municipale en matière de stationnement et circulation, notamment concernant l’interdictions de stationnement sur rue;
- c. La réglementation municipale concernant la collecte et le transport des matières résiduelles, notamment concernant le tri des matières et leur disposition dans les bacs appropriés (compost (*à venir*), recyclage et déchets);
- d. Le nombre maximal de personnes pouvant occuper la résidence;
- e. Afficher le certificat d’autorisation émis par la municipalité, ainsi qu’une fiche indiquant la capacité d’accueil de la résidence (nombre de chambre et de personnes), ainsi que toute la documentation préparée par la municipalité à l’attention des locataires et des propriétaires (ex : dépliant sur la bonne conduite des locataire occasionnel, rappel de la réglementation tel que le bruit et les feux d’artifice);
- f. Assurer une surveillance des activités de location par un personnes responsable résidant à proximité, qui devra intervenir rapidement sur les lieux en cas de besoin;
- g. Transmettre à tout nouvel acheteur ou opérateur l’information relative à la réglementation municipale liée aux autorisations ayant été accordées (propriétaire et opérateur);
- h. Aviser la municipalité dans le cas où il y avait un changement de la personne responsable lors des périodes de location.

Et ce dès la délivrance d’une autorisation à cet effet par le service de l’urbanisme de la Municipalité de Saint-Aubert.

Signature : _____ Date : _____

Téléphone : _____ Courriel : _____

3.Contenu supplémentaire pour l’encagement de la personne responsable lors des périodes de location – à l’usage de la municipalité	
Témoïn :	Fonction :
Signature :	Date :

