

MUNICIPALITÉ DE SAINT-MATHIEU-DU-PARC

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

Règlement numéro 2022-107

Adopté le 7 novembre 2022

Entrée en vigueur : 2023-02-17

Copie certifiée conforme

Anne-Claude Hébert-Moreau

Directrice générale et greffière-trésorière

TABLE DES MATIÈRES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Titre du règlement	1
1.2	Objet du règlement	1
1.3	Territoire assujetti au règlement	1
1.4	Personnes touchées par ce règlement	1
1.5	Abrogation des règlements antérieurs	1
1.6	Invalidité partielle	1
1.7	Entrée en vigueur	2

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Interprétation du texte	3
2.2	Interprétation des mots et des expressions	3
2.3	Préséance du règlement	3
2.4	Effet de l'acceptation d'un usage conditionnel	3

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1	Application du règlement	4
3.2	Infractions, recours et sanctions	4

SECTION 4 PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

4.1	Contenu d'une demande d'usage conditionnel	5
4.1.1	Renseignements spécifiques pour une demande visant un bâtiment résidentiel écologique	6

4.1.2	Renseignements spécifiques pour une demande visant les usages suivants : résidence de tourisme, chalet locatif, cabine touristique et meublé rudimentaire	6
4.1.3	Renseignements spécifiques pour une demande visant un atelier artisanal	6
4.1.4	Renseignements spécifiques pour une demande visant un usage mixte	6
4.2	Tarif	7
4.3	Vérification de la demande par le fonctionnaire désigné	7
4.4	Analyse de la demande par le comité consultatif d'urbanisme	7
4.5	Avis public	7
4.6	Décision du conseil	8
4.7	Délai de validité de la résolution	8
4.8	Émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation	8
4.9	Nullité de la résolution	9

SECTION 5 CRITÈRES D'ÉVALUATION DES USAGES CONDITIONNELS

5.1	Zones et usages conditionnels autorisés	10
5.2	Bâtiments résidentiels écologiques	10
5.3	Résidences de tourisme	11
5.4	Chalets locatifs, de cabines touristiques et meublés rudimentaires	12
5.5	Atelier artisanal	12
5.6	Usage mixte	13

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels ». Ce règlement porte le numéro 2022-107.

1.2 Objet du règlement

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 145.31 à 145.35 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Il a pour objet d'autoriser, sous certaines conditions, des usages autres que ceux que le règlement de zonage autorise de plein droit.

1.3 Territoire assujetti à ce règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc.

1.4 Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement touche toute personne morale ou physique, de droit privé ou de droit public.

1.5 Abrogation des règlements antérieurs

Le règlement relatif aux usages conditionnels numéro 2013-112 de la Municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc ainsi que ses amendements sont abrogés.

Ces abrogations n'affectent cependant pas les procédures intentées, les permis et certificats émis ou les droits acquis existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.6 Invalidité partielle

Le conseil municipal adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, section par section et article par article.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres parties ne seront d'aucune façon affectées par une telle décision et continueront de s'appliquer.

1.7 Entrée en vigueur

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

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation du texte

Dans le texte du présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- 1⁰ en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- 2⁰ l'emploi du verbe au présent inclut le futur et vice versa;
- 3⁰ le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie ou le sens n'impliquent clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- 4⁰ le genre masculin comprend le féminin, à moins que le sens n'indique le contraire;
- 5⁰ avec l'emploi du verbe « devoir », l'obligation est absolue;
- 6⁰ l'emploi du verbe « pouvoir » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut », où l'obligation est absolue.

Les règles d'interprétation de la terminologie de l'annexe A du règlement de zonage s'appliquent au présent règlement.

2.2 Interprétation des mots et des expressions

À moins que le texte ne s'y oppose ou qu'il ne soit spécifié autrement, les mots et les expressions ont le sens et la signification qui leur sont attribués ci-après :

- 1⁰ **Chambre à coucher** : Pièce fermée d'une résidence privée dotée d'au minimum une fenêtre et utilisée ou pouvant être utilisée pour y dormir même si elle est utilisée à d'autres fins.

2.3 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.

2.4 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.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par la Municipalité.

Les dispositions relatives à l'application du règlement contenues dans la section 3 du règlement sur les permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

3.2 Infractions, recours et sanctions

Les dispositions relatives aux infractions, recours et sanctions contenues dans la section 4 du règlement sur les permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

SECTION 4 PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

4.1 Contenu d'une demande d'usage conditionnel

Le requérant d'une demande relative à un usage conditionnel doit présenter une demande de certificat d'autorisation au fonctionnaire désigné. Le contenu de la demande doit comprendre les renseignements et les documents suivants :

- 1^o l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et du requérant;
- 2^o une lettre de procuration signée par le propriétaire de l'immeuble visé par la demande dans le cas où le demandeur n'est pas le propriétaire, attestant qu'il autorise le requérant à présenter la demande;
- 3^o l'ensemble des documents spécifiques indiqués au règlement administratif lorsque la demande relative à un usage conditionnel nécessite l'obtention d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation;
- 4^o la description de l'usage projeté et l'identification des bâtiments ou parties de bâtiments utilisés à ces fins, incluant un plan à l'échelle illustrant l'utilisation existante et celle projetée de chaque pièce de l'immeuble visée par la demande;
- 5^o un plan à l'échelle localisant et identifiant les constructions existantes, les constructions projetées et les constructions limitrophes ainsi que les éléments suivants :
 - a) les espaces de stationnement existants et ceux projetés;
 - b) les éléments du milieu naturel tels que : lac, cours d'eau, milieu humide, boisé;
 - c) les aménagements existants et ceux projetés.
- 6^o des photographies récentes des bâtiments, du terrain et du milieu environnant (incluant les terrains limitrophes);
- 7^o les dimensions, la localisation et les matériaux de l'enseigne commerciale.

Le fonctionnaire désigné peut exiger du requérant toute autre information qui est nécessaire à l'analyse qui sera faite en regard des critères d'évaluation de la demande. Il peut également exiger tout autre plan ou étude réalisé par un professionnel compétent pour s'assurer du respect des critères d'évaluation et des normes de la réglementation d'urbanisme.

4.1.1 Renseignements spécifiques pour une demande visant un bâtiment résidentiel écologique

Pour une demande relative à un usage conditionnel visant un bâtiment résidentiel écologique, la demande doit également comprendre les renseignements suivants :

- 1⁰ les précisions permettant l'évaluation environnementale des matériaux utilisés et des appareils mécaniques, notamment ceux reliés au chauffage et à la climatisation.

4.1.2 Renseignements spécifiques pour une demande visant les usages suivants : résidence de tourisme, chalet locatif, cabine touristique et meublé rudimentaire

Pour une demande relative à un usage conditionnel visant un usage résidence de tourisme, chalet locatif, cabine touristique et meublé rudimentaire, la demande doit également comprendre les renseignements suivants :

- 1⁰ les caractéristiques du bâtiment à offrir en location ou du projet d'hébergement touristique dont : le nombre de chambres à coucher, le nombre de personnes pouvant être hébergées, les installations et services offerts à la clientèle et les périodes de location;
- 2⁰ un engagement écrit du requérant à obtenir une attestation de classification auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ);
- 3⁰ un document indiquant les coordonnées de la personne responsable des activités de location.

4.1.3 Renseignements spécifiques pour une demande visant un atelier artisanal

Pour une demande relative à un usage conditionnel visant un atelier artisanal, la demande doit également comprendre les renseignements suivants :

- 1⁰ les informations relatives à la nature des activités, les heures d'ouverture, le nombre d'employés, le type d'entreposage projeté, les véhicules et la machinerie utilisés ainsi que les émanations de poussière, de bruit et d'odeur susceptibles de se produire.

4.1.4 Renseignements spécifiques pour une demande visant un usage mixte

Pour une demande relative à un usage conditionnel visant un usage mixte, la demande doit également comprendre les renseignements suivants :

- 1⁰ les informations relatives à la nature des activités, les heures d'ouverture, le nombre

d'employés, le type d'entreposage projeté, les véhicules et la machinerie utilisés ainsi que les émanations de poussière, de bruit et d'odeur susceptibles de se produire.

4.2 Tarif

Le tarif exigé pour une demande d'usage conditionnel est de 200\$. Ce montant n'est pas remboursable, que la demande soit accordée ou non par la Municipalité.

4.3 Vérification de la demande par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné vérifie si tous les documents et renseignements requis ont été fournis et si le tarif a été payé. 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 suivants la réception de tous les documents et renseignements requis, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.

4.4 Analyse de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Dans les 60 jours suivants la transmission de la demande par le fonctionnaire désigné, le comité consultatif d'urbanisme analyse la demande eut égard aux critères d'évaluation de l'usage conditionnel demandé. Le comité peut, s'il le juge opportun :

- 1^o rencontrer le requérant de la demande;
- 2^o visiter l'immeuble visé;
- 3^o suggérer des modifications à la demande faite par le requérant.

L'avis du comité consultatif d'urbanisme relatif à la demande d'usage conditionnel doit être transmis au conseil municipal.

4.5 Avis public

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

- 1^o la date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le conseil doit statuer sur la demande;
- 2^o la nature de la demande d'autorisation d'usage conditionnel;

- 3^o 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^o le droit à toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de l'assemblée du conseil municipal.

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

4.6 Décision du conseil

Dans les 60 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, eut égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage, lesquelles s'ajoutent à celles prévues aux articles 5.1 à 5.6.

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

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision est transmise au requérant de la demande.

4.7 Délai de validité de la résolution

Lorsque le conseil accorde un usage conditionnel, une demande dûment complétée de permis de construction ou de certificat d'autorisation doit être déposée au fonctionnaire désigné dans un délai de douze (12) mois suivant l'adoption de la résolution. Si la demande n'est pas dûment déposée dans le délai prescrit, la résolution devient nulle, caduque et sans effet.

4.8 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 permis de construction ou 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.

4.9 Nullité de la résolution

En cas de non-respect de l'une ou l'autre des conditions prévues aux articles 5.1 à 5.6 ou à la résolution, ladite résolution et le certificat d'autorisation qui en découle deviennent nuls, caduques et sans effet.

SECTION 5 CRITÈRES DÉVALUATION DES USAGES CONDITIONNELS

5.1 Zones et usages conditionnels autorisés

Lorsqu'indiqués dans une zone de la grille de spécifications des usages, les usages suivants peuvent être autorisés comme usages conditionnels :

- 1⁰ les bâtiments résidentiels écologiques;
- 2⁰ les résidences de tourisme;
- 3⁰ les chalets locatifs;
- 4⁰ les cabines touristiques;
- 5⁰ les meublés rudimentaires;
- 6⁰ les ateliers artisanaux;
- 7⁰ les usages mixtes.

Dans toutes les zones où sont autorisés les usages mixtes, ces usages sont assujettis au présent règlement.

5.2 Bâtiments résidentiels écologiques

Le requérant d'une demande relative à la construction, à l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment résidentiel écologique doit démontrer que le projet respecte les critères d'évaluation suivants :

- 1⁰ orienter le bâtiment sur le terrain de manière à assurer une pénétration maximum des rayons de soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible et ce, sans aucune restriction quant à la localisation de la façade;
- 2⁰ pour l'ensemble du bâtiment, privilégier l'emploi de matériaux composés de fibres naturelles ainsi que de matériaux recyclés;
- 3⁰ privilégier l'emploi de bois, de produit de bois et autres matériaux naturels pour la finition des cloisons intérieures et pour le revêtement extérieur du bâtiment;
- 4⁰ favoriser les matériaux à faible empreinte carbone et éviter ceux qui contiennent de l'urée-formaldéhyde ou des composés organiques volatils (COV) affectant la santé humaine;

- 5⁰ limiter l'utilisation du béton, en favorisant la construction d'une fondation de type « dalle au sol » avec une protection isolante contre le gel, avec ou sans murs de fondation;
- 6⁰ s'assurer d'un haut rendement énergétique du bâtiment par l'utilisation de matériaux isolants en qualité et quantité suffisantes ainsi que par une enveloppe étanche à l'air et à l'humidité;
- 7⁰ privilégier l'emploi de fenêtres à haut rendement énergétique;
- 8⁰ privilégier des appareils mécaniques à haut rendement énergétique et de moindre impact sur l'environnement en ce qui concerne le chauffage, la ventilation, la climatisation et leur contrôle, ainsi que l'emploi de systèmes de récupération des eaux.

5.3 Résidence de tourisme

Le requérant d'une demande relative à un usage de résidence de tourisme mixte doit démontrer que le projet respecte les critères d'évaluation suivants :

- 1⁰ pour une construction existante, une bande tampon végétale ou une clôture permet d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation afin d'assurer une intimité entre les propriétés voisines;
- 2⁰ pour une nouvelle construction, le bâtiment et les aménagements sont réalisés de manière à assurer la préservation maximale du couvert forestier et de la végétation afin d'assurer une intimité entre les propriétés voisines;
- 3⁰ le requérant s'engage à informer sa clientèle des dispositions relatives aux nuisances incluses dans le *Règlement RM-01 concernant les nuisances et applicable par la Sûreté du Québec*, ainsi que des règles incluses dans le *Guide des bonnes pratiques* pour les locataires des résidences de tourisme. Ces deux documents doivent être affichés à l'intérieur de la résidence de tourisme;
- 4⁰ en tout temps lorsque la résidence est louée, une personne responsable et qui peut se déplacer dans un délai d'une heure, doit s'assurer du respect de la réglementation municipale par les locataires et doit pouvoir être rejointe par la Municipalité en cas de besoin. Cette personne doit notamment s'assurer que les conditions suivantes soient respectées :
 - a) que le nombre maximal de personnes dans la résidence de tourisme soit respecté;
 - b) que les occupants ne causent pas de bruit excessif pouvant troubler la quiétude du voisinage;

- c) que la réglementation municipale incluse dans *Guide des bonnes pratiques* soit respectée.

5.4 Chalets locatifs, cabines touristiques et meublés rudimentaires

Le requérant d'une demande relative à un usage de chalets locatifs, de cabines touristiques ou de meublés rudimentaires doit démontrer que le projet respecte les critères d'évaluation suivants :

- 1⁰ la planification du projet d'aménagement doit prendre en charge les caractéristiques naturelles du site, notamment la présence d'espèces menacées ou vulnérables en termes d'éléments à protéger ou à mettre en valeur dans une perspective de développement durable;
- 2⁰ l'aménagement du terrain doit prévoir le maintien de couvert boisé ou l'installation d'écrans végétaux afin d'assurer le respect du milieu naturel, une empreinte écologique minimale et la quiétude des occupants;
- 3⁰ la superficie totale des chalets locatifs et des autres bâtiments doit représenter une densité d'occupation au sol inférieure à 2,5%;
- 4⁰ l'aménagement du terrain doit présenter des voies de circulation permettant l'accès aux unités locatives pour les usagers et pour le personnel des services d'urgence;
- 5⁰ l'apparence extérieure des bâtiments doit être en harmonie avec le milieu naturel environnant;
- 6⁰ l'accès à cet établissement est limité aux personnes ayant réservé une location;
- 7⁰ l'usage entraîne des impacts acceptables sur le milieu environnant;
- 8⁰ l'opération d'un tel établissement ne causera pas une augmentation significative de la circulation et de l'achalandage dans le secteur où il est situé;
- 9⁰ l'exploitation de l'établissement ne constituera pas une source de bruit ou d'inconvénient susceptible de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur ou des voisins. Aucun système d'amplification sonore n'est autorisé.

5.5 Atelier artisanal

Le requérant d'une demande relative à un usage d'atelier artisanal doit démontrer que le projet respecte les critères d'évaluation suivants :

- 1⁰ l'usage s'intègre bien dans le milieu environnant;
- 2⁰ l'usage ne constitue pas une nuisance pour le voisinage en termes d'intensité des activités, d'achalandage et des véhicules et machineries utilisés;
- 3⁰ les heures d'ouverture doivent être limitées afin de préserver la quiétude du voisinage;
- 4⁰ le nombre d'employés doit être limité afin de préserver le caractère artisanal de l'entreprise;
- 5⁰ la vente au détail peut être autorisée si celle-ci concerne uniquement les produits fabriqués sur place;
- 6⁰ l'entreposage ou l'étalage extérieur peut être autorisé si celui-ci occupe une superficie restreinte et ne constitue pas une nuisance visuelle;
- 7⁰ les usages ne portent pas atteinte à la qualité de l'environnement en ce qui concerne les émanations de poussière, de bruit et d'odeur.

5.6 Usage mixte

Le requérant d'une demande relative à un usage mixte doit démontrer que le projet respecte les critères d'évaluation suivants :

- 1⁰ chacun des usages exercés doit être autorisé dans la zone visée;
- 2⁰ les modifications apportées aux bâtiments et aux constructions doivent être faites de façon harmonieuse dans un même style d'architecture;
- 3⁰ les usages s'intègrent bien entre eux et dans le milieu environnant;
- 4⁰ les usages ne constituent pas une nuisance pour le voisinage en termes d'intensité des activités, d'entreposage et d'étalage extérieur, des heures d'ouverture, d'achalandage et des véhicules et machineries utilisés;
- 5⁰ les usages ne portent pas atteinte à la qualité de l'environnement en ce qui concerne les émanations de poussière, de bruit et d'odeur;
- 6⁰ les espaces de stationnement sur le terrain et hors rue sont suffisants pour répondre à l'achalandage.