

MUNICIPALITÉ DE ROXTON POND

RÈGLEMENT NUMÉRO 04-21
RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

AVIS DE MOTION : 26 JANVIER 2021

ADOPTION : 4 MAI 2021

ENTRÉE EN VIGUEUR : 17 MAI 2021

Modification(s) incluse(s) dans ce document	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
05-22	18 juillet 2022



**RÈGL
04-21**

**QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE ROXTON POND**

**RÈGLEMENT NUMERO 04-21
SUR LES USAGES CONDITIONNELS**

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné par le conseil municipal lors de sa séance extraordinaire tenue le 26 janvier 2021;

ATTENDU QU'un tel règlement est un règlement d'urbanisme soumis à la tenue d'une assemblée publique de consultation;

ATTENDU QU'un tel règlement est un règlement d'urbanisme contenant des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire;

ATTENDU QU'un tel règlement est un règlement d'urbanisme devant être approuvé par la Municipalité régionale de comté de La Haute-Yamaska à la suite d'un examen de conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire;

ATTENDU QUE les articles 145.31 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)* permettent à la Municipalité d'adopter le Règlement sur les usages conditionnels;

ATTENDU QU'un tel règlement a pour objet d'autoriser le conseil à permettre, à certaines conditions qu'il pourrait fixer, l'exercice d'un usage sur un terrain donné après avoir procédé à l'analyse des critères prévus au règlement;

ATTENDU QUE le conseil désire adopter un tel règlement afin d'être habilité à autoriser, à certaines conditions, l'usage conditionnel « résidence de tourisme »;

ATTENDU QUE le présent règlement est adopté dans le contexte de l'adoption du processus d'adoption déjà entamé par la Municipalité, aux fins de prohiber l'usage « résidence de tourisme » sur l'ensemble du territoire, à l'exception des zones RT-3 et R-10;

ATTENDU QUE dans les zones où cet usage sera ainsi prohibé, il sera possible de formuler une demande dans le cadre du présent règlement et le conseil verra à juger, selon les critères établis au présent règlement, les situations, au cas par cas et fixer, au besoin, des conditions pour l'exercice de cet usage;

ATTENDU QUE le présent règlement prévoit également des normes relatives à l'exercice d'un usage, lesquelles doivent être respectées lorsqu'un tel usage est ainsi autorisé;

ATTENDU QUE le directeur général et secrétaire-trésorier mentionne que le présent règlement a ainsi pour objet d'habiliter le conseil à autoriser l'usage conditionnel « résidence de tourisme », à certaines conditions, selon les critères et éventuellement normes prévues au présent règlement.

POUR CES MOTIFS,

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Pouvoir du conseil

Le conseil de la Municipalité est habilité à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un usage conditionnel.

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.

3. Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure à celui-ci.

SECTION II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

4. Interprétation du texte

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation* (RLRQ, c. I-16).

5. Préséance

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles contenues au *Règlement de zonage numéro 11-14* de la Municipalité.

6. Terminologie

Les définitions contenues au *Règlement de zonage numéro 11-14* de la Municipalité s'appliquent au présent règlement en les adaptant.

SECTION III : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

7. Administration du règlement

Le présent règlement est administré par les fonctionnaires désignés par le conseil municipal.

CHAPITRE II

USAGES CONDITIONNELS ET ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION I : USAGES CONDITIONNELS ET NORMES

8. Usages conditionnels et normes

Les usages conditionnels pouvant être autorisés et les zones à l'intérieur desquelles ceux-ci peuvent être implantés sont identifiés au tableau suivant :

Usage conditionnel	Zones où l'usage peut être autorisé
Résidence de tourisme	Toutes les zones où cet usage n'est actuellement pas expressément autorisé.

9. Normes

Lorsqu'un usage conditionnel est autorisé en vertu du présent règlement, il doit respecter les normes applicables contenues à la réglementation d'urbanisme, incluant les normes prévues au présent règlement ainsi que toute condition qui doit être remplie en vertu de la résolution qui l'autorise.

En cas de conflit, les conditions contenues à la résolution qui autorise l'usage conditionnel prévalent.

SECTION II : CRITÈRES D'ÉVALUATION

10. Critères d'évaluation relatifs à un usage de résidence de tourisme

Une demande relative à un usage conditionnel « *résidence de tourisme* » est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° Si la demande d'usage conditionnel implique la construction d'un nouveau bâtiment principal, ce bâtiment doit s'intégrer harmonieusement, en termes de volumétrie, d'implantation, de localisation des aires d'agrément et de stationnement, aux bâtiments et terrains existants dans le milieu environnant;
- 2° Le bâtiment dans lequel l'usage conditionnel proposé sera exercé conserve l'apparence extérieure d'une habitation, similaire aux types d'habitations autorisés dans la zone concernée et ceux se retrouvant dans le milieu environnant;
- 3° Si l'usage conditionnel doit être exercé dans un bâtiment situé à moins de 10 mètres d'un terrain sur lequel un usage résidentiel est exercé, la qualité des mesures proposées ou existantes aux fins de minimiser les impacts visuels liés à l'usage conditionnel projeté, notamment au niveau des aménagements paysagers proposés ou existants, de clôture ou autre aménagement similaire;
- 4° Les travaux devant être réalisés pour l'exercice de l'usage conditionnel, le cas échéant, sont réalisés de façon à favoriser la préservation du couvert végétal existant;

- 5° L'usage conditionnel projeté est compatible avec les autres usages qu'on retrouve déjà dans le milieu environnant ou qui sont autorisés dans la zone concernée, notamment en termes de compatibilité avec le voisinage, de bruit, de type de construction et d'usage, d'aménagement extérieur ou tout autre critère de même nature;
- 6° La présence et la qualité des mesures proposées pour minimiser l'impact de l'usage conditionnel sur le voisinage notamment en termes d'impact quant :
- a) Aux caractéristiques architecturales du bâtiment principal et de tout élément accessoire qui serait présent ou ajouté sur le terrain et observable dans le voisinage (notamment en termes de volumétrie, de gabarit de bâtiment ou de construction, de couleur, de localisation ou de tout autre élément de même nature);
 - b) À la lumière pouvant être générée par l'usage conditionnel et ses occupants, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment considérant, quant à l'extérieur, la façon dont est ou seront aménagés le terrain et les aires d'agrément.
- 7° Les mesures proposées ou existantes, aux fins d'assurer que la localisation de l'usage projeté ne cause pas une augmentation significative de la circulation dans le secteur où il est situé;
- 8° Les mesures proposées afin que l'usage conditionnel projeté ne constitue pas une source significative de bruit susceptible de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur ou des voisins;
- 9° Les espaces de jeux extérieurs, les terrasses, les jardins, les piscines et bains-tourbillon et les stationnements sont localisés ou des mesures sont proposées de façon à minimiser les impacts et nuisances sur le voisinage;
- 10° La présence d'un nombre de cases de stationnement hors rue suffisant pour accueillir l'ensemble des occupants en lien avec l'usage conditionnel proposé, de façon à éviter le stationnement sur rue;

11° L'éclairage extérieur des aires de circulation et de stationnement, des espaces de jeux, des aires d'agrément et des bâtiments n'affecteront pas de façon significative le voisinage tout en permettant d'assurer la protection du ciel nocturne, notamment :

- a) Par l'utilisation d'une lumière qui assure la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins;
- b) Les équipements d'éclairage d'ambiance sont conçus de manière à orienter le flux de lumière vers le sol.

SECTION III : NORMES

11. Application

La présente section prévoit des conditions normatives, d'une part, pour qu'un usage conditionnel puisse être autorisé en vertu du présent règlement et, d'autre part, des normes qui doivent être respectées lorsqu'un usage conditionnel est ainsi autorisé dans le cadre du présent règlement, et ce, en plus de toute autre condition prévue à la résolution autorisant l'usage projeté.

12. Conditions normatives pour l'autorisation d'un usage conditionnel « résidence de tourisme »

Pour qu'un usage conditionnel « résidence de tourisme » puisse être autorisé en vertu du présent règlement, le requérant doit démontrer, avec sa demande d'usage conditionnel, que son projet, s'il est autorisé, respecte ce qui suit :

- 1° La capacité de l'installation septique en place devra être suffisante, selon le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, compte tenu du nombre de chambres se trouvant dans le bâtiment principal où l'usage conditionnel est projeté;
- 2° Le nombre de personnes pouvant occuper la résidence ne peut être supérieur à deux par chambre, selon le nombre de chambres que l'on retrouve dans

le bâtiment principal où l'usage conditionnel doit être ou est exercé. Nonobstant ce qui précède, dans le cas où le bâtiment principal est desservi par le réseau d'égout sanitaire public, deux personnes supplémentaires y sont également autorisées. Pour l'application du présent paragraphe, une chambre est une pièce fermée utilisée principalement ou destinée à être utilisée principalement pour y dormir excluant les pièces conçues à d'autres fins pendant la journée, telles que les salons et les salles à manger, même si elles peuvent être utilisées pour y dormir la nuit.

Règlement modificateur #05-22 - Entrée en vigueur le 18 juillet 2022

Si l'une ou l'autre des conditions précédemment énoncées n'est pas rencontrée au moment de la demande pour l'exercice d'un usage conditionnel, cette demande doit comprendre les documents utiles démontrant les travaux qui seront réalisés aux fins de respecter ces conditions.

13. Normes relatives à l'exercice d'un usage « résidence de tourisme »

L'exercice d'un usage de « résidence de tourisme », lorsqu'autorisé en vertu du présent règlement, doit respecter en tout temps les normes suivantes :

- 1° Maintenir les conditions fixées par le conseil dans la résolution autorisant l'usage;
- 2° Respecter et maintenir les conditions prévues à l'article 12;
- 3° Détenir et maintenir les attestations de classification requises en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* (c. E-14.2);

Une copie à jour de cette attestation doit être transmise au Service de l'urbanisme et affichée sur le bâtiment où est autorisé l'usage conditionnel en tout temps.

- 4° Aucune affiche ou enseigne n'identifie l'établissement hors du site, à l'extérieur du bâtiment principal, à l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de Tourisme Québec;
- 5° Maintenir à jour les informations détenues par la Municipalité quant à une personne qui peut être rejointe en tout temps, conformément à l'article 15.

CHAPITRE III

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

14. Transmission d'une demande

Une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être transmise par écrit et doit être signée par le requérant ou son mandataire.

Les frais afférents à l'analyse d'une demande d'usage conditionnel doivent être acquittés au moment du dépôt de la demande.

15. Contenu d'une demande d'usage conditionnel

Le requérant d'un usage conditionnel, ou d'un permis ou d'un certificat nécessitant l'autorisation d'un usage conditionnel, doit transmettre au fonctionnaire désigné une demande comprenant les renseignements et documents suivants :

- 1° Les nom, prénom, numéro de téléphone et adresse postale et courriel du requérant ou de son mandataire dûment autorisé;
- 2° Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;

- 3° Le nom et les coordonnées complètes d'une personne, incluant son adresse courriel et son numéro de téléphone cellulaire, qui pourra être rejointe en tout temps si l'usage conditionnel est autorisé;
- 4° La désignation cadastrale du ou des lots visés par la demande, une description textuelle, cartographique et visuelle du milieu d'implantation;
- 5° Un plan détaillé de l'intérieur de l'immeuble ainsi qu'une description des différentes pièces, dont les endroits où les occupants pourront dormir (chambres ou autres lieux prévus à cet effet);
- 6° Un document attestant de la capacité des installations septiques desservant le bâtiment où l'usage conditionnel est projeté compte tenu du nombre de chambres et d'occupants prévu;
- 7° Le nombre d'occupants maximal qui sera autorisé sur les lieux;
- 8° Une description détaillée de l'usage conditionnel projeté et des travaux requis, le cas échéant;
- 9° Un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant les constructions existantes ou projetées visées par l'usage conditionnel et les constructions et aménagements limitrophes, y compris les aires de stationnement, piscines, baignoires, espaces de jeux extérieurs et une description de toute source de lumière présente ou qui sera aménagée ou ajoutée sur les lieux;
- 10° Une justification écrite de la pertinence du projet en lien avec les critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel;
- 11° Les journées et les heures normales où seraient exercées les activités de l'usage conditionnel;

12° Un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant toutes les composantes de l'usage conditionnel, notamment à l'égard :

- a) des activités;
- b) des constructions;
- c) des densités;
- d) des dimensions (superficies, volumes, hauteurs, etc.);
- e) des stationnements et de la circulation;
- f) des aménagements du terrain;
- g) de l'architecture;
- h) de l'affichage;
- i) de l'éclairage;
- j) des aires de manœuvre ou d'entreposage.

13° La stratégie envisagée et les éléments qui seront mis en place pour limiter l'impact des bruits;

14° Tout autre renseignement ou document exigé plus spécifiquement par ce règlement;

15° Tout autre document nécessaire à la bonne compréhension d'une demande d'usage conditionnel;

16° Le montant total des frais exigibles pour une demande d'usage conditionnel est fixé à 500 \$.

16. Étude d'une demande par le Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète, qu'il est démontré que les conditions prévues à l'article 12 sont rencontrées ou que les documents à l'appui de la demande incluent les aménagements requis prévus à cet article, et que les frais sont acquittés, elle est transmise au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour étude et recommandation.

Le CCU peut demander au requérant tout renseignement ou tout document additionnel qu'il juge utile. De plus, il peut entendre le requérant s'il juge cela nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande.

17. Recommandations du Comité consultatif d'urbanisme

Le CCU de la Municipalité doit étudier le projet d'usage conditionnel selon les critères d'évaluation fixés par les dispositions du présent règlement. Celui-ci peut demander, s'il le juge nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant.

Le CCU formule, par écrit, l'acceptation, les modifications ou le rejet d'un projet d'usage conditionnel. Il peut également suggérer des conditions d'approbation.

Les recommandations sont ensuite transmises au conseil pour approbation, dans un délai raisonnable.

18. Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'usage conditionnel, le secrétaire-trésorier de la Municipalité doit, au moyen d'un avis public et d'une affiche ou 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 cette demande lors de la séance du conseil.

19. Approbation par le conseil municipal

Pour faire suite à la recommandation du CCU, le conseil approuve, avec ou sans condition, l'usage conditionnel par résolution, si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant.

20. Désapprobation par le conseil municipal

Le conseil, après avoir reçu les recommandations du CCU, peut refuser la demande d'usage conditionnel. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit être transmise à la personne qui a présenté le plan et doit préciser les motifs du refus.

Le conseil peut, par ailleurs, formuler les modifications requises permettant ultérieurement de reconsidérer une demande d'usage conditionnel.

21. Désapprobation Conditions d'approbation

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'usage conditionnel prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation de l'usage conditionnel. Le conseil peut notamment exiger que l'usage conditionnel soit réalisé dans un délai qu'il fixe ou qu'une entente soit signée avec le requérant relativement à toute condition prévue à la résolution.

22. Abandon, cessation ou interruption de l'usage conditionnel

Le droit à l'exercice d'un usage conditionnel ayant fait l'objet d'une autorisation est perdu si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 12 mois consécutifs. Une nouvelle demande d'usage conditionnel pour le même objet peut être formulée. Elle est appréciée en fonction de la situation juridique et factuelle au moment de son dépôt.

23. Modification de la demande d'usage conditionnel

Toute modification à une demande d'usage conditionnel, approuvée par résolution du conseil, nécessite la présentation d'une nouvelle demande qui est soumise à nouveau aux dispositions du présent règlement.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PÉNALES

24. Infractions et pénalités

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne au présent règlement ou à une résolution en vertu de celui-ci commet une infraction. Si une contravention dure plus d'un jour, chaque jour ou partie de jour constitue une infraction distincte.

Quiconque commet une infraction est passible, s'il s'agit d'une personne physique, d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 1 000 \$ et, s'il s'agit d'une personne morale, d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$. En cas de récidive, ces montants sont doublés.

La Municipalité peut aussi exercer tout autre recours civil ou pénal afin d'assurer le respect du présent règlement ou d'une résolution adoptée en vertu de celui-ci.

CHAPITRE V

ENTRÉE EN VIGUEUR

25. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Le maire,

Le directeur général et secrétaire-trésorier,

Pierre Fontaine

François Giasson

Avis de motion : 26 janvier 2021

Adoption du 1^{er} projet de règlement : 26 janvier 2021

Consultation écrite : 13 mars 2021 jusqu'au 28 mars 2021

Adoption du 2^e projet de règlement : 6 avril 2021

Procédure d'enregistrement (registre référendaire) : 16 au 25 avril 2021

Adoption du règlement : 4 mai 2021

Délivrance du certificat de conformité de la MRC de La Haute-Yamaska : 17 mai 2021

Date de publication : 4 septembre 2021