



RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

MUNICIPALITÉ DE CHERTSEY

RÈGLEMENT NUMÉRO 627-2021

AVIS DE MOTION DONNÉ LE : 16 AOÛT 2021

RÈGLEMENT ADOPTÉ LE : 20 SEPTEMBRE 2021

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DÉLIVRÉ LE : 05 JUILLET 2022

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR : 07 JUILLET 2022

ENTRÉE EN VIGUEUR : 07 JUILLET 2022

Linda Paquette
Directrice générale

Michelle Joly
Mairesse

Table des matières

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1.1 <i>Titre du règlement</i>	<i>1</i>
1.1.2 <i>Territoire assujéti</i>	<i>1</i>
1.1.3 <i>Objet</i>	<i>1</i>
1.1.4 <i>Lois et règlements des gouvernements du Canada et du Québec</i>	<i>1</i>
1.1.5 <i>Renvoi général à un règlement d'urbanisme</i>	<i>1</i>
1.1.6 <i>Concordance réglementaire</i>	<i>1</i>
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
1.2.1 <i>Règles de préséance des dispositions</i>	<i>1</i>
1.2.2 <i>Terminologie.....</i>	<i>1</i>
1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR	2
CHAPITRE 2 PROCESSUS D'APPROBATION D'UNE DEMANDE	2
2.1 OBLIGATION	2
2.2 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE.....	2
2.3 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS SPÉCIFIQUES POUR UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL	2
2.4 ÉTUDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	2
2.5 ÉTUDE DE LA DEMANDE	3
2.6 AVIS PUBLIC	3
2.7 ÉTUDE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	3
2.8 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL	3
2.9 CERTIFICAT D'AUTORISATION	3
CHAPITRE 3 USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	4
3.1 CAMPING, CAMP DE VACANCES, CENTRE DE PLEIN AIR	4
3.1.1 <i>Zones autorisées</i>	<i>4</i>
3.1.2 <i>Usages conditionnels pouvant être autorisés.....</i>	<i>4</i>
3.1.3 <i>Documents spécifiquement requis.....</i>	<i>4</i>
3.1.4 <i>Les critères d'évaluation des usages conditionnels camping, camp de vacances, centre de plein air.....</i>	<i>4</i>
3.2 COMMERCE ROUTIER ET HÉBERGEMENT EXCLUANT LES RÉSIDENCES DE TOURISME	5
3.2.1 <i>Zones autorisées</i>	<i>5</i>
3.2.2 <i>Usages conditionnels pouvant être autorisés.....</i>	<i>5</i>
3.2.3 <i>Documents spécifiquement requis.....</i>	<i>5</i>
3.2.4 <i>Les critères d'évaluation des usages conditionnels commerce routier et hébergement excluant les résidences de tourisme</i>	<i>5</i>
3.3 INDUSTRIE LÉGÈRE ET ACTIVITÉ PARA-INDUSTRIELLE	6
3.3.1 <i>Zones autorisées</i>	<i>6</i>
3.3.2 <i>Usages conditionnels pouvant être autorisés.....</i>	<i>6</i>
3.3.3 <i>Documents spécifiquement requis.....</i>	<i>6</i>
3.3.4 <i>Les critères d'évaluation d'un usage conditionnel industrie légère et activité para- industrielle</i>	<i>7</i>
3.4 RESTAURATION.....	7
3.4.1 <i>Zones autorisées</i>	<i>7</i>
3.4.2 <i>Usages conditionnels pouvant être autorisés.....</i>	<i>7</i>
3.4.3 <i>Documents spécifiquement requis.....</i>	<i>7</i>
3.4.4 <i>Les critères d'évaluation de l'usage conditionnel restauration</i>	<i>7</i>
3.5 ENTREPRISE RURALE	8
3.5.1 <i>Zones autorisées</i>	<i>8</i>
3.5.2 <i>Usages conditionnels pouvant être autorisés.....</i>	<i>8</i>
3.5.3 <i>Documents spécifiquement requis.....</i>	<i>8</i>
3.5.4 <i>Les critères d'évaluation des usages conditionnels entreprise rurale.....</i>	<i>8</i>
3.6 TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATION	9
3.6.1 <i>Zones autorisées</i>	<i>9</i>
3.6.2 <i>Usages conditionnels pouvant être autorisés.....</i>	<i>9</i>
3.6.3 <i>Documents spécifiquement requis.....</i>	<i>9</i>
3.6.4 <i>Critères d'évaluation de l'usage conditionnel antenne de télécommunication.....</i>	<i>10</i>
3.7 RÉSIDENCE DE TOURISME	11
3.7.1 <i>Zones autorisées</i>	<i>11</i>
3.7.2 <i>Usages conditionnels pouvant être autorisés</i>	<i>11</i>
3.7.3 <i>Documents spécifiques requis</i>	<i>11</i>
3.7.4 <i>Responsabilités du propriétaire</i>	<i>12</i>
3.7.5 <i>Critères d'évaluation de l'usage conditionnel résidence de tourisme</i>	<i>12</i>

3.7.6	<i>Validité d'un certificat d'autorisation</i>	14
3.7.7	<i>Révocation de l'activité résidence de tourisme</i>	14
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....		15
4.1	FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	15
4.2	DEVOIRS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	15
4.3	FAUSSE DÉCLARATION	15
4.4	PÉNALITÉS	15
4.5	INFRACTION CONTINUE	15
4.6	ACTION PÉNALE ET/OU CIVILE	15

CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les usages conditionnels » et peut aussi être cité sous le nom de "Règlement numéro 627-2021".

1.1.2 Territoire assujetti

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

1.1.3 Objet

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.

1.1.4 Lois et règlements des gouvernements du Canada et du Québec

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement des gouvernements du Canada ou du Québec.

1.1.5 Renvoi général à un règlement d'urbanisme

Au présent règlement, un renvoi à un règlement d'urbanisme est un renvoi ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend à toutes les modifications entérinées, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.1.6 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.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Règles de préséance des dispositions

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement d'urbanisme, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

Dans le présent règlement, en cas de contradiction entre le texte et un titre ou une autre forme d'expression, le texte prévaut.

1.2.2 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 administratif 622-2021 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.

1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

CHAPITRE 2 | PROCESSUS D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

2.1 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.

2.2 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. Ce formulaire doit être signé par le requérant ou son mandataire autorisé et accompagné des renseignements et documents requis.

2.3 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS SPÉCIFIQUES POUR UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- a) l'ensemble des documents spécifiques indiqué au règlement administratif;
- b) la nature de l'usage conditionnel qui serait exercé;
- c) un plan d'implantation ou de localisation comportant les éléments suivants :
 1. l'identification cadastrale, comprenant les dimensions et la superficie du terrain ainsi qu'une identification et une description des servitudes existantes et projetées;
 2. toute construction existante ou projetée;
 3. la topographie du terrain existant avec des courbes de niveau équidistantes d'au plus 10 mètres;
 4. la localisation de tout milieu sensible, tel que milieu humide et hydrique;
 5. la localisation des aires boisées et des aires de coupe;
 6. la localisation des propriétés et bâtiments voisins ainsi qu'une description de leur utilisation;
 7. tout document requis spécifiquement en lien avec le type d'usages faisant l'objet de la demande;
 8. toute autre information pouvant servir à valider la conformité du projet avec les dispositions du présent règlement.

2.4 ÉTUDE 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.

Par la suite, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme (CCU).

2.5 ÉTUDE DE LA DEMANDE

Le CCU étudie la demande en fonction des objectifs et critères établis au présent règlement. Le CCU peut demander des plans, devis, 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.

Au besoin, la recommandation du CCU peut suggérer au conseil municipal toute modification à apporter à la demande pour en assurer la conformité au présent règlement.

2.6 AVIS PUBLIC

Le greffier ou le secrétaire-trésorier de la municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil municipal doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, publier au moyen d'un avis public donné conformément à l'article 145.33 de la LAU (*RLRQ, chapitre A-19.1*) 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 du conseil municipal, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée à se faire entendre relativement à la demande lors de la séance du conseil municipal.

L'avis doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

2.7 ÉTUDE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal doit, après consultation du CCU, accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée, conformément à ce règlement.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir 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 doit préciser les motifs du refus.

2.8 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier ou le secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

2.9 CERTIFICAT D'AUTORISATION

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le certificat d'autorisation si les conditions prévues aux règlements d'urbanisme sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du certificat d'autorisation et en vertu de la résolution du conseil municipal accordant la demande d'usage conditionnel.

CHAPITRE 3 | USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.1 CAMPING, CAMP DE VACANCES, CENTRE DE PLEIN AIR

3.1.1 Zones autorisées

Lorsqu'indiqués dans la grille des usages et des activités (Annexe B) du Règlement de zonage 619-2021, les usages camping, camp de vacances, centre de plein air peuvent être autorisés dans la zone selon les conditions du présent règlement.

3.1.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les campings, camp de vacances, centre de plein air sont des usages conditionnels pouvant être autorisés en vertu du présent règlement.

3.1.3 Documents spécifiquement requis

Un plan d'aménagement et une évaluation qualitative du site (force et faiblesse), effectué par un urbaniste ou tout autre professionnel compétent doit être soumis préalablement à toute demande de certificat d'autorisation, et ce, conformément au présent règlement.

Le plan d'ensemble doit comprendre et de façon non limitative :

- a) les accès véhiculaires;
- b) les allées de circulation véhiculaires et piétonnières;
- c) la localisation des bâtiments administratifs et de services;
- d) la localisation des installations sanitaires;
- e) la localisation des emplacements à cadastrer;
- f) l'aménagement des aires récréatives.

3.1.4 Les critères d'évaluation des usages conditionnels camping, camp de vacances, centre de plein air

Les critères d'évaluation applicables à l'usage camping, camp de vacances et centre de plein air sont les suivants :

- a) le terrain de camping, camp de vacances et centre de plein air est projeté sur un lot disposant d'une superficie minimale de dix mille (10 000) mètres carrés.
- b) Un rayon de cinq cents (500) mètres est prescrit à l'intérieur duquel aucun autre usage similaire (camping, camp de vacance et centre de plein) n'est autorisé;
- c) l'aménagement des sites du camping doit tenir compte de la topographie du site et de la végétation existante de façon à assurer une intimité optimale entre les sites de camping;
- d) chaque groupement de site de camping ou de bâtiment devra être entrecoupé par des îlots de verdure ou des zones tampon dont la largeur est d'au moins trente (30) mètres;
- e) l'assiette du terrain est entourée d'une bande boisée visant à diminuer les impacts visuels sur le paysage dus à sa présence;
- f) le déboisement se limite strictement aux aires occupées par les usages, les aires d'accueil, les équipements communautaires et les voies de circulation;

- g) l'aménagement du terrain et l'implantation du bâtiment doivent atténuer les effets sonores, la circulation routière et visuels sur la zone résidentielle située à proximité;
- h) l'emplacement des allées d'accès pour les véhicules sur le terrain doit être planifié en fonction des voies publiques adjacentes et des usages autorisés sur les terrains voisins;
- i) l'aménagement paysager du terrain doit contribuer à la présence d'un écran visuel et d'un écran sonore;
- j) les espaces collectifs et d'activité devraient être choisis en tenant compte de leur moindre impact sur le bruit;
- k) le revêtement extérieur des constructions doit s'harmoniser avec l'environnement naturel;
- l) l'usage doit satisfaire une demande pour ce type de commerce dans le secteur où il sera implanté.

3.2 COMMERCE ROUTIER ET HÉBERGEMENT EXCLUANT LES RÉSIDENCES DE TOURISME

3.2.1 Zones autorisées

Lorsqu'indiqués dans la grille des usages et des activités (Annexe B) du Règlement de zonage 619-2021, les usages commerce routier et hébergement peuvent être autorisés dans la zone selon les conditions du présent règlement. Dans cette classe d'usage, les résidences de tourisme sont exclues.

Par commerce routier, on vise quatre types de commerces destinés au transit routier, soit les stations d'essence, les dépanneurs, les ateliers mécaniques et les casse-croûte.

Par hébergement, on vise les établissements proposant une offre à coucher à des visiteurs moyennant rémunération et nécessitant des bâtiments ou installations conçus principalement à cet effet. Font partie de ce groupe les établissements commerciaux tels les gîtes touristiques, les hôtels, les auberges et les motels.

Nonobstant ce qui précède, l'usage « Hébergement » exercé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation n'est pas assujéti au règlement sur les usages conditionnels.

3.2.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Le commerce routier et l'hébergement sont des usages conditionnels pouvant être autorisés en vertu du présent règlement.

3.2.3 Documents spécifiquement requis

Une évaluation qualitative du site (force et faiblesse), effectué par un urbaniste ou tout autre professionnel compétent doit être soumis préalablement à toute demande de certificat d'autorisation, et ce, conformément au présent règlement.

3.2.4 Les critères d'évaluation des usages conditionnels commerce routier et hébergement excluant les résidences de tourisme

- a) L'usage conditionnel doit avoir pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble par une nouvelle utilisation, une rénovation ou transformation, une mise aux normes, une nouvelle construction et un nouvel aménagement extérieur, sans affecter la quiétude et la qualité du cadre bâti résidentiel environnant.

- b) L'usage doit être réalisé comme usage principal. Nonobstant ce qui précède, les gîtes touristiques peuvent être réalisés au sein d'un bâtiment principal à usage résidentiel.
- c) L'aménagement du terrain et l'implantation du bâtiment doivent minimiser les effets sonores et lumineuses sur la zone résidentielle située à proximité.
- d) Le revêtement extérieur des constructions doit s'harmoniser avec l'environnement naturel.
- e) L'usage doit satisfaire une demande pour ce type de commerce dans le secteur où il sera implanté.
- f) L'environnement immédiat ou limitrophe à l'éventuel usage conditionnel doit être considéré dans l'évaluation de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des fonctions résidentielles ou pour la qualité de vie des citoyens.
- g) Une zone tampon de cinq (5) mètres de largeur est aménagée grâce à des éléments naturels afin d'atténuer son impact visuel dans le secteur.
- h) Les choix dans la localisation, les aménagements au sol, la couleur et la forme de la structure et de ses bâtiments afférents permettent d'en atténuer l'impact visuel en se mariant avec la nature.
- i) Lorsque la nature du sol et la hauteur de la nappe le permettent, les espaces de stationnement de deux cents (200) mètres carrés et plus situés le long d'une rue municipale ou provinciale doivent conserver et traiter les eaux de ruissellement à l'intérieur du terrain. La combinaison des végétaux et des espaces perméables doit être utilisée pour atteindre ce résultat.

3.3 INDUSTRIE LÉGÈRE ET ACTIVITÉ PARA-INDUSTRIELLE

3.3.1 Zones autorisées

Lorsqu'indiqués dans la grille des usages et des activités (Annexe B) du Règlement de zonage 619-2021, les usages industrie légère et activités para-industrielle de la classe d'usage 51 000 peuvent être autorisés dans la zone selon les conditions du présent règlement.

3.3.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les usages industrie légère et activité para-industrielle de la classe d'usage 51 000 sont des usages conditionnels pouvant être autorisés en vertu du présent règlement.

3.3.3 Documents spécifiquement requis

Un plan de l'activité et une évaluation qualitative du site (force et faiblesse), effectué par un urbaniste ou tout autre professionnel compétent doit être soumis préalablement à toute demande de certificat d'autorisation, et ce, conformément au présent règlement.

Le plan de l'activité doit comprendre :

- a) la localisation des rejets;
- b) le type de rejets;
- c) le ou les processus de transformation;
- d) le ou les processus de fabrications;
- e) les nuisances associés;
- f) les points positifs et négatif du projets;
- g) les points positifs et négatif de l'industrie;
- h) la méthode d'exportation de la matière;

- i) l'estimation du débit journalier moyen annuel sur le réseau routier;
- j) les mesures de mitigation.

3.3.4 Les critères d'évaluation d'un usage conditionnel industrie légère et activité para-industrielle

- a) Ces usages industriels doivent être associés à des activités de première transformation des ressources.
- b) L'aménagement du terrain et l'implantation du bâtiment doivent minimiser les effets sonores, visuels et la charge odorante sur la zone résidentielle située à proximité.
- c) L'emplacement des allées accès sur le terrain doit être planifié en fonction des voies publiques adjacentes et des usages autorisés sur les terrains voisins. L'emplacement et la conception des ouvertures du bâtiment permettant aux véhicules d'y entrer et d'en sortir doivent être planifiés en minimisant les impacts visuels et sonores sur le milieu environnant.
- d) L'usage doit satisfaire une demande pour ce type d'industrie où il sera implanté.
- e) L'aménagement paysager du terrain doit contribuer à la présence d'un écran visuel et d'un écran sonore. L'aire d'entreposage est située à l'extérieur de la cour avant; elle est clôturée et paysagée pour atténuer l'impact visuel.
- f) L'aire d'entreposage doit s'harmoniser avec le milieu urbain environnant. Les aménagements et le mobilier doivent être conçus de manière à en faciliter l'entretien et à respecter le caractère du lieu et des bâtiments voisins.

3.4 RESTAURATION

3.4.1 Zones autorisées

Lorsqu'indiqué dans la grille des usages et des activités (Annexe B) du Règlement de zonage 619-2021, l'usage restauration peut être autorisé dans la zone selon les conditions du présent règlement.

3.4.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

L'usage restauration est un usage conditionnel pouvant être autorisé en vertu du présent règlement. Nonobstant ce qui précède, l'usage restauration exercé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation n'est pas assujéti au règlement sur les usages conditionnels.

3.4.3 Documents spécifiquement requis

Une évaluation qualitative du site (force et faiblesse), effectué par un urbaniste ou tout autre professionnel compétent doit être soumis préalablement à toute demande de certificat d'autorisation, et ce, conformément au présent règlement.

3.4.4 Les critères d'évaluation de l'usage conditionnel restauration

- a) L'usage restauration doit être associé à un usage principal de nature récréotouristique.
- b) L'usage restauration associé à l'usage récréotouristique doit être exercé à l'intérieur du même bâtiment que ce dernier.
- c) Le revêtement extérieur des constructions doit s'harmoniser avec l'environnement naturel.
- d) L'usage doit satisfaire une demande pour ce type de commerce dans le secteur où il sera implanté.

- e) L'environnement immédiat ou limitrophe à l'éventuel usage conditionnel doit être considéré dans l'évaluation de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des fonctions résidentielles ou de la qualité de vie des citoyens.

3.5 ENTREPRISE RURALE

3.5.1 Zones autorisées

Lorsqu'indiqués dans la grille des usages et des activités (Annexe B) du Règlement de zonage 619-2021, les entreprises rurales peuvent être autorisés dans la zone selon les conditions du présent règlement.

Par entreprises rurales, on entend les entreprises et les métiers qui, par leur nature (agricole, commerciale, artisanale), nécessitent l'occupation de grands espaces ou occasionnent des nuisances importantes, par exemple le bruit ou le transport de véhicules lourds, ne permettant que difficilement la cohabitation avec d'autres usages de type résidentiel ou institutionnel habituellement présents à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. L'entreprise rurale est autorisée en usage principal.

3.5.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les entreprises rurales sont des usages conditionnels pouvant être autorisés en vertu du présent règlement. Les usages autorisés sont prévus à l'annexe A du règlement de zonage 619-2021 intitulé Ventilation des usages et des activités sous la classe d'usages 34 000. Nonobstant ce qui précède, l'usage entreprise rural exercé à l'intérieur de la zone industrielle n'est pas assujéti au règlement sur les usages conditionnels.

3.5.3 Documents spécifiquement requis

Une évaluation qualitative du site (force et faiblesse), effectué par un urbaniste ou tout autre professionnel compétent doit être soumis préalablement à toute demande de certificat d'autorisation, et ce, conformément au présent règlement.

3.5.4 Les critères d'évaluation des usages conditionnels entreprise rurale

- a) L'usage conditionnel doit avoir pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble par une nouvelle utilisation, une rénovation, une transformation, une mise aux normes, une nouvelle construction et un nouvel aménagement extérieur, sans affecter la quiétude et la qualité du cadre bâti résidentiel environnant.
- b) L'usage s'exerce comme usage principal.
- c) L'usage est localisé en bordure de la route 125.
- d) Lorsque l'usage est un garage d'entretien mécanique ou lié à un entrepreneur en construction, il peut également être localisé aux abords du réseau routier local de niveaux un (1) et deux (2).
- e) Le revêtement extérieur des constructions doit s'harmoniser avec l'environnement naturel.
- f) L'usage doit satisfaire une demande pour ce type de commerce dans le secteur où il sera implanté.
- g) L'implantation de l'usage ne doit pas nuire au développement et à la consolidation du périmètre urbain.
- h) L'environnement immédiat ou limitrophe à l'éventuel usage conditionnel doit être considéré de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des fonctions résidentielles ou de la qualité de vie des citoyens.

- i) L'entreposage extérieur, comprenant les véhicules motorisés associés à l'entreprise rurale, ne doit pas être visible de la voie publique ou d'un lot voisin.
- j) Une zone tampon de huit (8) mètres de largeur est aménagée grâce à des éléments naturels afin d'atténuer son impact visuel dans le secteur.
- k) Les enseignes sur socle, muret ou poteau en lettres détachées et conçues avec des matériaux rappelant le caractère champêtre (bois, fer, etc.) sont favorisées.
- l) Le bois, la pierre et le métal sont des matériaux qui doivent être privilégiés pour une enseigne et son support.
- m) Les enseignes sur socle, muret ou poteau, avec aménagement paysager au sol, sont favorisées.
- n) Les aires de stationnement intègrent de nombreuses aires de verdure paysagères afin de minimiser l'effet de masse de la surface.
- o) Les matériaux de revêtement privilégiés sont la pierre, la brique, le bois, le déclin de bois et le bardeau de cèdre.
- p) Les boisés sont conservés, particulièrement dans les secteurs de pente moyenne à forte. Toute perte étant réduite le plus possible. Tous travaux effectués sur des pentes doivent prévoir une revégétalisation rapide.
- q) L'architecture résidentielle doit être conservée dans le cas d'un bâtiment existant;
- r) Toute chambre en location doit être munie d'un avertisseur de fumée installé en série;
- s) Le nombre de chambres en location ne peut être augmenté sans l'obtention au préalable du permis de construction ou du certificat d'autorisation applicable;
- t) L'ensemble des dispositions liées à l'affichage pour une mixité des usages s'applique.

3.6 TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATION

3.6.1 Zones autorisées

Lorsqu'indiquée dans la grille des usages et des activités (Annexe B) du Règlement de zonage 619-2021, l'implantation des tours de télécommunication peut être autorisée dans la zone selon les conditions du présent règlement.

3.6.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Une tour de télécommunication, un équipement de télécommunication ou un bâti d'antenne qui atteint une hauteur de plus de trente (30) mètres, par rapport au niveau du sol adjacent, est un usage conditionnel devant être autorisé en vertu du présent règlement.

3.6.3 Documents spécifiquement requis

Toute demande visant la construction d'une nouvelle tour de télécommunication doit comprendre minimalement les renseignements et documents suivants :

- a) la démonstration et les motifs techniques justifiants qu'il n'y ait pas dans le secteur environnant de tour, bâtiment ou structure existante pouvant accueillir la nouvelle structure;
- b) un photomontage de la tour d'accueil d'antenne de télécommunication projetée sous différents angles de prises de vue – en présence de corridors touristiques à proximité, une simulation de la vue prise à partir de ces derniers est requise;

- c) le profil de l'antenne de télécommunication sur sa tour illustrant son élévation et les motifs de son choix;
- d) les fiches techniques de l'antenne de télécommunication ou d'un dispositif semblable prévu, qui incluent les haubans et qui mentionnent notamment les spécifications électriques et mécaniques, produites par un professionnel compétent en la matière;
- e) un engagement par acte notarié de procéder au démantèlement de la tour et de remettre le terrain en bon état de propreté, lorsque qu'il n'est plus utilisé à cette fin;
- f) un certificat d'implantation comprenant :
 - 1) les niveaux topographiques actuels et projetés du sol, mesurés à l'aide de cotes ou des lignes d'altitude équidistantes, permettant une bonne compréhension du site et du projet;
 - 2) la délimitation des zones sensibles comprenant les zones inondables ainsi que les secteurs à risque de mouvement de sol;
 - 3) la distance entre tout milieu humide ou hydrique et les bâtiments et ouvrages prévus, mesurée à partir de la ligne des hautes eaux, s'il y a lieu;
 - 4) toute construction existante ou projetée et son utilisation;
 - 5) l'emplacement des aires boisées et des aires de coupe;
 - 6) tout autre document jugé utile par le fonctionnaire désigné.
- g) Un rapport de caractérisation environnementale.

3.6.4 Critères d'évaluation de l'usage conditionnel antenne de télécommunication

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

- a) l'ajout de nouveaux bâtis d'antenne doit se justifier par une impossibilité technique d'utiliser des structures ou des bâtiments existants, pour supporter l'équipement de télécommunication;
- b) La tour de télécommunication est conçue de façon à permettre le partage avec d'autres utilisateurs;
- c) les choix dans la localisation, les aménagements au sol, la couleur et la forme des bâtis d'antenne doivent permettre d'en atténuer l'impact visuel;
- d) l'équipement est localisé à un endroit qui n'entrave pas une percée visuelle d'intérêt;
- e) l'équipement est localisé à un endroit qui est de moindre impact pour les milieux résidentiels et autres usages sensibles environnants :
 - 1. La tour de télécommunication est projetée à plus de 100 mètres d'un bâtiment utilisé à des fins d'habitation
 - 2. La tour de télécommunication est projetée à plus de 200 mètres d'un bâtiment utilisé à des fins d'édifice public, de services culturels, éducatifs, récréatifs ou religieux, d'un établissement au sens de la Loi sur les services santé et services sociaux;
- f) l'ajout de nouveaux bâtis d'antenne et d'une antenne de télécommunication ne doit pas porter préjudice aux droits des propriétaires voisins de jouir de leur droit de propriété;
- g) les antennes de télécommunication ne sont pas implantées à proximité des secteurs de développement domiciliaire projetés et inclus au plan d'urbanisme;

- h) La tour de télécommunication est projetée à l'extérieur des zones de contraintes naturelles tels milieux humides, habitats fauniques, espèces floristiques d'intérêt particulier, ravage de cerfs de Virginie, zones inondables et zones exposées aux glissements de terrain.

3.7 RÉSIDENCE DE TOURISME

3.7.1 Zones autorisées

Lorsqu'indiqué dans la grille des usages et des activités (Annexe B) du Règlement de zonage 619-2021, l'usage résidence de tourisme peut être autorisé dans la zone selon les conditions du présent règlement.

3.7.2 Usages conditionnels pouvant être autorisé

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).

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 3.7.4, 3.7.6 et 3.7.7 du présent règlement s'appliquent dans le cas des résidences de tourisme bénéficiant d'un droit acquis.

Nonobstant ce qui précède, l'usage « Résidence de tourisme » exercé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation n'est pas assujéti au règlement sur les usages conditionnels.

3.7.3 Documents spécifiques requis

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 :

- a) l'usage existant et l'usage projeté d'un immeuble ou de la partie d'immeuble visé par la demande;
- b) 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;
- c) un plan d'aménagement extérieur localisant les propriétés voisines et leurs usages actuels et potentiels, incluant la localisation des allées véhiculaires, les aires de stationnement, les bandes tampons, les galeries, les espaces libres, les bâtiments accessoires, les accès aux bâtiments et tous les autres aménagements susceptibles d'être utilisés par les clients de l'établissement;
- d) 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;
- e) une vérification effectuée par le fonctionnaire désigné de l'état de l'installation sanitaire. À l'aide des preuves de vidanges, les plaintes, les certificats d'autorisation, etc.
- f) une représentation visuelle du bâtiment sur la propriété, de la rue et en provenance des propriétés voisines;
- g) les plans d'aménagement intérieur, démontrant la capacité d'accueil maximale du bâtiment;

- h) la liste des embarcations nautiques mise à la disposition de la clientèle touristique;
- i) dans le cas d'une demande de régularisation en vertu de l'article 3.7.6 et 3.7.7 du présent règlement, le requérant devra transmettre un dossier complet avec l'ensemble des améliorations et corrections requises;
- j) un contrat type de location faisant référence aux règlements municipaux et aux amendes minimales qui pourraient être données en cas d'infraction.

Les documents fournis doivent être transmis sous support papier ou numérique et doivent être réalisés à l'échelle. Le tout sur un format permettant leur lecture et leur compréhension.

3.7.4 Responsabilités du propriétaire

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 placer, bien en vue des utilisateurs, à l'intérieur de la résidence de tourisme, un panneau indiquant clairement un texte récapitulatif des normes de base des règlements municipaux (nuisances, chiens, animaux, feux extérieurs et du présent règlement).

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.

Le propriétaire doit s'assurer de la connaissance des locataires des règlements municipaux en vigueur par l'inclusion des dispositions applicables dans le contrat de location y compris l'interdiction des feux d'artifice et il doit informer tous les occupants de l'établissement qu'ils doivent aussi se conformer au texte du panneau.

3.7.5 Critères d'évaluation de l'usage conditionnel résidence de tourisme

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

- a) pour un bâtiment existant qui est à une faible distance d'un usage résidentiel, une zone tampon constituée d'éléments naturels denses d'environ cinq (5) mètres de profondeur peut être aménagée afin de permettre d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation;
- b) le bâtiment servant de résidence de tourisme doit garder un aspect architectural assimilable à celui d'une résidence unifamiliale;
- c) une résidence de tourisme ne peut être aménagée dans un bâtiment accessoire;
- d) l'usage demandé doit être aménagé dans un bâtiment dont l'usage principal est une habitation unifamiliale isolée et dans ce cas, il doit être exercé dans le même bâtiment;
- e) le nombre total des personnes par chambre ne peut excéder deux (2) personnes à l'exception des enfants de moins de douze (12) ans et aucun dispositif servant à coucher des personnes ne peut se trouver à l'extérieur des chambres;
- f) en période de location, l'utilisation de véhicules récréatifs, tentes, tentes-roulottes, roulottes et autres dispositifs similaires sur le terrain de la résidence sont strictement interdits;
- g) l'usage conditionnel doit avoir pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble par une nouvelle utilisation, une rénovation/construction, une mise aux normes,

- une nouvelle construction et un nouvel aménagement extérieur, sans affecter la quiétude et la qualité du cadre bâti résidentiel environnant;
- h) le revêtement extérieur des constructions doit s'harmoniser avec l'environnement naturel;
 - i) les espaces d'agrément extérieurs (foyers, terrasses, spas, terrains de jeux, etc.) sont localisés de façon à minimiser les nuisances de manière à préserver la quiétude du voisinage immédiat permettent une intégration harmonieuse au milieu naturel et au paysage;
 - j) l'environnement immédiat ou limitrophe à l'éventuel usage conditionnel doit être considéré dans l'évaluation de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des fonctions résidentielles ou pour la qualité de vie des citoyens;
 - k) l'usage doit satisfaire une demande pour ce type de commerce dans le secteur où il sera implanté;
 - l) aucun affichage n'est autorisé à l'exception de celui prévu par l'Office du tourisme du Québec. Le panneau attestant de la classification de l'établissement touristique doit être affiché en permanence à la vue du public, à l'extérieur de l'établissement. Dans l'éventualité où la résidence de tourisme n'est pas visible du chemin, une indication à même le panneau d'affichage du numéro civique peut être ajoutée, le tout ne devrait pas dépasser zéro virgule cinq (0,5) mètre carré;
 - m) l'éclairage extérieur est d'abord conçu pour assurer la sécurité des lieux et n'affecte pas l'intimité des propriétés voisines. Les équipements d'éclairage sont conçus de manière à orienter le flux de lumière vers le sol et l'intensité de l'éclairage est faible, afin de préserver le caractère de villégiature environnant;
 - n) l'aménagement d'un écran végétal ou un écran par treillis, ayant pour but de limiter les nuisances, est requis lorsqu'il y a présence d'un spa;
 - o) la résidence de tourisme doit disposer d'au moins deux cases de stationnement pour la première chambre et d'une case additionnelle pour chaque chambre supplémentaire;
 - p) les cases de stationnement ne doivent en aucun cas être aménagées à l'intérieur des marges y compris à l'intérieur de la bande de protection riveraine;
 - q) le rapport espace naturel et coefficient d'occupation au sol ainsi que les marges de reculs minimales, la bande de protection riveraine et les superficies de terrains minimales devraient être conformes au règlement de zonage 619-2021;
 - r) l'usage résidences de tourisme ne peut être autorisé dans une résidence où le système de traitement des eaux usées est un puisard ou une fosse de rétention à vidange totale;
 - s) une seule résidence de tourisme est autorisée par terrain;
 - t) le terrain doit être exempt de toute nuisance, et ce, conformément au règlement de nuisances en vigueur;
 - u) il est interdit aux locataires d'apporter leur propre embarcation; seules les embarcations fournies par le propriétaire sont autorisées et doivent être lavées, toute résidence de tourisme offrant ce service doit être munie d'une installation d'eau qui permet le lavage des embarcations;
 - v) en tout temps lorsque la maison est louée, le propriétaire ou une personne officiellement désignée par celui-ci doit s'assurer du respect de la réglementation municipale (nuisances, gestion des déchets, brûlage en plein air, animaux, etc.) par les locataires et doit pouvoir être rejoint par la Municipalité en cas de besoin

dans un délai maximal de vingt-quatre (24) heures. En ce sens, la personne responsable doit s'assurer de la connaissance des règlements en vigueur;

- w) le propriétaire, les locateurs 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.

3.7.6 Validité d'un certificat d'autorisation

La Municipalité peut suspendre un certificat d'autorisation pour une période maximale de six (6) mois dans la situation suivante :

- a) l'une des conditions de la délivrance du certificat d'autorisation n'est pas respectée.

Durant cette période, le requérant devra s'adresser à la Municipalité pour régulariser sa situation. Après l'expiration du délai de six (6) mois et si aucune correction n'est apportée, le certificat d'autorisation sera automatiquement révoqué.

3.7.7 Révocation de l'activité résidence de tourisme

L'exercice de l'activité résidence de tourisme est révoqué dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- a) la résidence de tourisme a fait l'objet de trois constats d'infraction au règlement de nuisances à l'intérieur d'une période d'au moins douze (12) mois;
- b) le permis a été accordé par erreur ou sur la foi de renseignements inexacts.

Un an 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, conformément aux articles 3.1.6 et 3.1.7, 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 4 | DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

4.1 FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le conseil municipal désigne par résolution le fonctionnaire municipal qui administre et applique le présent règlement, ci-après identifié comme le « fonctionnaire désigné » dans le présent règlement.

4.2 DEVOIRS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Sans restreindre les pouvoirs et devoirs dévolus à un fonctionnaire municipal par la loi régissant la municipalité, les devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement administratif en vigueur.

4.3 FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration, produit des documents erronés ou omet de produire des documents à l'égard de l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible des pénalités qui y sont prévues.

4.4 PÉNALITÉS

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec frais, sans préjudice aux autres recours qui peuvent être exercés contre lui. Cette amende ne doit pas être inférieure à cinq cents dollars (500 \$) si le contrevenant est une personne physique ou huit cents dollars (800 \$) s'il est une personne morale, ni excéder mille dollars (1 000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou deux mille dollars (2 000 \$) s'il est une personne morale.

Pour une récidive, l'amende minimale est de mille dollars (1000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou mille six cents dollars (1600 \$) s'il est une personne morale, ni excéder deux mille dollars (2 000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille dollars (4 000 \$) s'il est une personne morale.

4.5 INFRACTION CONTINUE

Si l'infraction se poursuit, la pénalité édictée pour cette infraction peut être imposée de manière cumulative pour chaque jour que dure l'infraction.

4.6 ACTION PÉNALE ET/OU CIVILE

En sus des poursuites pénales prévues au présent règlement, le directeur général, le directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement ou le fonctionnaire désigné pourront ordonner d'exercer devant les tribunaux de juridiction civile ou pénale tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.