



Sainte-Hélène-de-Chester

RÈGLEMENT sur les
USAGES CONDITIONNELS
NUMÉRO 350-2022

Avis de motion : 7 juin 2022
Adoption : 1^{er} novembre 2022
Mise à jour administrative :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	2
Section 1 – Dispositions déclaratoires	2
1. Titre du règlement	2
2. Renvoi	2
3. Validité	2
4. Lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux.....	2
5. Application continue.....	2
Section 2 – Dispositions interprétatives générales	4
6. Interprétation générale du texte.....	4
7. Terminologie.....	4
Section 3 – Dispositions administratives.....	4
8. Administration et application du règlement	4
9. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné.....	4
10. Frais admissibles	4
Section 4 – Traitement d’une demande d’usage conditionnel.....	4
11. Dépôt de la demande	4
12. Renseignements et documents à fournir	5
13. Traitement de la demande	5
14. Analyse de la demande par le Comité consultatif d’urbanisme.....	6
15. Avis public.....	6
16. Décision du Conseil.....	6
17. Émission et validité du permis ou du certificat	6
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS	7
Section 1 – RESIDENCE DE TOURISME	7
Sous-section 1-1 – Généralité	7
18. Territoire assujetti	7
19. Renseignements et documents additionnels requis pour l’analyse de la demande	7
20. Objectifs généraux.....	7
21. Critères d’évaluation	8
Sous-section 1-2 - Délivrance du permis, révocation et requalification.....	8
22. Dispositions concernant la délivrance du permis.....	9
23. Révocation du permis.....	9
24. Requalification	9
25. Critères d’évaluation pour la requalification d’un usage conditionnel pour l’usage « Résidence de tourisme »	9
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS PÉNALES.....	10
26. Sanctions.....	10
27. Frais.....	10
28. Choix du recours	10
29. Procédure	10
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS FINALES.....	11
30. Entrée en vigueur	11

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 – DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les usages conditionnels » et porte le numéro 350-2022.

2. RENVOI

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

3. VALIDITÉ

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toutes les autres dispositions de ce règlement demeurent en vigueur.

4. LOIS ET RÈGLEMENTS FÉDÉRAUX, PROVINCIAUX ET MUNICIPAUX

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement fédéral ou provincial, municipal, qui peuvent s'appliquer. L'approbation d'une construction par une autorité gouvernementale compétente ne dispense pas une personne ou un immeuble de l'observation des dispositions du présent règlement.

5. APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels elles réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites, le cas échéant, non

seulement au moment de la délivrance d'un permis, mais en tout temps, après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

6. INTERPRÉTATION GÉNÉRALE DU TEXTE

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».

7. TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au *Règlement de zonage* en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

8. ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de représentants désignés par une résolution du Conseil. Ces représentants sont regroupés dans le présent règlement sous le vocable de « fonctionnaire désigné ».

9. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont ceux prévus au *Règlement de permis et certificat* en vigueur.

10. FRAIS ADMISSIBLES

Le propriétaire ou son requérant dûment autorisé doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude et d'affichage dont le montant est de 100\$. Cette somme n'est pas remboursable.

SECTION 4 – TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

11. DÉPÔT DE LA DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le propriétaire ou son requérant dûment autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée et être accompagnée des renseignements et documents exigés au présent règlement.

12. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS À FOURNIR

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

- 1° le nom, le prénom, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire de de l'immeuble ;
- 2° l'adresse, le numéro des lots et les dimensions du terrain visé ;
- 3° une description détaillée de l'usage conditionnel projeté ;
- 4° une justification écrite de la pertinence du projet en lien avec les objectifs et critères décrits au présent règlement ;
- 5° une description du voisinage accompagnée de photographies de tous les immeubles contigus ;
- 6° un plan à l'échelle exacte identifiant le terrain sur lequel doit être implanté l'usage conditionnel et les terrains limitrophes ;
- 7° un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant les constructions existantes ou projetées en lien avec la demande d'usage conditionnel ;
- 8° une description des travaux requis, le cas échéant, avec plans, élévations et autres illustrations requises afin de présenter clairement le projet ;
- 9° le montant total des frais exigibles ;
- 10° tout autre document additionnel nécessaire et établi selon l'usage conditionnel demandé.

13. TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme applicables, incluant le présent règlement.

Lorsque la demande est complète et conforme selon l'analyse effectuée en vertu du premier alinéa du présent article, le fonctionnaire désigné considère que la demande est recevable et en informe le propriétaire ou son requérant dûment autorisé. La date de réception de la demande complète est considérée à la date du dépôt de la demande.

Lorsque la demande est incomplète ou non conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ou au présent règlement, le fonctionnaire désigné doit considérer la demande comme étant irrecevable. Celui-ci doit en informer le propriétaire ou son requérant dûment autorisé le plus tôt possible avec un avis identifiant les éléments non conformes. Sur réception de cet avis, un délai de 30 jours est accordé afin de fournir toute modification, renseignement ou document nécessaire pour démontrer la conformité du projet. Sur réception des nouvelles informations, le processus de vérification doit être effectué de nouveau par le fonctionnaire désigné :

- 1° si la demande devient complète et conforme, celle-ci sera réputée recevable et la date de réception sera la date de dépôt des documents les plus récents ;

2° à l'échéance du délai de 30 jours, si la demande reste inchangée et incomplète, la demande sera considérée comme abandonnée. Toute nouvelle demande devra reprendre le processus initial, incluant les frais.

14. ANALYSE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande d'usage conditionnel selon les critères d'évaluation fixés par les dispositions du présent règlement. Celui-ci peut demander, si jugés nécessaires, des renseignements supplémentaires au propriétaire ou son requérant dûment autorisé de l'usage conditionnel.

Le Comité consultatif d'urbanisme recommande, par écrit, la recevabilité, les modifications ou le rejet d'un projet d'usage conditionnel. Il peut également recommander des conditions d'approbation.

Les recommandations sont transmises au Conseil pour approbation dans un délai n'excédant pas 30 jours ouvrables.

15. AVIS PUBLIC

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'usage conditionnel, le greffier-trésorier de la municipalité de Sainte-Hélène-de-Chester 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 la demande lors de la séance du Conseil.

16. DÉCISION DU CONSEIL

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve par résolution, avec ou sans condition, l'usage conditionnel, si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les objectifs ou critères énoncés au présent règlement.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier-trésorier doit transmettre au propriétaire ou requérant dûment autorisé, une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision.

17. ÉMISSION ET VALIDITÉ DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

À la suite de la réception de la résolution par laquelle un usage conditionnel est accordé par le Conseil, le fonctionnaire désigné peut émettre le permis, le certificat d'autorisation ou d'occupation.

L'usage est alors permis aux conditions du permis ou du certificat, du respect des lois et des règlements applicables, ainsi qu'aux conditions relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage précédemment résolu par le Conseil.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS

SECTION 1 – RESIDENCE DE TOURISME

Sous-section 1-1 – Généralité

18. TERRITOIRE ASSUJETTI

Aux fins d'application du présent chapitre, l'usage conditionnel « Résidence de tourisme » peut être autorisé sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Sainte-Hélène-de-Chester.

19. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS REQUIS POUR L'ANALYSE DE LA DEMANDE

Pour toute demande visée par le présent chapitre, les documents additionnels suivants doivent accompagner la demande :

- 1° une description complète de la résidence de tourisme à offrir en location, accompagnée de photographies, en indiquant, entre autres :
 - a) le nombre de chambres à coucher ;
 - b) le nombre de personnes maximum pouvant être hébergées simultanément dans la résidence ;
 - c) les installations et services offerts à la clientèle (spa, BBQ, foyer extérieur, piscine, etc.) ;
 - d) les dates et/ou les périodes de location de la résidence de tourisme ;
 - e) une description de la clientèle ciblée ;
- 2° les documents établissant les éléments relatifs à la sécurité qui seront mis à la disposition des utilisateurs lors de leur séjour tel que liste des numéros d'urgence applicables au territoire de la Municipalité et le plan d'évacuation de l'immeuble, ainsi qu'une preuve à l'effet que ces informations sont bien en vue à l'intérieur du bâtiment en tout temps ;
- 3° une preuve d'assurance responsabilité ;
- 4° une copie du modèle de contrat de location qui sera utilisé pour louer la résidence ;
- 5° une copie de l'inventaire des règles à respecter, ainsi qu'une preuve à l'effet que ces règles sont bien en vue à l'intérieur du bâtiment en tout temps ;
- 6° s'il s'agit d'une demande de requalification, tous renseignements ou documents démontrant la réalisation des correctifs nécessaires, s'il y a lieu et selon les plaintes fondées ayant été reçues lors des 12 derniers mois.

20. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Les objectifs généraux poursuivis par le présent chapitre sont les suivants :

- 1° optimiser le potentiel récréotouristique du territoire, et ce, en s'assurant de respecter le cadre de vie actuel et en assurant une offre diversifiée tout au long de l'année ;
- 2° éviter que l'usage « Résidence de tourisme » s'implante dans les milieux où il serait incompatible avec l'environnement et le cadre bâti existant ;
- 3° encadrer ce type d'usage afin de limiter les impacts et les nuisances pouvant être reliés à sa présence.

21. CRITÈRES D'ÉVALUATION

La possibilité de permettre l'usage « Résidence de tourisme » est évaluée selon les critères suivants :

- 1° la résidence de tourisme est implantée uniquement dans une résidence unifamiliale isolée ;
- 2° l'usage ne peut être exercé sur un terrain accessible par une servitude d'accès, à moins que les propriétaires et bénéficiaires de la servitude donnent leur accord par écrit ;
- 3° la localisation de l'usage projeté ne causera pas d'impacts négatifs sur la quiétude du voisinage, notamment en ce qui concerne les équipements extérieurs (jeu, terrasses, jardins, piscines, spa), l'éclairage, le bruit, la gestion des matières résiduelles, le stationnement, etc. ;
- 4° des mesures suffisantes sont proposées afin de ne pas créer une source de bruit susceptible de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur où elle se trouve ;
- 5° un nombre suffisant d'espaces de stationnement devra être disponible sur la propriété où la résidence de tourisme sera située, afin d'éviter le stationnement sur le chemin en dehors des périodes permises ;
- 6° le nombre de chambres à coucher dans la résidence ne devra pas excéder la capacité de l'installation septique, conformément au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* ;
- 7° le nombre de personnes pouvant occuper la résidence de tourisme ne doit pas dépasser deux personnes par chambre à coucher aménagée dans la résidence ;
- 8° l'aménagement ne comporte pas de dortoir ;
- 9° une enseigne d'au maximum 0,5 mètre carré non éclairée peut identifier la résidence de tourisme. Lorsqu'elle est installée sur un poteau, elle ne doit en aucun cas empiéter dans l'emprise de la voie de circulation ;
- 10° l'utilisation de tentes ou de véhicules récréatifs de type roulotte, tente-roulotte et autres dispositifs similaires est interdite.

Sous-section 1-2 - Délivrance du permis, révocation et requalification

22. DISPOSITIONS CONCERNANT LA DÉLIVRANCE DU PERMIS

Lorsque l'usage conditionnel « Résidence de tourisme » est dûment approuvé par le Conseil, le permis ou certificat est délivré, sur paiement des frais exigibles.

Le propriétaire ou son requérant dûment autorisé qui obtient une résolution autorisant l'usage « Résidence de tourisme » doit obtenir, dans les trois (3) mois suivant la résolution du Conseil, l'attestation de classification en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* sans quoi la résolution d'autorisation devient nulle et caduque. L'attestation de classification doit être maintenu, sans quoi le processus établi par le présent règlement pour obtenir une résolution autorisant l'usage « Résidence de tourisme » doit être repris.

23. RÉVOCATION DU PERMIS

Un usage conditionnel dûment autorisé par résolution du Conseil peut être révoqué lorsque l'un ou l'autre des cas suivants est rencontré :

- 1° lorsque les conditions édictées dans la résolution du Conseil autorisant l'usage conditionnel ne sont pas ou n'ont pas été respectées ;
- 2° lorsque deux (2) plaintes fondées sont transmises à la Municipalité.

24. REQUALIFICATION

Lorsque l'un ou l'autre des cas mentionnés à l'article 23 du présent règlement se produit, le bénéficiaire de l'usage conditionnel devra se soumettre au processus d'analyse des critères d'évaluation pour la requalification d'un usage conditionnel pour l'usage « Résidence de tourisme » conformément au présent règlement.

25. CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LA REQUALIFICATION D'UN USAGE CONDITIONNEL POUR L'USAGE « RÉSIDENCE DE TOURISME »

En plus des critères d'évaluation établis à l'article 21 du présent règlement, l'analyse effectuée dans le cadre d'une requalification d'un usage conditionnel pour l'usage « Résidence de tourisme » devra inclure les critères additionnels suivants :

- 1° le nombre de plaintes fondées reçues au courant des 12 derniers mois ;
- 2° les moyens ou les mesures mis en place pour corriger le problème, en fonction des plaintes fondées reçues ;
- 3° la démarche d'autorisation et de requalification de l'usage conditionnel « Résidence de tourisme », ainsi que les mesures préventives ou correctives à mettre en place, lorsque requis, ont été réalisées de bonne foi.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS PÉNALES

26. SANCTIONS

Quiconque contrevient, permet que l'on contrevienne ou tolère que l'on contrevienne à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible s'il est 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.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infractions distinctes qu'il y a de jours ou de fractions de jour qu'elle a duré et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation.

27. FRAIS

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

28. CHOIX DU RECOURS

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus dans ses autres règlements, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait pour la Municipalité d'émettre un ou des constats d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements ou lois applicables.

Le fait de payer l'amende n'a pas pour effet de régulariser l'infraction commise lorsque des travaux correctifs sont requis.

29. PROCÉDURE

En cas d'infraction au présent règlement, la Municipalité pourra à sa discrétion, utiliser les recours prévus aux articles 145.1 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS FINALES

30. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

FAIT et adopté par le Conseil de la Municipalité de Sainte-Hélène-de-Chester au cours de la séance tenue le 1^{er} novembre 2022.

(S) SIGNÉ _____

Christian Massé
Maire

(S) SIGNÉ _____

Chantal Baril
Directrice générale et
greffière-trésorière

Avis de motion : 7 juin 2022

Adoption 1^{er} projet de règlement : 7 juin 2022

Avis public de consultation : 18 août 2022

Consultation publique : 7 septembre 2022

Adoption du second projet : 7 septembre 2022

Avis public registre : 7 octobre 2022

Adoption règlement : 1^{er} novembre 2022

Conformité MRC :