

**Province de Québec
MRC de la Nouvelle-Beauce
Municipalité de Saint-Elzéar**

Règlement numéro 2023-298 relatif aux usages conditionnels

CONSIDÉRANT le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Municipalité, constitué en vertu d'un règlement adopté conformément à *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ;

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés à une municipalité dotée d'un CCU par la section X du chapitre IV du titre I de la *Loi* susdite d'adopter un règlement sur les usages conditionnels ;

CONSIDÉRANT l'objectif de ce type de règlement, soit d'habiliter le conseil de la Municipalité à permettre à certaines conditions qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée par le règlement de zonage ;

CONSIDÉRANT que le règlement 434-06-2023 modifiant le schéma d'aménagement et développement révisé (SADR) de la MRC de la Nouvelle-Beauce afin d'apporter des modifications aux usages permis dans l'affectation industrielle en bordure des routes régionales 216 et 218 est entré en vigueur le [inscrire date];

CONSIDÉRANT que le règlement 434-06-2023 était accompagné du document indiquant la nature des modifications facultatives que la Municipalité peut apporter conformément à l'article 53.11.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

CONSIDÉRANT qu'afin d'être en concordance avec le SADR la municipalité souhaite encadrer certains usages permis dans l'affectation industrielle en bordure de la route régionale 216 par règlement relatif aux usages conditionnels tel que prévu par la *Loi* ;

CONSIDÉRANT que la Municipalité souhaite règlementer l'établissement de résidence de tourisme pouvant s'avérer incompatibles avec leur milieu et atténuer les impacts liés à l'opération de ce type d'usage sur son territoire

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été déposé le 11 septembre;

CONSIDÉRANT qu'une assemblée de consultation publique a été tenue le [inscrire date], sur le projet de règlement no. 2023-298;

CONSIDÉRANT que le conseil a adopté le [inscrire date], le second projet de règlement no. 2023-298 ;

En conséquence, il est dûment proposé par et résolu à l'unanimité que le conseil décrète ce qui suit :

QUE le règlement portant le n° 2023-298 soit adopté et qu'il soit statué et décrété par le présent règlement ce qui suit :

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Disposition déclaratoire

1.1.1 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les usages conditionnels numéro 2023-298 »

1.1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de Saint-Elzéar.

1.1.3 But du règlement

Le présent règlement vise à autoriser malgré les dispositions du règlement de zonage, à certaines conditions et selon certaines normes, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée par le règlement de zonage conformément aux exigences prescrites à l'article 145.31 et suivant de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Nonobstant ce qui précède, le règlement ne peut viser les activités agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1).

1.1.4 Interrelation

Le présent règlement s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale de planification et de contrôle des interventions sur le territoire. Le présent règlement fait partie intégrante des règlements d'urbanisme de la municipalité de Saint-Elzéar et doit être interprété en interrelation avec les autres règlements municipaux adoptés en vertu de la *Loi sur l'aménagement l'urbanisme* (RLRQ., c. A-19.1).

1.1.5 Intégrité du règlement

La page titre, le préambule, la table des matières ainsi que les annexes font partie intégrante du règlement.

1.1.6 Invalidité partielle de ce règlement

La Municipalité déclare avoir adopté ce règlement chapitre par chapitre article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, de sorte que si une quelconque partie du règlement devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continueraient de s'appliquer.

1.1.7 Préséance

En aucun cas, l'approbation d'un usage conditionnel ne peut avoir pour conséquence de diminuer les autres exigences contenues dans les autres règlements d'urbanisme.

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Interprétation du texte

Exception faite des mots définis ci-dessous, tous les mots utilisés dans ce règlement conserveront leur signification habituelle :

- 1° L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° 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 ».

Pour l'interprétation du règlement, les mots et les expressions ont le sens et la signification qui leur est donnée par un dictionnaire usuel, sauf si :

- 1° Le texte force un sens différent du sens usuellement admis;
- 2° Le terme est défini à l'index terminologique du présent règlement.

1.2.2 Tableaux et illustrations

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression contenue dans ce règlement et autre que les textes proprement dits en font partie intégrante. En cas de contradiction entre les textes et les tableaux, ou illustrations, c'est le texte qui prévaut.

1.2.3 Unité de mesure

Les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

1.2.4 Incompatibilité entre certaines dispositions et règles de prévalence

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent prioritairement.

En cas de contradiction entre le texte, un plan ou une image, les documents prévalent dans l'ordre suivant :

- 1° Le texte du règlement;
- 2° Le plan;
- 3° L'image.

Cette règle de prévalence ne peut toutefois pas avoir pour effet de soustraire un projet à l'application des normes établies pour une zone

de contrainte naturelle ou anthropique, ou établies afin de préserver la sécurité du public.

1.2.5 Renvois

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

1.2.6 Terminologie

Les expressions et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donnent les règlements, dans l'ordre de primauté ci-dessous :

- 1° Le présent règlement;
- 2° Le Règlement de zonage et de lotissement;
- 3° Le Règlement sur les permis et certificat.

En l'absence d'une définition spécifique dans les règlements et dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ils doivent s'entendre dans leur sens habituel, sauf si le contexte comporte un sens différent.

1.2.7 Définitions

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article. Si un mot ou une expression utilisée dans le présent règlement ne sont pas spécifiquement définis ci-après, il est possible de référer aux autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité si le contexte s'y prête. Si aucune définition n'apparaît dans les autres règlements d'urbanisme, il faut référer au sens commun attribué à un mot ou à une expression.

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Organisme constitué d'au moins un membre du conseil municipal et de résidents de la municipalité de Saint-Elzéar, qui est mandaté par le conseil pour donner des avis sur les demandes qui lui sont soumises en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Inspecteur en bâtiment :

Un inspecteur en bâtiment au sens du règlement de zonage numéro 2007-115.

Usage conditionnel :

Tout usage autorisé, dans une zone, dont l'approbation est assujettie aux conditions et au processus d'acceptation établis au présent règlement.

Zone :

Une zone au sens du règlement de zonage numéro 2007-115.

1.3 Dispositions administratives

1.3.1 Administration et application du règlement

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'administration et de l'application du présent règlement

1.3.2 Pouvoirs de l'inspecteur en bâtiment

L'inspecteur en bâtiment a les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement relatif aux permis et certificats numéro 2007-119.

CHAPITRE 2: DEMANDE D'AUTORISATION D'USAGE CONDITIONNEL ET PROCÉDURE APPLICABLE

2.1 Disposition générale à toutes demandes d'usage conditionnel

Quiconque désire obtenir un permis de lotissement, un permis de construction ou tout certificat d'autorisation pour tout usage ou catégorie d'usage assujettis au présent règlement doit, au préalable, présenter une demande d'usage conditionnel selon les modalités et la procédure prévue au présent chapitre.

2.2 Contenu de la demande

2.2.1 Contenu général d'une demande

Une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être faite sur le formulaire fourni par la municipalité. Le formulaire de demande d'autorisation d'usage conditionnel doit être dûment rempli, signé et daté par le propriétaire ou le mandataire autorisé et doit comprendre les renseignements suivants :

1. L'ensemble des documents requis pour l'émission d'un permis ou d'un certificat en vertu du règlement sur les permis et certificats numéro 2007-119 pour fins d'application des règlements d'urbanisme compte tenu des adaptations nécessaires;
2. Une copie du titre de propriété de l'immeuble visé par la demande ou le cas échéant, une lettre de procuration signée par le propriétaire de l'immeuble visé par la demande ou une copie d'une promesse d'achat de l'immeuble visé par la demande acceptée par le propriétaire lorsque le requérant de la demande n'est pas le propriétaire de l'immeuble;
3. La nature de l'usage conditionnel qui serait exercé;
4. Les journées et les heures normales où seraient exercées les activités de l'usage conditionnel;
5. Lorsque l'usage projeté s'exerce dans une seule partie de l'immeuble, un plan à l'échelle qui illustre l'utilisation existante et celle projetée de chaque pièce de l'immeuble visé par la demande et destiné à l'exercice de l'usage conditionnel;
6. Un plan d'aménagement du lot visé par la demande, qui illustre :
 - a. les aménagements requis pour les fins de l'usage conditionnel;
 - b. les espaces de stationnement existants et ceux projetés.
7. Tout autre document nécessaire à la bonne compréhension d'une demande d'usage conditionnel (ex. : simulation visuelle, plan de mise en valeur, évaluation environnementale, etc.
 - i. Contenu général d'une demande

2.2.2 Dispositions spécifiques aux résidences de tourisme

En plus des renseignements prévus à l'article 2.2.1, toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel « Résidence de tourisme » doit comprendre les documents et renseignements suivants :

8. Une justification écrite de la demande sur la base des critères applicables au présent règlement;

9. Une description du milieu environnant indiquant la relation de l'immeuble faisant l'objet de la demande d'usage conditionnel avec les bâtiments situés sur les terrains adjacents;
10. Les caractéristiques de la résidence à offrir en location appuyé d'un plan d'aménagement intérieur :
 - 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 offert à la clientèle (spa, BBQ, foyer extérieur, piscine, etc.);
 - d. Les dates et/ou les périodes de location de la résidence;
 - e. Une description de la clientèle ciblée;
 - f. Les tarifs projetés de location, etc.
11. Un plan détaillé du terrain illustrant les espaces et les équipements extérieurs qui seront utilisés par la clientèle (stationnement, galerie, terrasse, piscine, aire de jeux, aire de repos, etc.);
12. Une copie des règlements internes régissant les locations;
13. Un document indiquant les coordonnées de la personne en charge de la surveillance des activités de location soit les informations suivantes : nom, adresse, entreprise (le cas échéant), numéro de téléphone où la personne peut-être rejointe en tout temps, adresse courriel;

2.3 Frais exigibles

Les frais exigibles pour l'étude d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel sont indiqués au chapitre 6 du règlement sur les permis et certificats numéro 2007-119.

Ces frais doivent être acquittés lors du dépôt de celle-ci et ne sont pas remboursables en cas de refus de la demande.

2.4 Procédure de demande d'usage conditionnel

2.4.1 Dépôt de la demande

La demande d'usage conditionnel doit être présentée à l'inspecteur en bâtiment sous forme de demande écrite et être accompagnée des documents et renseignements exigés en vertu du présent règlement. L'inspecteur en bâtiment doit s'assurer que tous les renseignements et documents exigés ont été fournis et que les frais exigibles ont été acquittés.

La demande ne sera considérée complète que lorsque tous les documents exigés auront été fournis et que le paiement des frais d'analyse aura été acquitté.

2.4.2 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Lorsqu'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel formulée conformément au présent chapitre est déposée, elle est transmise au comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours qui suivent son dépôt.

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

2.4.3 Recommandation du CCU

Le CCU transmet au conseil une recommandation à l'égard de la demande. Il peut suggérer des conditions d'approbation.

2.4.4 Consultation

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier ou greffier-trésorier de la municipalité doit, faire afficher sur l'emplacement visé par la demande, une affiche ou enseigne placée dans un endroit bien en vue pour les passants. De plus il doit faire publier un avis public de la demande.

L'avis affiché sur l'immeuble ainsi que l'avis public doivent comprendre les éléments suivants :

- 1° La date, l'heure, la nature de la demande et le lieu de la séance lors de laquelle la demande sera entendue par le conseil;
- 2° La désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.
- 3° Le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

2.4.5 Décision et transmission de la décision du conseil

La décision du conseil concernant la demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être motivée. La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde ou refuse une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être transmise le plus tôt possible à l'auteur de la demande.

2.4.6 Modification de la demande d'usage conditionnel

Toute modification à une demande d'autorisation 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.

2.4.7 Nullité et perte de droit

La cessation d'un usage conditionnel pour une période de 24 mois consécutifs, le non-respect des conditions imposées par la résolution entraîne, de façon prévue au chapitre 4, sa nullité et, avec elle, la perte du droit qui a pu être accordée par cette résolution.

CHAPITRE 3: USAGE CONDITIONNEL ET ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'USAGE CONDITIONNEL

3.1 Usages ou catégories d'usage conditionnel visés

Les usages ou catégories d'usages conditionnels pouvant être autorisés selon les zones sont identifiés au tableau suivant :

Tableau 3.1 : Usage ou catégorie d'usage conditionnel assujettis au présent règlement

Articles	Usages conditionnels	Zones ¹
3.1.1	Un usage de la classe « activité récréative » peut-être autorisé à titre d'usage conditionnel. Des activités accessoires à cet usage, telles que, de façon non limitative, un service de restauration, peuvent être autorisées en autant que l'usage principal soit opérationnel.	I-1
3.1.2	Un usage de la classe « résidence de tourisme » peut être autorisé à titre d'usage conditionnel.	M-1 à M-10 VIL-1 à VIL-8

¹ Les zones identifiées au tableau correspondent à celles apparaissant au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage numéro 2007-115. »

3.2 Critères d'évaluations

3.2.1 Évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visée à l'article 3.1.1

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visée à l'article 3.1.1 est faite selon les critères suivants :

1. L'utilisation de la zone industrielle doit se justifier par une impossibilité ou par des difficultés fonctionnelles, notamment en raison d'un manque d'espace d'utiliser les terrains dans la zone où est autorisé l'usage;
2. L'emplacement visé doit être situé le long de la route 216;
3. L'usage projeté doit nécessiter des bâtiments, des infrastructures et des accès identiques à ceux d'usages industriels;

3.2.2 Évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visée à l'article 3.1.2

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visée à l'article 3.1.2 est faite selon les critères suivants :

3.2.2.1 Critères relatifs à l'usage

- a. L'exercice de l'usage projeté doit être compatible avec les activités exercées dans le milieu environnant et se faire en complémentarité avec les autres usages déjà en place dans le secteur;
- b. L'exercice de l'usage doit s'intégrer dans son milieu de façon à préserver l'homogénéité du milieu environnant et de son paysage. Le caractère résidentiel ou de villégiature des lieux doit être maintenu;
- c. Le terrain sur lequel est exercé l'usage doit être adjacent à une rue publique ou privée et la résidence doit être facilement accessible en automobile;
- d. Dans le cas d'un terrain n'étant pas desservi par le réseau d'égout municipal, l'installation septique doit posséder une capacité suffisante pour desservir la résidence;

3.2.2.2 Critères relatifs aux nuisances

- a. L'exercice de cet usage ne doit pas avoir pour effet de perturber la qualité de vie et de causer des nuisances pour les résidents du secteur;
- b. Des moyens doivent être pris par le propriétaire de la résidence pour informer sa clientèle des différentes dispositions relatives aux nuisances, à la paix et au bon ordre applicables sur le territoire de la municipalité.

3.2.2.3 Critères relatifs aux aménagements extérieurs

- a. Les espaces extérieurs utilisés par la clientèle (équipements de jeux, piscine, spa, terrasse, foyer extérieur, BBQ, aire de repos, aire de pique-nique, etc.) doivent être aménagés de façon à minimiser les impacts à l'égard du voisinage;

3.2.2.4 Critères relatifs aux stationnements et aux enseignes

- a. L'exercice de cet usage ne doit pas avoir pour effet d'entraîner le stationnement de véhicules dans les rues. Le terrain doit comporter suffisamment de cases de stationnement pour accueillir la clientèle;
- b. Aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement à l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de Tourisme Québec;

CHAPITRE 4: RECOURS ET SECTION

4.1 Infractions et pénalités générales

Les dispositions relatives aux contraventions, aux pénalités générales, aux recours judiciaires et à la procédure à suivre en cas d'infraction sont celles prévues au règlement de permis et certificats en vigueur.

4.2 Autre recours

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1

CHAPITRE 5: DISPOSITIONS FINALES

5.1 Entrée en vigueur et mode d'amendement

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi*, et il ne pourra être modifié qu'au moyen d'un autre règlement adopté conformément aux dispositions de cette loi.

Date d'entrée en vigueur : _____

Carl Marcoux
Maire

Mathieu Genest
Directeur général
Greffier-trésorier