PROVINCE DE QUEBEC
MUNICIPALITÉ DE LAMBTON

DEUXIÈME PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 21-526 SUR LES USAGES CONDITIONNELS

ATTENDU QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu des articles 145.31 à 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux usages conditionnels sur son territoire;

ATTENDU QU'il y a des usages qui peuvent bien s'intégrer à d'autres usages à condition qu'un contrôle adéquat de leur implantation et de leur exercice soit réalisé;

ATTENDU QUE la Municipalité juge opportun de se doter de cet outil réglementaire pour tenir compte de situations particulières pouvant survenir sur son territoire;

ATTENDU QUE le règlement relatif aux usages conditionnels agit comme un complément à la réglementation d'urbanisme existante en permettant que des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu puissent être implantés à la suite d'une procédure d'évaluation et sans qu'il soit nécessaire de modifier chaque fois la réglementation;

ATTENDU QUE le Conseil désire modifier les dispositions relatives aux résidences de tourisme sur le territoire;

ATTENDU QUE le Conseil désire désormais encadrer les résidences de tourisme par le biais d'un règlement sur les usages conditionnels afin d'assurer leur intégration harmonieuse sur le territoire;

ATTENDU QUE la location à court terme de chalets ou résidences en bordure des plans d'eau soulève des enjeux qui pourraient avoir des répercussions sur la qualité de l'eau des lacs, liés notamment à la capacité des installations septiques et aux pratiques sur et dans l'eau;

ATTENDU QUE la location à court terme peut soulever des enjeux variés quant aux possibilités de nuisance et de détérioration des milieux de vie du voisinage;

ATTENDU QUE la Municipalité a créé un comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QUE le premier projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du 11 mai 2021;

ATTENDU QU'un avis de motion a été présenté à la séance ordinaire du 13 avril 2021**;**

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé, appuyé et résolu

QUE le deuxième projet de règlement no 21-526 sur les usages conditionnels soit adopté et qu'il soit statué et décrété par le présent règlement ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

DEUXIÈME PROJET

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1 Territoire assujetti

Aux fins de l'application du présent règlement, un usage conditionnel peut être autorisé sur tout le territoire de la Municipalité de Lambton.

Article 2 Interaction du règlement

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1). L'ensemble de cette règlementation d'urbanisme vise l'harmonisation des différentes utilisations du sol selon les orientations et objectifs déterminés au Plan d'urbanisme.

Article 3 Objet du règlement

Le présent règlement vise à autoriser, malgré les dispositions du Règlement de zonage en vigueur, à certaines conditions et selon certaines normes, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée par le Règlement de zonage en vigueur. Plus précisément, ce règlement permet :

- l'opportunité d'autoriser les résidences de tourisme en tant qu'usage conditionnel.

Article 4 Le règlement et les lois

Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une autre loi ou règlement.

Article 5 Documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci fait partie intégrante du présent règlement.

Article 6 Loi habilitante et entrée en vigueur

Le présent règlement est adopté conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. A-19.1) et plus particulièrement en vertu des articles 145.31 et suivants et entre en vigueur à la date de la délivrance du certificat de conformité par la MRC du Granit.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 7 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au Règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 8 Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par résolution du Conseil à agir à ce titre de même qu'au (à la) directeur (trice) général(e) de la Municipalité de Lambton, lesquels(le)s sont ci-après nommé(e)s « fonctionnaire désigné ».

DEUXIÈME PROJET

Article 9 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur en bâtiment et en environnement et toute personne dûment autorisée par résolution du Conseil à agir à ce titre de même qu'au directeur(trice) général(e) de la Municipalité de Lambton lesquels sont ci-après nommés « fonctionnaire désigné », et sont autorisés à émettre les constats d'infraction prévus à l'article 13.

Article 10 Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 11 Approbation par le Conseil

La délivrance d'un permis ou d'un certificat de l'usage conditionnel projeté et visé au présent règlement est assujettie à l'approbation préalable par le Conseil.

Article 12 Frais exigibles et période de validité

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude et d'affichage dont le montant est de trois cents dollars (300 $). Cette Somme n'est pas remboursable.

La demande est valide pour une période de cinq (5) ans. Passé ce délai, une nouvelle demande doit être déposée auprès de la municipalité, accompagnée des frais applicables mentionnés au premier paragraphe du présent article.

SECTION 2 PROCÉDURES RELATIVES AUX INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS

Article 13 Infraction, recours et pénalités

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de cinq cents dollars (500 $) et d'une amende maximale de mille dollars (1 000 $) et à laquelle s'ajoutent des frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible, d'une amende minimale de mille dollars (1 000 $) et d'une amende maximale de deux mille dollars (2 000$) et à laquelle s'ajoutent des frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale sera de mille dollars (1 000 $) et l'amende maximale de deux mille dollars (2 000 $) et à laquelle s'ajoutent des frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale sera de deux mille dollars (2 000 $) et l'amende maximale de quatre mille dollars (4 000 $) et à laquelle s'ajoutent des frais pour chaque infraction. Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour pour jour, des contraventions distinctes. Cependant, il ne pourra être recouvré d'amende que pour le premier jour à moins qu'un avis spécial, verbal ou écrit, relativement à cette infraction, n'ait été donné au contrevenant.

Malgré les paragraphes qui précèdent, la Municipalité peut exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

SECTION 3 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

DEUXIÈME PROJET

Article 14 Dépôt de la demande

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

Article 15 Documents et renseignements exigés pour une demande d'usage conditionnel

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

1° le nom, prénom, le numéro de téléphone et l'adresse du requérant. Dans le cas où ce dernier n'est pas propriétaire de l'immeuble concerné, il doit présenter une procuration du propriétaire le mandatant spécifiquement pour faire la demande d'autorisation d'usage conditionnel en son nom;
2° l'adresse ou la désignation cadastrale du ou des lots faisant l'objet de la demande;
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° une description des travaux requis, le cas échéant, avec plans, élévations et autres illustrations requises afin de présenter clairement le projet;
7° le montant total des frais exigibles;
8° tout autre document additionnel nécessaire et établi selon l'usage conditionnel demandé.

Article 16 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 requérant ou son mandataire autorisé. La date de réception de la demande complète est assimilée à la date du dépôt de la demande.

Lorsque la demande est incomplète ou non conforme à la règlementation d'urbanisme en vigueur ou au présent règlement, le fonctionnaire désigné doit considérer la demande comme étant irrecevable. Celui-ci doit en informer le requérant ou son mandataire autorisé le plus tôt possible avec une justification des éléments non conformes. Sur réception de cet avis, un délai de trente (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 est réputée recevable et la date de réception sera la date de dépôt des documents les plus récents;
2° à l'échéance du délai de trente (30) jours, si la demande reste inchangée et aucune nouvelle information n'a été obtenue, la demande sera considérée comme « abandonnée ». Toute nouvelle demande devra reprendre le processus initial, incluant les frais.

DEUXIÈME PROJET

Article 17 Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité étudie le projet 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 requérant de l'usage conditionnel.

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, sa recommandation quant à l'acceptation, avec ou sans modifications, ou le rejet d'un projet d'usage conditionnel. Il peut également recommander des conditions d'approbation.

La recommandation est transmise au Conseil dans un délai n'excédant pas trente (30) jours ouvrables.

Article 18 Avis public

Au moins quinze (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 de Lambton doit, au moyen d'un avis public et d'une affiche 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.

Article 19 Décision du Conseil

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, 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.

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

Article 20 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 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'USAGE « RÉSIDENCE DE TOURISME »

SECTION 1 GÉNÉRALITÉ

Article 21 Territoire d'application

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

Article 22 Objectifs généraux

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

1° optimiser le potentiel récréotouristique et l'essor économique du territoire, tout en favorisant un développement harmonieux dans l'ensemble de la municipalité;

2° s'assurer que l'usage « Résidence de tourisme » s'implante dans les milieux où il est compatible avec l'environnement physique et

DEUXIÈME PROJET

humain et le cadre bâti existant.

Article 23 Documents et renseignements 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 propriété accompagnée de photographies (intérieur et extérieur);

2° une copie d'un rapport du Service incendie à l'effet que la résidence où s'implantera l'usage est conforme en rapport avec les normes en vigueur concernant la sécurité des lieux, l'accessibilité par les services d'urgence, et la protection incendie, afin d'assurer la sécurité des usagers;

3° un document 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 de Lambton et le plan d'évacuation de l'immeuble;

4° une déclaration écrite à l'effet que le propriétaire de la résidence, ou le mandataire autorisé, où s'effectue la location prendra les moyens nécessaires afin d'éviter toute nuisance possible telle que l'éclairage extérieur, le bruit, l'accumulation de déchet, la fumée des feux extérieurs, etc., pour les propriétés voisines;

5° une preuve d'assurance responsabilité;

6° une copie du modèle de contrat de location qui sera utilisé pour louer la résidence;

7° 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;

8° s'il s'agit d'une demande de requalification, tous documents démontrant la réalisation des correctifs nécessaires, s'il y a lieu, selon les plaintes fondées ayant été reçues lors des vingt-quatre (24) derniers mois.

Article 24 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 ne comportant qu'un seul logement dans un bâtiment isolé;

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 la résidence de tourisme (distance des résidences voisines, présence d'autres résidences de tourisme à proximité, etc.), son environnement physique et les caractéristiques du terrain (dimensions, végétation, écran visuel, etc.) sur lequel elle est implantée permettent d'assurer la quiétude du voisinage;

4° les caractéristiques de la résidence de tourisme (taille, type de construction, aménagement extérieur tels que terrasses et jardins, éclairage, etc.) et les équipements (piscines, spa, jeux, etc.), permettent d'assurer la sécurité des occupants et la quiétude du voisinage;

5° 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, ou des voisins immédiats;

6° un nombre suffisant d'espaces de stationnement est disponible

DEUXIÈME PROJET

sur la propriété où la résidence de tourisme sera située, afin que tous les véhicules se stationnement sur celle-ci et non sur le chemin.

7° le nombre de chambres à coucher dans la résidence ne doit pas excéder la capacité de l'installation septique, conformément au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées;

8° L'installation septique doit être conforme au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées.

9° une moyenne de deux personnes par chambre à coucher peut occuper la résidence, sans jamais toutefois excéder 12 personnes;

10° l'utilisation de tentes ou de véhicules récréatifs de type roulotte, tentes-roulottes et autres dispositifs similaires est interdite;

11° il est autorisé de procéder à la mise à l'eau de toute embarcation motorisée sur la propriété à condition qu'il y ait déjà une descente de bateau existante;

12° en tout temps lorsque la maison est louée, une personne responsable (le propriétaire ou une personne officiellement désignée par celui-ci) devra s'assurer du respect de la réglementation municipale (nuisances, gestion des déchets, feu à ciel ouvert, animaux, bruits, etc.) par les locataires et devra pouvoir être rejointe en tout temps par la Municipalité en cas de besoin. En ce sens, la personne responsable doit s'assurer de la connaissance des règlements municipaux en vigueur, soit par l'inclusion des dispositions applicables dans le contrat de location ou par l'installation d'une affiche dans la résidence de tourisme bien en vue des utilisateurs et récapitulant ces règlements.

SECTION 2 DÉLIVRANCE DU PERMIS, RÉVOCATION ET REQUALIFICATION

Article 25 Dispositions concernant la délivrance du permis municipal

Lorsque l'usage conditionnel « Résidence de tourisme » est dûment approuvé par le Conseil, le permis ou certificat est délivré, sur paiement des frais et est valide pour une période de 12 mois.

Article 26 Dispositions concernant l'attestation de classification

Le propriétaire ou son requérant dûment autorisé qui obtient une résolution autorisant l'usage « Résidence de tourisme » doit déposer dans les 30 jours suivant la résolution du Conseil, la demande d'attestation de classification délivrée par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique sans quoi la résolution d'autorisation devient nulle et caduque. La preuve de la date du dépôt de la demande auprès de la CITQ doit être fournie à la municipalité. Une preuve de l'obtention de l'attestation de classification doit être déposée à la municipalité dès la réception de celle-ci.

Article 27 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 l'attestation de classification n'est pas demandée dans les 30 jours suivant la résolution autorisant l'usage « Résidence de tourisme », n'est pas renouvelée ou est perdue;

3° lorsque trois (3) plaintes fondées sont transmises à la Municipalité de Lambton. Le permis est alors révoqué pour une

DEUXIÈME PROJET

période de 24 mois.

Article 28 Requalification

Lorsque l'un ou l'autre des cas mentionnés à l'article 27 se produit ou à la fin de la période de validité mentionnée à l'article 12, 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.

Article 29 Critères d'évaluation pour la requalification d'un usage conditionnel pour l'usage « Résidence de tourisme »

En plus des critères établis à l'article 24 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 24 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 requises, ont été réalisées de bonne foi.

Article 30 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Ghislain Breton
Maire

Marcelle Paradis
Directrice générale/
secrétaire-trésorière

Avis de motion	13 avril 2021
Adoption du premier projet de règlement	11 mai 2021
Assemblée publique de consultation	8 juin 2021
Adoption du deuxième projet de règlement	8 juin 2021
Demande d'approbation référendaire	
Adoption du règlement	
Certificat de conformité	
Entrée en vigueur	

DEUXIÈME PROJET