



Disraeli

USAGES CONDITIONNELS



VILLE DE DISRAELI

RÈGLEMENT # 666

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

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 ville de Disraeli.

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 ville de Disraeli dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. L'ensemble de cette réglementation 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 :

- 1° l'opportunité d'autoriser les résidences de touristes 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* 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 des Appalaches.

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 à l'annexe 1 du *Règlement de zonage* en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce règlement, il faut alors se référer au sens commun défini au dictionnaire.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 8 Administration du règlement

Le directeur général de la ville de Disraeli est chargé de l'administration du présent règlement.

Article 9 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par résolution du Conseil à agir à ce titre de même qu'au directeur de la ville de Disraeli, lesquels sont ci-après nommés « fonctionnaire désigné ».

Article 10 Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné exerce les pouvoirs 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 visé au présent règlement est assujéti à l'approbation préalable par le Conseil de l'usage conditionnel projeté.

Article 12 Frais exigibles

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 750 \$. Cette somme n'est pas remboursable.

SECTION 2 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Article 13 Infraction, recours et pénalités

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et se rend passible aux amendes prévues au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur. En outre, l'ensemble des dispositions sur les procédures, sanctions et recours du *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici long reproduites.

SECTION 3 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Article 14 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.

Article 15 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° 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 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.

Article 17

Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité 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.

Article 18

Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'usage conditionnel, le secrétaire-trésorier de la ville de Disraeli 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.

Article 19

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 secrétaire-trésorier doit transmettre au propriétaire ou requérant dûment 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 assujetti

Aux fins d'application du présent chapitre, l'usage conditionnel « Résidence de tourisme » peut être autorisé sur l'ensemble du territoire de la Ville de Disraeli à l'exception des propriétés situées dans la zone agricole permanente.

Article 22 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 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° 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 ville de Disraeli 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 ;
- 4° une déclaration écrite à l'effet que le propriétaire de la résidence ou le requérant dûment autorisé prendra les moyens nécessaires afin d'éviter toute nuisance possible pour les propriétés voisines tel que l'éclairage extérieur, le bruit, l'accumulation de déchet, la fumée des feux extérieurs ;
- 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 renouvellement, 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.

Article 23 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.

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 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° pour des fins de sécurité des usagers et en fonction de l'installation septique, une moyenne de deux personnes par chambre à coucher peut occuper la « Résidence de tourisme » ;
- 8° une plaque professionnelle et d'affaires d'au maximum 0,4 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 ;
- 9° l'utilisation de tentes ou de véhicules récréatifs de type roulotte, tentes-roulotte et autres dispositifs similaires est interdite ;
- 10° l'utilisation d'une rampe de mise à l'eau pour les bateaux à moteur sont interdits;
- 11° en tout temps lorsque la maison est louée, une personne responsable et résidante sur le territoire de la ville de Disraeli ou d'une municipalité limitrophe (le propriétaire ou son requérant dûment autorisé) devra s'assurer du respect de la réglementation municipale par les locataires et devra pouvoir être rejointe en cas de besoin dans un délai de 24 heures maximum.

SECTION 2

DÉLIVRANCE DU PERMIS, RENOUVELLEMENT ANNUEL, RÉVOCATION ET REQUALIFICATION

Article 25

Dispositions concernant la délivrance et le renouvellement 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, et est valide pour une période de 24 mois.

Le propriétaire ou son requérant dûment autorisé qui obtient une résolution autorisant l'usage « Résidence de tourisme » doit obtenir, dans les six (6) 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.

Article 26

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 trois (3) plaintes fondées sont transmises à la ville de Disraeli.

Article 27

Requalification

Lorsque l'un ou l'autre des cas mentionnés à l'article 25 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.

Article 28

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 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 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.

Jacques Lessard

Maire

Patrice Bissonnette

Dir. Gén. / Sec.-trés.