Ville de Trois-Pistoles

NOTE AU LECTEUR

Ce document constitue une version administrative présentée à titre d'information et n'ayant aucune valeur légale. Seule une copie certifiée conforme d'un règlement par la greffière ou la greffière adjointe possède une valeur légale.

PROVINCE DE QUEBEC
VILLE DE TROIS-PISTOLES
MRC LES BASQUES

REGLEMENT NO 884 SUR LES USAGES CONDITIONNELS

CONSIDÉRANT QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c.A-19.1) au titre I chapitre IV, section XI, d'adopter, de modifier ou d'abroger un Règlement sur les usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE la Ville est dotée d'un Comité consultatif d'urbanisme, conformément à la LAU;

CONSIDÉRANT QUE certains usages ont avantage à être autorisés de manière discrétionnaire quant à leur implantation et à leur exercice par l'imposition de conditions spécifiques déterminées à partir de critères d'évaluation préalables dans un Règlement sur les usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de règlement vise à déterminer les conditions d'offre de location d'hébergement en établissement touristique général de type de résidence de tourisme, de changement d'usage d'un bâtiment du groupe Commerces et services et Habitation et de l'établissement d'aire de stationnement privée en extension d'un usage dérogatoire;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion a été donné et le premier projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du Conseil du 13 février 2023;

CONSIDÉRANT QUE des copies du projet de règlement et du règlement étaient à la disposition du public conformément aux exigences de l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19);

CONSIDÉRANT QU'avant l'adoption du règlement, un membre du conseil a mentionné l'objet et la portée de celui-ci;

CONSIDÉRANT QUE le règlement est adopté sans changements par rapport au projet du règlement adopté à une séance ultérieure;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique aura lieu le 7 mars 2023 à la salle du conseil ;

ATTENDU QUE le deuxième projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du Conseil du 13 mars 2023;

CONSIDÉRANT QU'un avis public a été publié conformément aux modalités de l'article 126 de la LAU;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Steve Cote,
Et résolu unanimement,

QUE le présent règlement intitulé « Règlement no 884 sur les usages conditionnels » soit adopté et qu'il statue et décrète ce qui suit :

Table des matières

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives 5
Section 1.1 - Dispositions déclaratoires 5
1. Préambule 5
2. Titre 5
3. Objet 5
4. Territoire assujetti 5
Section 1.2 – Dispositions interprétatives 5
5. Système de mesure 5
6. Préséance des dispositions 5
7. Interprétation 5
8. Terminologie 5
9. Limite de zone 6
Section 1.3 – Dispositions administratives 6
10. Administration et application du règlement 6
11. Infractions et peines 6
Chapitre 2 Dispositions relatives à une demande d'autorisation d'un usage conditionnel 7
Section 2.1 - Procédure relative à la présentation d'une demande 7
12. Autorisation préalable obligatoire 7
13. Présentation de la demande 7
14. Contenu de la demande 7
15. Frais exigibles 7
Section 2.2 - Examen préliminaire de la demande 7
16. Examen préliminaire de la demande par le fonctionnaire désigné 7
17. Paramètres de recevabilité de la demande 8
18. Délai de réponse du requérant 8
19. Avis de recevabilité 9
Section 2.3 – Processus d'analyse de la demande 9
20. Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme 9
21. Affichage et avis public 9
Section 2.4 - Décision du Conseil municipal et délivrance des permis et certificats 10
22. Décision par le Conseil municipal 10
23. Conditions d'approbation particulières 10
24. Émission du permis ou du certificat 10
25. Modification à une demande d'usage conditionnel 10

26. Invalidité de la résolution, du permis ou du certificat 10
27. Cessation de la reconnaissance d'un usage conditionnel 11
Chapitre 3 Dispositions relatives à l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel 11
Section 3.1 - Offre de location en établissement d'hébergement touristique général de type résidence de tourisme 11
28. Usage conditionnel autorisé.....11
29. Zones d'application 11
30. Conditions applicables à l'usage conditionnel et au bâtiment.....11
31. Plans et documents additionnels pour le dépôt d'une demande.....11
32. Demande de renouvellement 12
33. Objectifs.....12
34. Critères d'évaluation 13
SECTION 3.2 - Changement d'usage d'un bâtiment du groupe Commerces et services et Habitation.....13
35. Usage conditionnel autorisé.....13
36. Zones d'application 14
37. Conditions applicables à l'usage conditionnel et au bâtiment.....16
38. Plans et documents additionnels pour le dépôt d'une demande.....16
39. Objectifs.....16
40. Critères d'évaluation 17
Section 3.3 - Aire de stationnement privé comme extension d'un usage dérogatoire. 18
41. Usage conditionnel autorisé.....18
42. Zones d'application 18
43. Conditions applicables à l'usage conditionnel et au terrain 18
44. Conditions applicables à l'usage conditionnel et au bâtiment.....18
45. Plans et documents additionnels pour le dépôt d'une demande.....19
46. Objectifs.....19
47. Critères d'évaluation 20
Chapitre 4 Dispositions finales 20
48. Entrée en vigueur 20

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1.1 - DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1. Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels ».

3. Objet

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.

4. Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique sur le territoire de la Ville de Trois-Pistoles dans les zones autorisées mentionnées au chapitre III de celui-ci.

SECTION 1.2 – DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

5. Système de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

6. Préséance des dispositions

En cas d'incompatibilité entre une ou des dispositions du présent règlement et une ou des dispositions du règlement de zonage, le présent règlement a préséance.

7. Interprétation

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 62 de la *Loi d'interprétation (*R.L.R.Q., c. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette Loi.

Les en-têtes coiffant chaque article sont placés à titre indicatif. Seul le texte de chaque article définit la réglementation applicable.

Aucune disposition du présent règlement ne doit être interprétée de façon à restreindre, annuler ou limiter les pouvoirs qui sont accordés par la loi aux membres du Conseil municipal.

8. Terminologie

À moins d'une indication contraire ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, les termes et les mots ont le sens et l'application que leur attribuent les définitions contenues au « *Règlement de zonage* » en vigueur.

Nonobstant ce qui précède, afin d'alléger le texte et de faciliter la lecture du présent règlement, les mots ou expressions qui suivent :

<u>CCU</u>

Désigne le Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Trois-Pistoles

Fonctionnaire désigné

Désigne l'inspecteur en bâtiment, le greffier de la Ville ou à toute autre personne nommée à titre de fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal.

LAU

Désigne la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c.A-19.1)

Requérant

Désigne le requérant ou son mandataire dûment autorisé.

9. Limite de zone

Pour les fins du présent règlement, lorsqu'une propriété est traversée par une limite de zone, un usage conditionnel permis dans une zone est réputé être autorisé pour la totalité de la propriété.

SECTION 1.3 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

10. Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à l'inspecteur en bâtiment, au greffier de la Ville ou à toute autre personne nommée à titre de fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal.

Les responsabilités du fonctionnaire désigné, et autres dispositions administratives, sont énoncées au « *Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* » en vigueur.

11. Infractions et peines

Quiconque contrevient à une ou l'autre des dispositions du présent règlement ou d'une résolution adoptée par le Conseil municipal en vertu de celui-ci commet une infraction et est passible, en plus des frais afférents applicables :

a) lorsque le contrevenant est une personne physique :
   i. pour une première infraction, d'une amende de 500 $ à 1 000 $;
   ii. pour une récidive, d'une amende de 1 000 $ à 2 000 $.

b) lorsque le contrevenant est une personne morale :
   i. pour une première infraction, d'une amende de 1000 $ à 2 000 $;
   ii. pour une récidive, d'une amende de 2 000 $ à 4 000 $.

À défaut du paiement de l'amende et des frais afférents, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

La Ville 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 Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la LAU.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS RELATIVES A UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

SECTION 2.1 - PROCEDURE RELATIVE A LA PRESENTATION D'UNE DEMANDE

12. Autorisation préalable obligatoire

La délivrance d'un permis ou d'un certificat visé au présent règlement est assujettie à l'approbation préalable, par l'adoption d'une résolution, du Conseil municipal de l'usage conditionnel projeté.

13. Présentation de la demande

Toute personne qui désire obtenir l'autorisation d'implanter et d'exercer un usage conditionnel doit suivre la procédure prévue au présent chapitre. Elle doit compléter et déposer une demande de permis ou de certificat d'autorisation conformément au « *Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* » en vigueur.

14. Contenu de la demande

La demande doit minimalement être accompagnée des informations ou documents suivants :

1) Les coordonnées (prénom, nom, numéro de téléphone, adresses courriel et postale) du propriétaire et son mandataire dûment autorisé, le cas échéant;
2) L'adresse et le numéros de lot de la propriété visée par la demande, si différente de l'adresse postale du requérant;
3) Si le requérant n'est pas le propriétaire du terrain ou de l'immeuble visé par la demande, une procuration écrite dûment signée par ce dernier et autorisant le mandataire à agir en son nom;
4) Une description détaillée de l'usage conditionnel projeté;
5) La signature du requérant ou de son mandataire dûment autorisé;
6) Tout autre document spécifique requis par le présent règlement en lien avec le type d'usage conditionnel faisant l'objet de la demande;
7) Toute autre information permettant une meilleure compréhension de la demande ou jugée nécessaire pour l'évaluation du projet au regard du présent règlement et des règlements d'urbanisme.

15. Frais exigibles

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais exigibles de 300 $ pour l'étude et le traitement d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation.

Le requérant doit acquitter les frais totaux de tous les frais afférents à la demande notamment les coûts de l'enseigne et ce, avant l'installation de celle-ci.

Ces frais ne sont pas remboursables, quelle que soit la décision rendue par le Conseil municipal.

SECTION 2.2 - EXAMEN PRELIMINAIRE DE LA DEMANDE

16. Examen préliminaire de la demande par le fonctionnaire désigné

Avant de débuter le traitement de la demande, le fonctionnaire désigné s'assure que celle-ci est complète et conforme au présent règlement et aux règlements d'urbanisme applicables. Il s'assure également que la totalité des frais d'étude et de traitement exigibles, prévu à l'article 15 (1) du présent règlement, a été acquittée.

Tout travail, ouvrage, construction ou opération cadastrale projetés nécessaires à l'exercice de l'usage conditionnel visé par la demande doit faire l'objet d'une demande de permis ou de certificat distincte.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont manquants, inexacts, erronés, insuffisants ou non conformes, le fonctionnaire désigné avise celui-ci que la procédure de vérification de la demande, avant la transmission au CCU, est interrompue jusqu'à ce que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Si la demande n'est pas conforme au présent règlement ou aux règlements d'urbanisme applicables, le fonctionnaire désigné considère la demande comme irrecevable et en informe le requérant.

17. Paramètres de recevabilité de la demande

Une demande est jugée irrecevable dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

1) les exigences prescrites au présent règlement et aux règlements d'urbanisme applicables ne sont pas respectées;
2) les renseignements fournis sont incomplets ou inexacts;
3) l'exercice de l'usage conditionnel a débuté avant l'obtention d'une autorisation délivrée par le Conseil municipal;
4) les travaux, les ouvrages, les constructions ou les opérations cadastrales projetés nécessaires à l'exercice de l'usage conditionnel visé par la demande n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis ou de certificat distincte;
5) les frais d'étude et de traitement de la demande, prévu à l'article 15 (1) du présent règlement, n'ont pas été acquittés;
6) les taxes foncières, les tarifs ou compensations, les droits de mutation et toutes autres charges municipales n'ont pas été dûment acquittés;
7) la demande ne respecte pas les objectifs du plan d'urbanisme.

18. Délai de réponse du requérant

Le requérant dispose d'un délai de trente (30) jours, suivant la réception de l'avis d'irrecevabilité de la demande transmis par le fonctionnaire désigné, pour notamment apporter les modifications ou précisions nécessaires, fournir les documents manquants ou acquitter les frais exigibles.

À la suite de la réception de ces nouveaux renseignements, le fonctionnaire désigné vérifie leur conformité, et ce sans frais additionnels. La demande est considérée comme recevable à la date où les modifications, les précisions, les documents ou les renseignements exigés ont été reçus.

À l'échéance du délai de trente (30) jours, si la demande demeure incomplète ou non conforme, elle sera considérée comme fermée. Le fonctionnaire désigné avise le requérant et lui retourne les documents relatifs à celle-ci.

Toute demande reçue après ce délai sera considérée comme une nouvelle demande et les frais applicables, prévu à l'article 15 (1) du présent règlement, devront être acquittés à nouveau.

À la réception de l'avis de fermeture d'une demande, le requérant peut soumettre, à l'attention du fonctionnaire désigné, une demande écrite pour obtenir un délai supplémentaire. La demande doit énoncer les circonstances qui le justifient (par exemple : absence prolongée, délai de production de

documents ou non-réception de l'avis). En cas de refus, du fonctionnaire désigné d'accorder un délai supplémentaire, la réponse doit en préciser les motifs.

19. Avis de recevabilité

Si la demande est complète et conforme au présent règlement et aux règlements d'urbanisme applicables, le fonctionnaire désigné la considère comme recevable et en informe le requérant.

La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de dépôt de la demande ou celle de la réception des modifications, des précisions, des documents ou des renseignements exigés en vertu de l'article 14 du présent règlement.

Dans les trente (30) jours suivant la date à laquelle la demande a été considérée comme recevable, le fonctionnaire désigné en transmet une copie aux membres du CCU aux fins d'analyse et de recommandation.

SECTION 2.3 – PROCESSUS D'ANALYSE DE LA DEMANDE

20. Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

Le CCU procède à l'analyse la demande d'usage conditionnel selon les critères d'évaluation énoncés au présent règlement et relatifs à l'usage conditionnel projeté.

S'il le juge nécessaire, le CCU peut demander la présence du requérant lors de la réunion ou lui demander tout autre document qu'il considère comme pertinent à son analyse et à sa compréhension. Il peut également exiger de visiter les lieux faisant l'objet de la demande ou reporter sa recommandation à une réunion subséquente afin de compléter son analyse.

Dans les trente (30) jours suivant son analyse, le CCU adopte une résolution dans lequel il recommande ou non l'approbation de la demande d'usage conditionnel et la transmet au Conseil municipal.

Dans le cas où la recommandation du CCU est positive, il peut suggérer des conditions qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet, ou encore suggérer des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des conditions établies par le présent règlement. Inversement, dans le cas où la recommandation est négative, il doit indiquer les motifs justifiant la décision.

21. Affichage et avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance à laquelle le Conseil municipal doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier de la ville doit annoncer, au moyen d'un avis public et ce, conformément à la Loi qui régit celle-ci, et d'une enseigne ou d'une affiche placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande :

- la date, l'heure et le lieu de la séance à laquelle le Conseil municipal doit statuer,
- la nature de la demande;
- l'endroit où se situe l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral;
- le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

SECTION 2.4 - DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL ET DELIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS

22. Décision par le Conseil municipal

Après avoir reçu la recommandation du CCU, avoir entendu toute personne intéressée désirant s'exprimer relativement à la demande, le Conseil municipal approuve ou refuse la demande d'autorisation de l'usage conditionnel par l'adoption d'une résolution à cet effet. Dans le cas d'un refus, la résolution doit indiquer les motifs justifiant la décision.

Une copie certifiée conforme de la résolution est transmise, le plus tôt possible, au requérant de la demande.

23. Conditions d'approbation particulières

Le Conseil municipal peut exiger des conditions particulières à l'approbation, notamment que le requérant :

a) prenne à sa charge le coût de certains éléments liés à la demande, notamment celui des infrastructures ou des équipements;

b) réalise son projet dans un délai déterminé;

c) respecte toutes autres conditions qu'il juge pertinentes, notamment une garantie financière.

24. Émission du permis ou du certificat

Suite à la réception de la résolution par laquelle une demande est approuvée par le Conseil municipal, le fonctionnaire désigné peut émettre tout permis ou certificat qui nécessite l'autorisation d'un tel usage.

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 municipal.

Tout permis ou certificat d'autorisation délivré en contradiction avec le présent règlement est nul et sans effet.

25. Modification à une demande d'usage conditionnel

Toute modification apportée à une demande d'usage conditionnel, suivant une approbation, par résolution du Conseil municipal, requiert la présentation d'une nouvelle demande présentée conformément aux exigences du présent règlement.

26. Invalidité de la résolution, du permis ou du certificat

La résolution du Conseil municipal approuvant l'usage conditionnel, ainsi que tout permis ou certificat émis par la municipalité concernant ledit usage deviennent nuls dans l'un des cas suivants :

a) l'usage exercé ne respecte pas l'une des conditions énumérées dans la résolution autorisant l'usage conditionnel ;

b) la résolution et/ou le permis ou le certificat ont été délivrés sur la base d'informations, de déclarations ou de documents erronés ou faux.

La résolution du Conseil municipal et/ou le permis ou le certificat autorisant l'exercice d'un usage conditionnel deviennent nuls et caducs lors d'un changement de propriétaire.

27. Cessation de la reconnaissance d'un usage conditionnel

Aux termes du présent Règlement, un usage conditionnel, y compris les conditions y étant rattachées, cesse d'être reconnu dans le cas où l'exercice de l'usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de douze (12) mois consécutifs.

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS RELATIVES A L'EVALUATION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

SECTION 3.1 - OFFRE DE LOCATION EN ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE GENERAL DE TYPE RESIDENCE DE TOURISME

28. Usage conditionnel autorisé

L'offre de location en établissement d'hébergement touristique général de type résidence de tourisme est un usage conditionnel pouvant être autorisé en vertu du présent règlement.

Sont exemptées de l'application de la présente section, les résidences de tourisme pouvant être autorisées en vertu du règlement de zonage, les résidences de tourisme détenant déjà un permis municipal ou un certificat d'autorisation et une attestation de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

29. Zones d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones de villégiature VA et récréative RB et RC.

30. Conditions applicables à l'usage conditionnel et au bâtiment

Un usage conditionnel, pouvant être autorisé en vertu de la présente section, doit respecter les conditions énumérées au chapitre 10 (Résidences de tourisme) du Règlement de zonage en vigueur, en plus des conditions suivantes :

a) être implanté dans une résidence saisonnière existante (chalet) qui ne constituait pas une résidence principale;

b) avoir une installation septique conforme, mais à vidange périodique, à vidange totale ou ayant été installée avant 2008 conformément au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.L.R.Q. Q-2, r.22);

c) avoir le nombre de places de stationnement nécessaire pour répondre aux besoins des usagers de l'immeuble pour lequel l'usage conditionnel a été autorisé.

31. Plans et documents additionnels pour le dépôt d'une demande

En appui à sa demande, le requérant doit fournir les informations et documents suivants :

1) Les caractéristiques de la résidence de tourisme :
   - le nombre de chambres à coucher;
   - le nombre d'occupants maximal pouvant être hébergées simultanément dans la résidence;
   - un plan détaillé de l'aménagement du terrain comprenant, notamment :
     - le bâtiment de location;

- les équipements offerts (par exemple : piscine, spa, BBQ, foyer extérieur, embarcations et équipements nautiques, etc.);
- le nombre de places de stationnement et l'aménagement de ceux-ci
- le nombre de conteneurs de collecte de matières résiduelles, et leur emplacement sur le terrain;
- tout autre aménagement démontrant les mesures en place pour minimiser les impacts de l'usage tel que décrit aux critères d'évaluation 1 et 2 de l'article 34 du présent règlement;

- une copie de l'offre de location;

2) Dans le cas où la résidence de tourisme n'est pas desservie par le réseau d'égout municipal et que l'installation septique a été mise en place avant 2008 :
   - une attestation d'un membre d'un ordre professionnel compétent en la matière déclarant que le système d'évacuation et de traitement des eaux usées est fonctionnel et non polluant.
3) Dans le cas où la résidence est desservie par une installation septique à vidange totale ou à vidange périodique, :
   - une preuve qu'un dispositif de détection du niveau d'eau a été mis en place. Les preuves de vidange de la fosse devront être remises avant la fin de l'autorisation ;
4) Les coordonnées de la personne responsable de la surveillance des activités de la résidence en location (nom et prénom, numéro de téléphone, adresses postales et courriel);
5) Une copie des règlements internes régissant les locations.

32. Demande de renouvellement

Le propriétaire ou son mandataire autorisé doit faire une demande de renouvellement annuellement afin de conserver le privilège de continuer l'exploitation d'une résidence de tourisme.

En appui à sa demande de renouvellement annuelle, le requérant doit fournir une déclaration selon laquelle aucune modification n'a été apportée au projet et que le contenu de la demande initiale, ayant fait l'objet de la résolution approuvant celle-ci, demeure valide et exacte.

33. Objectifs

Les objectifs de la présente section sont de :

1° soutenir l'offre récréotouristique de la Ville de Trois-Pistoles, tout en s'assurant de maintenir un milieu de vie agréable;

2° encadrer l'usage « résidence de tourisme » afin de limiter les impacts et les inconvénients de voisinage pouvant être occasionnés par son implantation;

3° contrer la pénurie de logements et la dévitalisation économique en limitant la conversion des résidentes permanentes en résidences de tourisme;

4° éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des fonctions résidentielles ou de la qualité de vie des citoyens.

34. Critères d'évaluation

En plus des objectifs prévus au paragraphe précédent, pour rendre une décision sur une demande d'usage conditionnel, le CCU et le Conseil municipal doivent se baser sur les critères d'évaluation suivants :

1° Le site est aménagé de manière à limiter les impacts et inconvénients de la localisation de l'usage projeté sur la quiétude du voisinage, notamment :

a) s'il y a une faible distance entre le bâtiment et/ou les aires d'utilisation et ceux du ou des voisins, une zone tampon efficace est aménagée, constituée d'éléments naturels denses, permettant d'assurer une intimité optimale entre eux;

b) les espaces d'activités extérieures, les terrasses, les jardins, les piscines, les spas, l'éclairage et les aires de stationnement sont localisés sur le terrain de manière à minimiser les nuisances (bruit et circulation) sur le voisinage immédiat et sur les usagers du site;

c) les conteneurs et les bacs roulants destinés aux matières résiduelles sont intégrés au site de façon à ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines;

2° Le site est aménagé de manière à minimiser les impacts susceptibles d'affecter les services publics, notamment :

a) le propriétaire a présenté, lors de sa demande, une attestation de conformité du service incendie;

b) dans le cas où la résidence a une installation septique de type vidange périodique ou vidange totale, le propriétaire a déposé, avec sa demande, la preuve qu'un dispositif de détection du niveau d'eau dans une fosse à vidange totale a été installé;

c) il y a suffisamment de places de stationnement pour répondre aux besoins des usagers;

d) il y un nombre suffisant de conteneurs de collecte de matières résiduelles, pour éviter tout débordement et ceux-ci sont disposés de façon à être accessible par les locataires. Aucune matière résiduelle ne doit être disposée à l'extérieur de ces bacs.

e) Les règlements internes régissant les locations :

a. encadrent la gestion des matières résiduelles et que des mesures prévues afin de s'assurer du respect de ceux-ci;

b. font référence à la réglementation municipale et que des mesures prévues afin de s'assurer du respect de ceux-ci (par exemple : nuisances, prévention des incendie, utilisation de pièces pyrotechniques, stationnement et circulation, etc).

SECTION 3.2 - CHANGEMENT D'USAGE D'UN BATIMENT DU GROUPE COMMERCES ET SERVICES ET HABITATION

35. Usage conditionnel autorisé

Une demande de changement d'usage, pour les groupes suivants, peut être autorisé comme usage conditionnel en vertu de la présente section :

a) d'un bâtiment du groupe Commerces et services et/ou de la classe d'usage mixte du groupe d'Habitation par un usage du groupe Habitation**;**

b) d'un bâtiment du groupe Habitation par un usage du groupe Commerces et services et/ou de la classe d'usage mixte du groupe d'Habitation;

Nonobstant l'alinéa précédent, les changements d'usage suivants ne sont pas assujettis au présent règlement :

- Les demandes d'occupation domestique;
- Les changements d'usage sans perte (en superficie et en nombre) de logement ou de local commercial;

Pour l'application du présent règlement, est considéré qu'il y a perte de local commercial si ce dernier est transformé en établissement d'hébergement court terme de type résidence de tourisme.

36. Zones d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones Récréations RB et RC et aux zones Centre-ville CVA et CVB.

Plus précisément, dans le cas où l'immeuble passe du groupe Habitation vers un usage mixte du groupe Habitation et/ou du groupe Commerces et services, les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones apparaissant aux figures 1 et 2 suivantes :

Figure 1

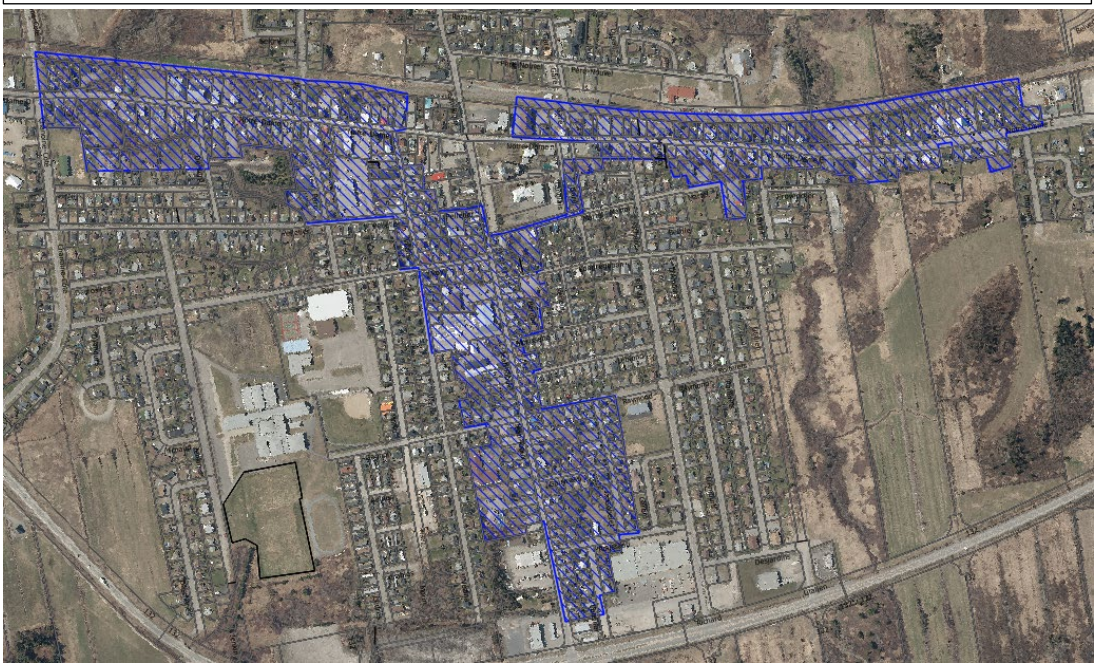
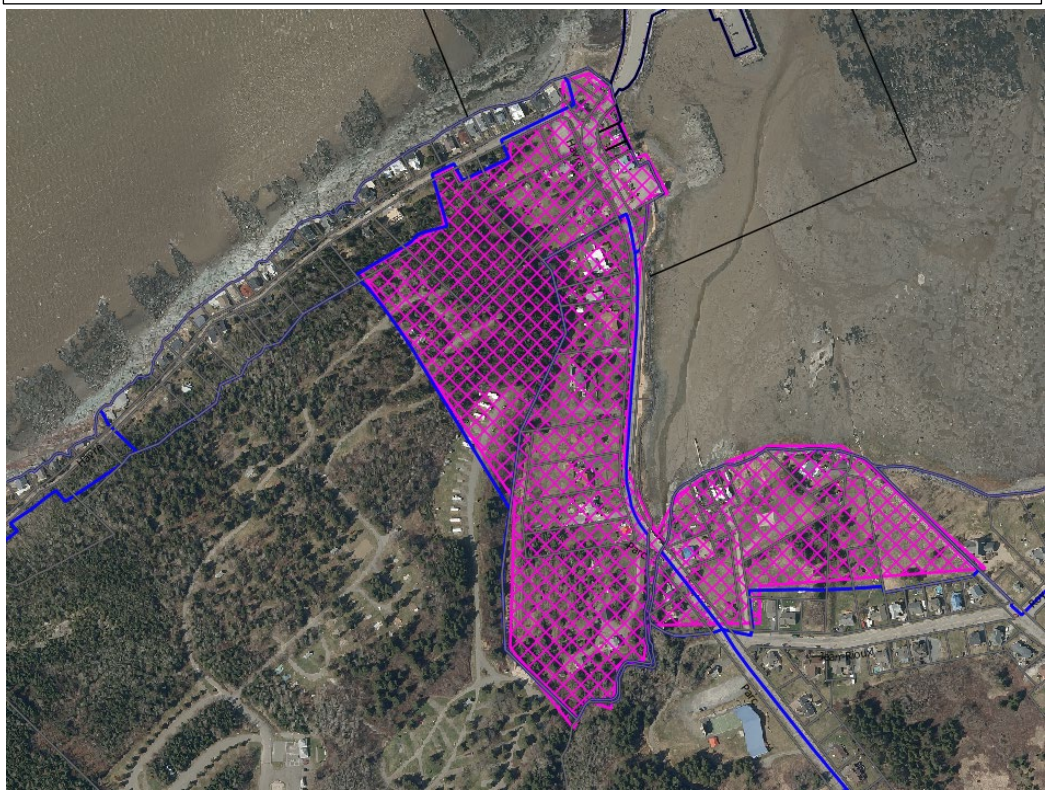


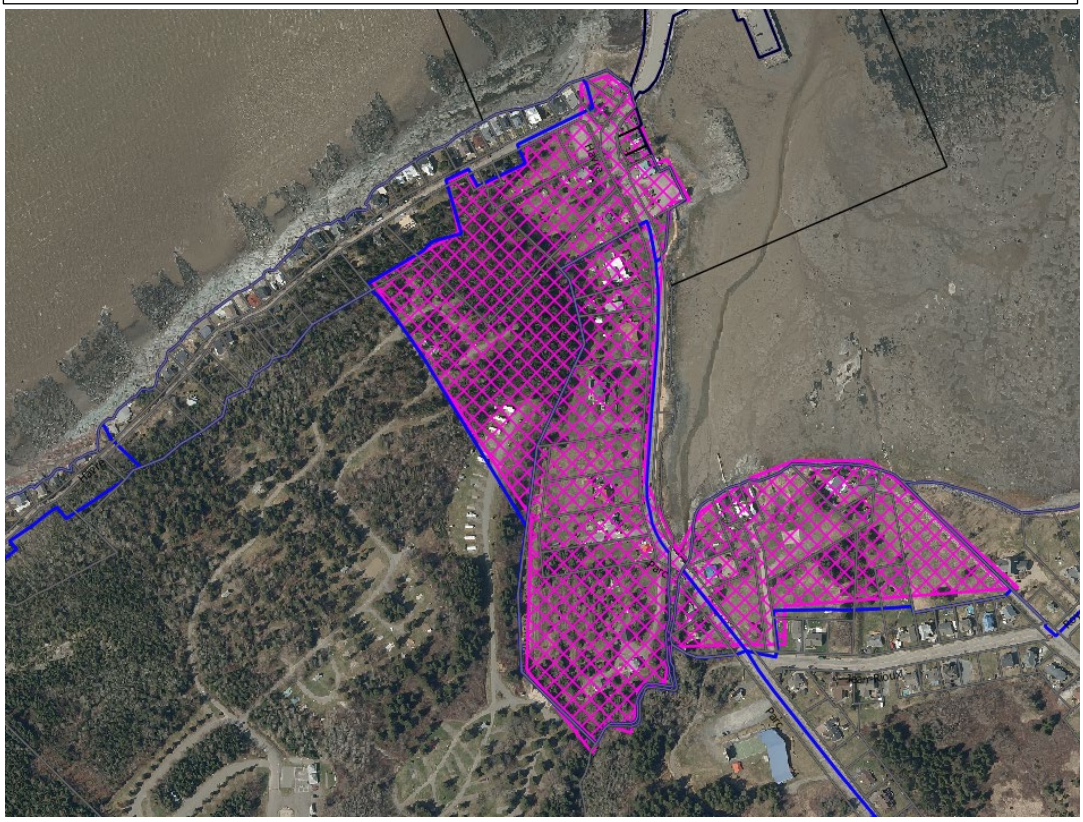
Figure 2



Dans le cas où l'immeuble passe d'un usage mixte du groupe Habitation et/ou du groupe Commerces et services vers un usage le groupe Habitation, les dispositions du présent règlement s'applique aux zones apparaissant à la figures 3 et 4 ci-dessous :

Figure 3

Figure 4



37. Conditions applicables à l'usage conditionnel et au bâtiment

Un usage conditionnel pouvant être autorisé, en vertu de la présente section, doit respecter les conditions suivantes :

a) L'usage demandé doit être autorisé dans la zone;

b) Les exigences du chapitre 19 (Stationnement hors rue, accès au terrain, allées d'accès et aires de manœuvre) du Règlement de zonage en vigueur doivent être respectées.

38. Plans et documents additionnels pour le dépôt d'une demande

Aux fins d'évaluer la demande de changement d'usage, le requérant doit fournir les renseignements exigés au « *Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* » en vigueur et à l'article 14 du présent règlement.

39. Objectifs

Les objectifs du règlement sont de :

1° préserver la trame commerciale mixte des rues Jean-Rioux et Notre-Dame;

2° éviter la dévitalisation commerciale du centre-ville;

3° éviter la diminution de l'offre de logement résidentiel.

40. Critères d'évaluation

En plus des objectifs prévus au paragraphe précédent, pour rendre une décision sur une demande d'usage conditionnel, le CCU et le Conseil municipal doivent se baser sur les critères suivants :

Dans le cas où l'immeuble passe du groupe Habitation vers un usage mixte ou du groupe Commerces et services :

1) l'impact du changement d'usage sur le milieu, notamment :
   a) le maintien de l'offre d'unités de logement dans ces zones;
   b) le nouvel usage répond à un besoin local et est complémentaire aux services existants du centre-ville;
   c) le projet se démarque par son originalité, sa durabilité et sa création d'emploi;
   d) le projet aura un apport positif sur la vitalisation du centre-ville et l'amélioration des services ou des équipements pour la population;
2) l'impact du changement d'usage sur le maintien de l'offre d'unités de logement, notamment :
   a) la perte de logement est évitée par la subdivision d'un logement ou en gardant une partie de la superficie, pour un logement, dans l'espace transformé en local commercial;
3) l'impact du changement d'usage sur la revitalisation commerciale, notamment :
   a) le projet tient compte des possibilités d'expansion et des reconversions futures des installations;
   b) le projet prévoit des travaux qui amélioreront 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.

Dans le cas où l'immeuble passe d'un usage mixte ou groupe Commerces et services vers le groupe Habitation

1) l'impact du changement d'usage sur le milieu, notamment :
   a) La perte de local commercial n'aura pas un grand impact sur la trame urbaine du secteur ;
   b) la perte de commerces est évitée par la subdivision de celui-ci ou en gardant une partie de la superficie, pour un local commercial, dans l'espace transformé en logement;
   c) le nouvel usage répond à un besoin local et est complémentaire aux services existants du centre-ville;
   d) l'immeuble n'a pas reçu de subvention municipale pour l'aménagement intérieur ou extérieur du local commercial faisant l'objet de la demande de changement d'usage;
   e) le projet aura un apport positif sur la vitalisation du centre-ville;
2) l'impact du changement d'usage sur la perte de local commercial en façade, notamment :
   a) le projet concerne un local commercial vacant depuis au moins 2 ans et permet de contrer l'image négative qu'il peut présenter;

b) le local a déjà fait partie de la classe d'usage Habitation et était aménagé en logement par le passé, sa reconversion en logement ne nécessite que peu ou pas travaux ;

c) la démonstration que le bâtiment peut être raisonnablement utilisé à une fin résidentielle et de façon compatible avec les usages commerciaux existants dans le secteur;

d) le maintien de la classe Commerces et services au rez-de-chaussée du bâtiment dans un local situé en façade de celui-ci.

Section 3.3 - Aire de stationnement privé comme extension d'un usage dérogatoire.

41. Usage conditionnel autorisé

L'usage « aire de stationnement privée comme extension d'un usage dérogatoire » est un usage conditionnel pouvant être autorisé en vertu des dispositions de ce règlement.

Par « comme extension d'un usage dérogatoire », on vise une aire de stationnement aménagée, pour un usage principal des classes d'usages Commerce en gros (c_3) ou Industrie à contrainte légère et modérée (i_3) dans une zone où ces classes d'usages ne pas autorisées mais protégées par droit acquis, sur un terrain autre que celui de l'usage principal et dans une zone où les classes d'usage c_3 et i_3 ne sont pas autorisées.

42. Zones d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans la zone HM.

43. Conditions applicables à l'usage conditionnel et au terrain

Un usage conditionnel pouvant être autorisé en vertu de la présente section doit respecter les conditions suivantes :

a) le stationnement ne peut être aménagé sur un terrain qui présente des contraintes naturelles ou de natures anthropiques;

b) le terrain doit être situé à moins de 150 m du terrain exerçant l'usage principal;

c) la superficie de l'aire de stationnement et le nombre de cases de stationnement n'excèdent pas les besoins réels de l'usage principal.

44. Conditions applicables à l'usage conditionnel et au bâtiment

Un usage conditionnel pouvant être autorisé en vertu de la présente section doit :

a) respecter les exigences du Règlement de zonage en vigueur suivantes :

1) articles 19.3.2, 19.3.3, 19.3.7, 19.3.9 et 19.6.1 à 19.6.4;

2) certains articles relatifs aux classes d'usages Commerce en gros (c_3) ou Industrie à contrainte légère et modérée (i_1), soit :

a) Aucun entreposage n'est permis sur le terrain où l'usage conditionnel a été accordé incluant tous véhicules routiers sans moteur et machinerie lourde;

b) Toute activité de transformation de matériaux est interdite incluant les activités de montage et démontage d'appareils, de véhicules ou d'équipement;

c) Aucune poussière, odeur ou gaz en quantité suffisante pour constituer une nuisance ne doit subsister au-delà des limites de l'emplacement;

d) Aucune vibration terrestre ou chaleur émanant de l'usage et perceptibles par les sens de l'homme ne doivent subsister au-delà des limites de l'emplacement;

e) Aucune lumière éblouissante, directe ou réfléchie par le ciel ou autrement, émanant d'arcs électriques, de chalumeaux, de phares, autres procédés industriels ou d'éclairage extérieur ne doit être visible d'où que ce soit en dehors des limites de l'emplacement;

3) aménager et maintenir un écran tampon, d'une hauteur minimale de 1,8 m et d'une hauteur maximale de 2,5 m, entre l'usage conditionnel et un usage résidentiel connexe par l'implantation d'une haie de cèdre ou végétale ou d'une clôture opaque;

4) compléter l'aménagement de l'aire de stationnement dans le délai de réalisation prévu au certificat d'autorisation.

45. Plans et documents additionnels pour le dépôt d'une demande

Aux fins d'évaluer la demande d'usage conditionnel pour une aire stationnement privé comme extension d'un usage dérogatoire, le requérant doit fournir les renseignements spécifiques suivants, en plus de ceux exigés au « *Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* » en vigueur et à l'article 14 du présent règlement :

1) un ou des plans d'aménagement du stationnement;

2) un plan d'éclairage du stationnement, réalisé par un professionnel, si un éclairage nocturne est installé indiquant les mesures d'atténuation pour le voisinage;

3) un document démontrant la nécessité de déposer la demande, la description détaillée de l'usage prévu,

4) tout autre information aidant la prise de décision en s'appuyant sur les critères de l'article 47.

46. Objectifs

L'ajout d'un usage « stationnement privé » de la classe Commerce en gros (c_3) ou Industrie à contrainte légère et modérée (i_1) devrait être privilégié à l'intérieur des zones dans lesquelles il peut être autorisé de plein droit.

La demande d'autorisation doit notamment se justifier par la nécessité ou l'obligation d'exercer un tel usage à l'extérieur des zones dans lesquelles il est autorisé de plein droit.

À cet effet, l'évaluation de la demande doit notamment se baser sur :

1° la nécessité ou l'obligation d'exercer l'usage conditionnel à l'extérieur des zones où il est autorisé de plein droit;

2° l'aménagement et les mesures d'atténuation proposées permettant une compatibilité entre les activités et les usages du secteur en termes d'achalandage et de nuisances;

3° les mesures prises afin d'éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des fonctions résidentielles ou de la qualité de vie des citoyens.

47. Critères d'évaluation

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être faite en considérant les critères suivants :

1) minimiser les impacts des nuisances et des contraintes susceptibles d'affecter la circulation du secteur et assurer la sécurité des utilisateurs de la voie publique, notamment :
   a) des mesures sont prises afin que l'augmentation prévue de la circulation automobile, résultant de l'usage conditionnel, n'a pas d'impacts significatifs sur la fluidité de la circulation du secteur et des rues résidentielles avoisinantes;
   b) les aires de stationnement et leur localisation sont conçues de façon à assurer la sécurité optimale pour, entre autre, les usagers véhiculaires, les cyclistes et les piétons;
   c) la sécurité des piétons est assurée par la séparation des parcours, l'absence d'obstacles, un éclairage adéquat, l'absence de murs aveugles donnant sur les lieux de passage et les aires communes,
   d) les activités ne nuisent pas aux déplacements sur le domaine public.
2) minimiser les impacts des nuisances et des contraintes susceptibles d'affecter le voisinage notamment :
   a) des mesures sont prises pour diminuer les impacts sonores et visuels à l'aide d'aménagements paysagers;
   b) l'aménagement paysager permet une compatibilité entre les activités et les usages du secteur en créant un écran tampon avec les usages résidentiels;
   c) l'aménagement du stationnement détermine précisément les limites entre le domaine public et privé;
3) minimiser les impacts des nuisances et des contraintes susceptibles d'affecter le voisinage relatif au contrôle des opérations, notamment :
   a) l'éclairage naturel nocturne est priorisé, mais peut être implanté un éclairage sobre et proportionnel à la superficie de l'aire de stationnement;
   b) l'usage conditionnel est en opération aux mêmes heures que les bureaux administratifs de l'entreprise qui l'utilise. En dehors de ces heures, les activités doivent être restreintes de manières à ne pas faire de bruit nuisible, ni de circulation excessive.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS FINALES

48. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur à la date de sa publication conformément aux dispositions de la Loi.

***

Règlement adopté par le Conseil de la Ville de Trois-Pistoles le 13 mars 2023 et entré en vigueur le 15 mars 2023.