

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE BEAULAC-GARTHBY

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 280-2024
RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'USAGE CONDITIONNEL NUMÉRO 252-2022

ATTENDU QUE la municipalité a adopté son règlement no. 252-2022 portant sur les usages conditionnels et est entré en vigueur le 13 avril 2023;

ATTENDU QUE les demandes d'usages conditionnels sont en croissance à l'intérieur du territoire de la municipalité de Beaulac-Garthby;

ATTENDU QUE le conseil et le comité consultatif en urbanisme ont constaté des lacunes et souhaitent y apporter des modifications au règlement;

EN CONSÉQUENCE

- 1- Le préambule fait partie intégrante du présent règlement
- 2- Le présent règlement fait référence uniquement à des articles du règlement d'usage conditionnel numéro 252-2022
- 3- Les articles 16, 21, 25, 33, 35, 36, 37, 38, 45 seront modifiées par les ajouts suivants ;

« Article 16

Infractions et amendes

Quiconque contrevient à quelque disposition du présent règlement commet une infraction et est passible, pour une première infraction, d'une amende fixe de 1 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique ou d'une amende fixe de 2 000,00 \$ s'il est une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible, d'une amende fixe de 2 000,00 \$ s'il est une personne physique ou d'une amende fixe de 4 000,00 \$ s'il est une personne morale. La peine plus forte en cas de récidive ne peut, conformément

au Code de procédure pénale, être imposée que si la récidive a lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du défendeur pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle la peine plus forte est réclamée.

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

Le propriétaire, la personne mandatée par celui-ci, le cas échéant et les locataires sont conjointement responsables de toute contravention à la réglementation municipale.

Article 21

Documents requis

Toute demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit comprendre les documents suivants :

1. Un plan qui permet d'identifier la localisation des propriétés voisines, accompagnées de photographies;
2. Un plan de localisation représentant la situation actuelle de la propriété visée par la demande illustrant les éléments existants et/ou projetés suivants :
 - a. Les limites de propriété;
 - b. Le bâtiment principal;
 - c. Le ou les bâtiments accessoires tels : cabanon, garage, serre, sauna, etc.;
 - d. Les espaces de jeux, jardins, feux, terrasses, etc.;
 - e. Les piscines et les spas;
 - f. Les allées véhiculaires et les aires de stationnement;
 - g. Les accès aux bâtiments et tout autre aménagement susceptible d'être utilisé par les touristes;
 - h. Les zones tampons constituées d'éléments naturels, notamment, les bandes boisées incluant les bandes de protections riveraines, s'il y a lieu;
 - i. Tout autre aménagement susceptible d'être utilisé pour l'usage et/ou les usagers;
3. Un plan de l'aménagement intérieur du bâtiment et des photos des pièces;
4. Des photographies qui représentent :
 - a. Une vue des bâtiments, des constructions ou ouvrages sur la propriété;
 - b. Une vue d'ensemble en provenance de la rue et en provenance du lac, s'il y a lieu.

Les photos doivent être prises dans les trois mois précédant la demande d'autorisation d'un usage conditionnel;

5. Le formulaire d'engagement joint au présent règlement comme annexe 1 pour en faire partie intégrante dûment rempli et signé par le propriétaire;
6. Un document indiquant les renseignements de la personne en charge des activités de location : nom, adresse, entreprise (le cas échéant), numéro de téléphone où la personne peut être rejointe en tout temps, adresse courriel, date de naissance; cette personne doit être en mesure d'exercer un rôle de surveillance;
7. Tout autre document additionnel nécessaire et établi selon l'usage conditionnel demandé.

Article 25

Analyse de la demande par le CCU

Le CCU de la Municipalité doit étudier la demande et vérifier si elle respecte les critères d'évaluation applicables du présent règlement dans un délai de 60 jours. Celui-ci peut demander au fonctionnaire désigné, au propriétaire ou son représentant toute information additionnelle afin de compléter l'analyse de la demande.

Après analyse, le CCU formule, par écrit, ses recommandations. Dans le cadre de ses recommandations, le CCU peut suggérer au Conseil d'imposer des conditions d'approbation.

Le CCU transmet ses recommandations au Conseil.

Article 33

Résidence de tourisme

Le présent chapitre vise l'usage conditionnel de résidence de tourisme qui est un établissement, autre qu'un établissement de résidence principale, où est offert, contre rémunération, pour une période n'excédant celle prévue à la Loi sur l'hébergement touristique (RLRQ, ch. H-1.01), de l'hébergement en appartement, maison ou chalet meublés, incluant un service d'auto-cuisine.

Article 35

Conditions pour l'évaluation de la demande

En plus de toute autre condition pouvant être fixée par la résolution qui autorise l'usage, l'exercice d'un usage conditionnel « Résidence de tourisme » autorisé par le présent règlement et la recevabilité d'une demande liée à un tel usage, sont soumis aux conditions prévues à la présente section.

Les normes et les critères pour l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage de résidence de tourisme sont décrits aux articles suivants.

Somme toute, le propriétaire ou son représentant autorisé devra démontrer que le projet ne causera pas d'impacts négatifs sur les éléments mentionnés ci-après, conformément à la réglementation applicable.

Article 36

Normes applicables à l'usage conditionnel

La demande d'usage conditionnel relatif à l'usage « résidence de tourisme » de même que l'exercice d'un tel usage sont assujettis au respect de toutes les conditions suivantes :

1. L'usage conditionnel est exercé dans un bâtiment dont l'usage est d'un groupe « habitation (H) » permis dans la zone;
2. Le nombre maximal de personnes pouvant occuper le bâtiment ne doit pas dépasser deux personnes par chambre proposée. Les occupants peuvent recevoir des visiteurs mais ceux-ci doivent quitter les lieux au plus tard à 23h00;
3. Aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement hors du site à l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de Tourisme Québec, dans le cas où une telle attestation est requise;
4. Le nombre de chambres proposé ne doit pas dépasser la capacité de l'installation septique en place, le cas échéant, ou un maximum de 4 chambres dans tous les cas;
5. Concernant la gestion des matières résiduelles, des bacs de collecte de déchets, de matières recyclables et de matière résiduelles organiques doivent être mis à la disposition des locataires en quantité suffisante;
6. L'utilisation de motorisés, de roulottes, de tentes-roulottes, de tente ou autres dispositifs similaires est interdite sur les lieux loués durant les périodes de location;
7. Seules les embarcations préalablement lavées conformément au règlement 272-2023 peuvent être mises à l'eau par les occupants;
8. Lors des périodes de location, une personne responsable devra s'assurer du respect de la réglementation municipale par les locataires et devra pouvoir être rejointe par la Municipalité et/ou par les résidents du secteur en cas de besoin;
9. Cette personne responsable pourra être une personne physique ayant les capacités d'exercer un rôle de surveillance et doit résider à proximité de lieux loués ou une personne morale spécialisée dans la surveillance de lieux dont le représentant ou l'employé est situé à proximité des lieux loués lors des périodes de location;
10. Il est interdit d'utiliser un bâtiment accessoire pour aménager, maintenir ou exercer certaines composantes de cet usage, tel que l'aménagement ou le maintien de chambre, d'installation sanitaire, de cuisinette ou tout autre élément de même nature;
11. Les dispositions de la réglementation de la municipalité portant sur le bruit, les feux d'artifice, les feux en plein air, les nuisances (bruit) et l'interdiction de circuler sur les propriétés privées doivent être affichées de façon bien visible à l'intérieur du bâtiment ainsi que sur une plateforme (telle que site internet) utilisée pour offrir les lieux en location, s'il y a lieu;
12. La résidence de tourisme ne peut opérer ou afficher sa disponibilité, par tout type de média, sans détenir une attestation de classification de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) en vigueur;

Article 37

Critères d'évaluation de l'usage conditionnel

L'évaluation de l'opportunité de permettre l'usage conditionnel de résidence de tourisme est faite selon les critères généraux suivants :

1. L'implantation de l'usage conditionnel se fait en complémentarité avec les autres usages déjà en place dans son secteur.
2. L'implantation de l'usage conditionnel permet de préserver la quiétude du voisinage et n'engendre pas d'incidences significatives sur le milieu environnant, c'est-à-dire en termes d'impacts quant :
 - a. Aux caractéristiques architecturales observables dans le voisinage (volumétrie et gabarit des bâtiments, couleurs, matériaux, pentes de toit, etc.);
 - b. À l'aménagement du terrain.
3. Le terrain qui accueillera l'usage de location à court terme dimensions respectable considérant l'ampleur du projet projeté.
4. Le bâtiment visé est implanté à une distance respectable et appropriée afin d'atténuer les impacts de l'opération de l'usage et ce en considérant ;
 - a. Les usages avoisinants
 - b. Les obstacles visuelles et/ou sonores qui sont ou seront présent sur le terrain
 - c. La topographie du site
 - d. Le contexte environnemental du site en question et des sites avoisinants.

Pour un bâtiment existant n'ayant pas une distance respectable ou appropriée d'un usage résidentiel, l'aménagement d'une zone tampon constituée d'éléments naturels et/ou anthropiques permet d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation afin d'atteindre l'objectif initiale.

5. La mise en place d'un site de location à court terme est réalisée dans un esprit de préservation maximale du couvert végétal;
6. Les bâtiments présents sur le site de location à court terme doivent s'intégrer harmonieusement au milieu naturel et au paysage;
7. Pour un bâtiment déjà construit, la complémentarité de l'usage proposé avec le milieu naturel doit être analysée;
8. Le terrain est aménagé de manière à limiter les vues directes sur les propriétés voisines à partir des espaces extérieurs ;
9. La localisation de l'usage projeté ne causera pas une augmentation significative de la circulation dans le secteur où il est situé ;
10. L'usage ne constituera pas une source de bruit susceptible de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur et des voisins;

11. Les espaces de jeu extérieurs, les terrasses, les jardins, les piscines et baignoires, les stationnements sont localisés de façon à minimiser les nuisances;
12. Le nombre de places de stationnement tient compte de la capacité du bâtiment et du nombre d'occupants prévu, de façon à assurer un environnement fonctionnel et sécuritaire et qui est localisé de façon à limiter son impact visuel sur le voisinage, et qui prévoit les aménagements qui limitent le ruissellement hors de la propriété. L'exercice de cet usage ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le stationnement de véhicules dans les rues;
13. Les bacs à matières résiduelles doivent être localisés de façon à limiter les impacts sur les propriétés avoisinantes;

Article 38

Abrogé

Article 45

Frais exigibles

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude, dont le montant est de 1000.00\$ (sept-cent-cinquante dollars). Ces frais ne sont pas remboursables, et ce, quelle que soit la décision. »