PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 770-6

(adopté par la résolution nº 168-05-2023)

MODIFICATION DU RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS VISANT À MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA RÉSIDENCE DE TOURISME

Attendu que le Règlement sur l'hébergement touristique (RHT) est entré en vigueur le 1er septembre 2022;

Attendu que ce règlement est édicté en vertu de la Loi sur l'hébergement touristique (LHT), qui a été sanctionnée le 7 octobre 2021 et qui est également entrée en vigueur au même moment que le RHT;

Attendu que la municipalité de Saint-Damien désire assujettir la location à court terme en résidence principale et en résidence autre que principale au sein d'une résidence de tourisme à une approbation par l'entremise du règlement sur les usages conditionnels ;

Attendu que les activités de location à court terme en résidence principale au sein d'une résidence de tourisme localisée au sein du périmètre d'urbanisation, tel qu'identifié au plan de zonage, ne sont toutefois pas assujetties à une approbation par l'entremise du règlement sur les usages conditionnels ;

Attendu qu' un avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors d'une séance du conseil tenue le 21 mars 2023;

En conséquence, sur proposition de madame Christiane Beaudry, il est unanimement résolu que le présent premier projet de règlement soit adopté pour valoir à toutes fins que de droit et qu'il y soit ordonné, décrété et statué ce qui suit :

PE

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 7.1 du Règlement relatif aux usages conditionnels n° 770 est modifié par l'abrogation des paragraphes 9) à 12) suivants :

9) Un croquis ou un plan des divisions intérieures du bâtiment indiquant, en autre, les chambres offertes pour la résidence de tourisme ou le gîte touristique et celles qui seront verrouillées ;
10) La preuve de vidange de la fosse septique datant de moins de 2 ans ;
11) Dans le cas d'une installation septique de type secondaire avancé (TSA), une copie du contrat d'entretien annuel avec le fabriquant ;
12) Dans le cas d'une installation septique âgée de 35 ans ou plus, un rapport de conformité et de performance préparé par un professionnel en la matière.

ARTICLE 3

L'article 7.14 du Règlement relatif aux usages conditionnels n° 770 est ajouté à la suite de l'article 7.13 existant :

ARTICLE 7.14 Modification aux plans et documents

Toute modification aux plans ou documents requis en vertu de la demande d'usage conditionnel après avoir obtenu l'autorisation du Conseil doit s'accompagner du dépôt d'une nouvelle demande.

ARTICLE 4

L'article 7.15 du Règlement relatif aux usages conditionnels n° 770 est ajouté à la suite de l'article 7.14 :

ARTICLE 7.15 Caducité d'une autorisation d'exercice d'un usage conditionnel

Si aucune demande de permis ou de certificat n'est formulée dans les 12 mois suivant l'autorisation d'un usage conditionnel, ou que les travaux nécessaires ne sont pas complétés dans les 12 mois suivant l'échéance du permis ou du certificat

nécessaire, la résolution autorisant l'usage conditionnel devient nulle et caduque et doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

ARTICLE 5

L'article 8 du Règlement relatif aux usages conditionnels nº 770 est modifié intégralement comme suit :

« ARTICLE 8 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSIDENCES DE TOURISME ET À LA LOCATION À COURT TERME

Article 8.1 Champ d'application et usages conditionnels autorisés

Dans les zones identifiées au tableau suivant, et telles qu'identifiées à l'Annexe 1 (Plan de zonage) du Règlement de zonage numéro 753 de la municipalité, seuls les usages « résidence de tourisme » où la résidence est mise en location à court terme en résidence principale ou mise en location à court terme en résidence autre que principale peuvent être autorisés en vertu du présent règlement.

Zones où sont autorisées les résidences de tourisme et la location à court terme au sein d'une résidence principale		Zones où sont autorisées les résidences de tourisme et la location à court terme au sein d'une résidence autre que principale	
Zone		Zone	VC-1, VC-2, VC-3, VC-4, VC-5, VC-6, VC-7, VC-8, VC-9, VC-10, VC-11, VD-1, VD-2, VD-3, VD-4, VD-5, VD-6, VD-7, VD-8, VR-2, VR-4, VR-7, VR-8, VR-9, VR-12, VR-13, VR-14, VR-15, VR-16, VR-17, VR- 18, R-1, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-13, R-14, R-15, R-16, R-17, R-18, R-19, R-20, R-21, R-22 et R-23.

Article 8.2 Objectifs

Pour l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel, les objectifs sont les suivants :

1. Limiter l'impact d'une clientèle de passage sur le voisinage et assurer une opération de location à court terme respectant la quiétude des lieux;
2. Réduire la pression sur le réseau routier et offrir suffisamment de stationnement hors rue pour répondre à la demande;
3. Assurer que les constructions où l'usage s'exerce s'agencent avec l'environnement naturel;

4. Proposer des aménagements permettant d'atténuer l'impact de la location à court terme sur le voisinage et d'assurer une pleine intimité des voisins et de la clientèle.

Article 8.4 Critères pour l'évaluation de la demande

L'évaluation de l'opportunité de permettre l'usage « résidence de tourisme », « location à court terme en résidence principale » ou « location à court terme en résidence autre que principale » est effectuée selon les critères suivants :

Critères relatifs à l'usage et la contingence

1. L'usage doit répondre à une demande pour ce type d'hébergement touristique dans le secteur où il sera implanté;
2. Une lettre d'appui de tous les propriétaires des lots voisins doit être déposé. Le terrain doit être voisin immédiat, c'est-à-dire toucher une partie du terrain principal, à l'exception d'un lot destiné à des fins publiques;
3. L'usage est exercé à l'intérieur d'une habitation unifamiliale isolée;
4. Le terrain est situé à proximité d'un établissement récréatif ou où sont offerts des activités de plein-air et de récréotourisme.

Critères relatifs à la salubrité, l'architecture et l'aménagement du terrain

1. Dans le cas d'une résidence existante, le projet vise à améliorer le terrain et les constructions par la réalisation de travaux de rénovation/transformation, de mise aux normes du bâtiment principal et d'aménagement paysager significatifs;
2. Dans le cas d'une nouvelle résidence, les critères suivants s'appliquent :
   a) le revêtement extérieur projeté doit s'harmoniser avec l'environnement naturel. La couleur des matériaux de revêtement contraste peu avec les couleurs naturelles estivales prédominantes dans le secteur et sont sobres et sans éclat;
   b) le bâtiment et l'implantation sont réalisés dans un esprit de préservation maximale du couvert végétal;
3. Une chambre doit comprendre un nombre maximal de lits permettant de coucher un maximum de 2 personnes;
4. L'installation septique doit être conforme au règlement n° 737 sur la gestion des installations septiques et ses amendements. Elle doit être âgée de moins de 35 ans ou avoir fait l'objet d'un rapport de conformité et de performance préparé par une professionnel en la matière;
5. La vidange de la fosse septique a été réalisée dans les 2 dernières années;

6. Si l'installation septique est de type « secondaire avancé (TSA) », celle-ci doit être liée par un contrat d'entretien avec le fabricant. Le contrat doit être valide pour l'année en cours et renouvelé annuellement;
7. Deux (2) cases de stationnement à l'usage exclusif des locataires doivent être aménagées sur le même terrain que le bâtiment où s'exerce l'usage, aux conditions suivantes :
   a) Les espaces de stationnement sont situés à une distance suffisante des lignes de terrain afin d'éviter toute nuisance sur les propriétés voisines;
   b) Lorsqu'un espace se retrouve à moins de 3 mètres d'une propriété voisine, il est camouflé par un écran végétal ou une clôture conforme aux dispositions du Règlement de zonage;
   c) Les cases de stationnement sont aménagées de préférence dans une cour latérale à une distance supérieure de la voie de circulation que la marge avant prescrite à la grille des spécifications pour la zone.

Critères relatifs à la gestion des nuisances

1. Des mesures sont prises afin de limiter les bruits susceptibles de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur ou des voisins;
2. Les espaces de jeu extérieurs, les terrasses, les jardins, les foyers extérieurs, les piscines, les spas et les espaces de stationnement sont localisés de façon à minimiser les nuisances;
3. L'éclairage extérieur des aires de circulation et de stationnement, des espaces de jeu, des aires d'agrément et des bâtiments n'affecte pas le voisinage et permet d'assurer la protection du ciel nocturne :
   a) L'utilisation de la lumière assure la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins.;
   b) Les équipements d'éclairage d'ambiance sont conçus de manière à orienter le flux de lumière vers le sol. La puissance d'éclairage est limitée afin d'éviter la pollution lumineuse et les flux excessifs;
   c) Le nombre de dispositifs d'éclairage est limité à son maximum. À cet effet, les dispositifs sont limités pour éclairer les accès au bâtiment, les aires de circulation et les équipements et accessoires nécessaires aux activités liées à l'usage;
4. Une affiche qui récapitule les règlements de location doit être apposée à l'intérieur de la résidence et être bien en vue des utilisateurs;
5. L'aménagement d'un écran végétal ou un écran par treillis, ayant pour but de limiter les nuisances, est requis lorsqu'il y a présence d'un spa, d'une piscine ou d'une terrasse.

RO

ARTICLE 6

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Pierre Charbonneau
Maire

Hugo Allaire
Directeur général

Avis de motion : 21 mars 2023
Adoption règlement : 16 mai 2023
Conformité MRC :
Publication :
Entrée en vigueur :

PROJET