MUNICIPALITÉ DE
Notre-Dame-de-la-Merci

Règlement numéro R-200
Relatif aux usages conditionnels

L'ATELIER URBAIN
Aménagement et urbanisme

Province de Québec
MRC de Matawinie
Municipalité de Notre-Dame-de-la-Merci

Règlement relatif aux usages conditionnels
Numéro R-200

Réalisé par L'ATELIER URBAIN inc.
Sous la direction de Jean-François Viens, urb.

Avis de motion le : 01-06-2016
Règlement adopté le : 03-08-2016
Entrée en vigueur le : 29-09-2016

Dernière mise à jour le : 01-04-2019

Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement :

Numéro du règlement	Objets du règlement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur
200-1	Modification de certains critères d'évaluation	02-03-2018	03-07-2018
200-2	Ajout de la zone 146 pour implantation résidence de tourisme	12-03-2021	08-09-2021
200-3	Afin de mettre à jour les zones applicables pour les résidences de tourisme	08-04-2022	15-06-2022
200-4	Afin de contrôler et d'encadrer les établissements de résidence principale	16-12-2022	15-03-2023

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 1

SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1
Article 1 Titre et numéro du règlement 1
Article 2 Territoire d'application du règlement 1
Article 3 Objets du règlement 1
Article 4 Intégrité du règlement 1
Article 5 Invalidité partielle du règlement 1
Article 6 Entrée en vigueur 1
SECTION 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 2
Article 7 Interaction du règlement 2
Article 8 Principes d'interprétation 2
Article 9 Terminologie 2

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 3

SECTION 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
Article 10 Administration du règlement 3
Article 11 Caractère discrétionnaire 3
SECTION 2. INFRACTIONS, RECOURS ET SANCTIONS 4
Article 12 Infractions 4
Article 13 Ordre d'arrêt des travaux 4
Article 14 Avis d'infraction 4
Article 15 Sanctions 4
SECTION 3. TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL 5
Article 16 Dépôt et contenu d'une demande d'usage conditionnel 5
Article 17 Frais applicable à une demande d'usage conditionnel 5
Article 18 Traitement de la demande par le fonctionnaire désigné 5
Article 19 Demande recevable 5
Article 20 Demande irrecevable 6
Article 21 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme 6
Article 22 Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme 6
Article 23 Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme au Conseil 6
Article 24 Avis public 6
Article 25 Décision favorable du Conseil 7
Article 26 Décision défavorable du Conseil 7
Article 27 Transmission de la décision du Conseil 7
Article 28 Émission du permis ou du certificat 7

CHAPITRE 3. LES USAGES CONDITIONNELS 8

SECTION 1. LES RÉSIDENCES DE TOURISME ET ÉTABLISSEMENT DE RÉSIDENCE PRINCIPALE 8
Article 29 Champ d'application 8
Article 30 Objectifs et critères pour l'évaluation de la demande 8

Chapitre 1. Dispositions déclaratoires et interprétatives

Section 1. Dispositions déclaratoires

Article 1 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement est adopté sous le titre de « Règlement numéro R-200 relatif aux usages conditionnels ».

Article 2 Territoire d'application du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Merci.

Article 3 Objets du règlement

Le présent règlement vise à autoriser, malgré le règlement de zonage en vigueur, certains usages dans certaines zones et ce, selon les critères établis ici. Le présent règlement établit aussi la procédure à suivre afin d'autoriser un usage conditionnel. Plus précisément, ce règlement permet :

1) l'opportunité d'autoriser une résidence de tourisme ou un établissement de résidence principale dans les zones RFO-1, RFO-5, RFO-9, RFO-15, RFO-16, RFO-50, RFO-54, RFO-64, RFO-67, RU-8, RU-10, RU-14, RU-17, VC-4, VC-20, VC-26, VC-33, VC-34, VC-48, VD-2, VD-6, VD-7, VD-11, VD-12, VD-13, VD-22, VD-23, VD-27, VD-28, VD-29, VD-31, VD-32, VD-35, VD-47, VD-49, VD-51 et VD-53 en tant qu'usage conditionnel

(Article modifié par le règlement R 200-4 le 15 mars 2023)

Article 4 Intégrité du règlement

La page titre, la table des matières, le préambule ainsi que ce qui suit font partie intégrante du règlement.

Article 5 Invalidité partielle du règlement

Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement partie par partie, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, de sorte que si l'une de ses parties devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continueraient de s'appliquer.

Article 6 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), à la date de la délivrance du certificat de conformité par la MRC.

Section 2. Dispositions interprétatives

Article 7 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). Plus précisément, ce règlement ne soustrait en rien l'obligation de se conformer aux autres règlements d'urbanisme.

Ce règlement assujettit donc toute personne de droit public ou privé, de même que toute personne morale ou physique et aucun article de ce règlement ne pourrait avoir pour effet de soustraire une personne de l'application d'une loi du Canada ou de la Province de Québec, des règlements qui en découlent et de tout autre règlement de la Municipalité.

Article 8 Principes d'interprétation

Le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de la Loi d'interprétation (c. I-16). De plus, les titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisé dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles ou toute autre forme d'expression avec le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

Article 9 Terminologie

La terminologie définie au règlement de zonage de la Municipalité s'applique au présent règlement en faisant les adaptations nécessaires.

Chapitre 2. Dispositions administratives

Section 1. Dispositions générales

Article 10 Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée à l'inspecteur municipal ou à toute autre personne dument nommée par le Conseil à cette fin, ci-après nommée « fonctionnaire désigné ».

Article 11 Caractère discrétionnaire

En plus de toute autre norme ou disposition applicable, la délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé par le présent règlement est assujettie à l'approbation par le Conseil dudit usage conditionnel.

Section 2. Infractions, recours et sanctions

Article 12 Infractions

Toute personne physique ou morale qui ne respecte pas les dispositions des règlements d'urbanisme de la Municipalité adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1) commet une infraction et s'expose aux recours et pénalités prévus au présent règlement.

De plus, toute infraction continu à une disposition des règlements d'urbanisme de la Municipalité constitue jour après jour, une infraction séparée et distincte.

Article 13 Ordre d'arrêt des travaux

Lorsque le fonctionnaire désigné constate une infraction en cours sur les lieux de travaux, il peut ordonner leur arrêt immédiat en affichant, sur le lieu de l'infraction, un ordre d'arrêt des travaux. Cet ordre doit mentionner le motif justifiant l'arrêt des travaux.

Le plus tôt possible après avoir ordonné l'arrêt des travaux, le fonctionnaire désigné transmet un avis d'infraction.

Article 14 Avis d'infraction

Suite au constat d'une infraction, le fonctionnaire désigné transmet un avis d'infraction par courrier recommandé ou par huissier avisant le contrevenant de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à ladite réglementation. Copie de cet avis doit être transmise au Conseil.

S'il n'est pas tenu compte par le contrevenant de la signification dans un délai raisonnable indiqué dans la première signification, la Municipalité peut entamer des recours conformément à la loi.

Article 15 Sanctions

Une personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende, avec ou sans les frais. Le montant de cette amende ne devant pas être inférieur à 200$ ni excéder 1 000$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant de cette amende ne doit pas être inférieur à 400$ ni excéder 2 000$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000$ s'il est une personne morale.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende, avec ou sans frais, pour chaque jour durant lequel l'infraction se continue.

La Municipalité peut exercer, cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Section 3. Traitement d'une demande d'usage conditionnel

Article 16 Dépôt et contenu d'une demande d'usage conditionnel

Le requérant d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel doit, en plus des documents et des informations prévues aux autres règlements d'urbanisme, transmettre en deux (2) exemplaires papier et en un (1) exemplaire électronique facilement consultable, au fonctionnaire désigné, une demande d'usage conditionnel comprenant les renseignements et documents suivants :

1) le nom, le prénom, le numéro de téléphone et l'adresse du requérant ou de son mandataire dument autorisé, le cas échéant;
2) la désignation cadastrale du ou des lots visés par la demande;
3) une description détaillée de la nature de l'usage conditionnel projeté et des travaux requis;
4) une justification écrite de la pertinence du projet en lien avec les critères d'évaluation pertinent à la demande d'usage conditionnel;
5) une description textuelle, cartographique et visuelle du milieu d'implantation;
6) tout autre renseignement ou document exigé plus spécifiquement par ce règlement;
7) tout autre document nécessaire à la bonne compréhension de la demande d'usage conditionnel (ex. simulation visuelle, plan de mise en valeur, évaluation environnementale, etc.);
8) le montant total des frais exigibles pour une demande d'usage conditionnel.

Article 17 Frais applicable à une demande d'usage conditionnel

Des frais de 300$, plus les frais de l'avis public, sont applicables à une demande d'usage conditionnel. Ces frais ne sont pas remboursables.

Article 18 Traitement de la demande par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné s'assure que la demande de permis ou de certificat est conforme à la réglementation d'urbanisme applicable et que la demande d'usage conditionnel est conforme au présent règlement. Il s'assure également que le total des frais applicables a été acquitté.

Article 19 Demande recevable

Si la demande est complète et conforme au présent règlement et à la règlementation d'urbanisme applicable, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de dépôt de la demande.

Article 20 Demande irrecevable

Si la demande est incomplète ou non conforme au présent règlement et à la réglementation d'urbanisme applicable, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « irrecevable » et en informe le requérant, par courrier recommandé, avec les justifications nécessaires. Dans un tel cas, le requérant a un délai de 30 jours, suivant la réception de l'avis du fonctionnaire désigné, pour fournir les modifications, les renseignements ou les documents exigés. Suite à la réception de ces nouvelles informations, le fonctionnaire désigné analyse de nouveau la demande.

Si la demande est alors complète et conforme, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la dernière date de dépôt.

À l'échéance du délai, si la demande est toujours incomplète ou non conforme, le traitement de la demande est suspendu. Toute nouvelle demande devra être reprise du début, incluant le paiement des frais applicables.

Article 21 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsqu'il juge une demande « recevable », le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme aux fins d'analyse et de recommandation. Il peut joindre à la demande tout document, commentaire ou analyse qu'il juge pertinent.

Article 22 Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

Lors d'une séance successive à la réception de la demande, le Comité consultatif d'urbanisme analyse celle-ci. Cette analyse doit tenir compte des critères applicables du présent règlement.

Le CCU peut entendre ou demander au requérant ou au fonctionnaire désigné toute information additionnelle qu'il juge pertinente à son analyse. De plus, il peut procéder à une visite des lieux faisant l'objet de la demande. Il peut également reporter sa décision à une séance subséquente afin de compléter son analyse.

Article 23 Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme au Conseil

Après son analyse, le Comité consultatif d'urbanisme formule par écrit ses recommandations et les transmet au Conseil municipal.

Article 24 Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'usage conditionnel, le greffier ou secrétaire-trésorier de la Municipalité 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 25 Décision favorable du Conseil

Le Conseil, après avoir reçu les recommandations du Comité consultatif d'urbanisme, peut accorder la demande d'usage conditionnel. La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Article 26 Décision défavorable du Conseil

Le Conseil, après avoir reçu les recommandations du Comité consultatif d'urbanisme, peut refuser la demande d'usage conditionnel. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

Article 27 Transmission de la décision du Conseil

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier ou secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant et au fonctionnaire désigné.

Article 28 Émission du permis ou du certificat

Suite à la réception de la résolution par laquelle une demande est accordée par le Conseil, le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat concerné.

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. Les usages conditionnels

Section 1. Les résidences de tourisme et établissement de résidence principale

Article 29 Champ d'application

Dans les zones RFO-1, RFO-5, RFO-9, RFO-15, RFO-16, RFO-50, RFO-54, RFO-64, RFO-67, RU-8, RU-10, RU-14, RU-17, VC-4, VC-20, VC-26, VC-33, VC-34, VC-48, VD-2, VD-7 VD-11, VD-12, VD-13, VD-22, VD-23, VD-27, VD-28, VD-29, VD-31, VD-32, VD-35, VD-47, VD-49, VD-51, VD-53, telles qu'identifiées au règlement de zonage numéro 214 de la Municipalité, une résidence de tourisme ou un établissement de résidence principale peut être autorisé en vertu du présent règlement.

(Article modifié par le règlement R 200-4 le 15 mars 2023)

Article 30 Objectifs et critères pour l'évaluation de la demande

L'évaluation de l'opportunité de permettre une résidence de tourisme ou un établissement de résidence principale est faite selon les critères suivants :

1) la résidence de tourisme ou un établissement de résidence principale ne peut être aménagée que dans une habitation unifamiliale isolée;

2) pour une nouvelle construction, la résidence doit s'intégrer harmonieusement au milieu naturel et au paysage. Pour une résidence déjà construite, la compatibilité et la complémentarité de l'usage proposé avec le milieu naturel doivent être analysées;

3) pour une nouvelle construction, le bâtiment et l'implantation sont réalisés dans un esprit de préservation maximale du couvert végétal;

4) l'implantation de la résidence de tourisme ou de l'établissement de résidence principale se fait en complémentarité avec les autres usages déjà en place dans son secteur;

5) pour chacune des zones VC-20, RFO-64 et REC-77 un maximum de 20% des habitations existantes peuvent être utilisées à des fins de résidences de tourisme ou d'établissement de résidence principale;

6) le projet 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;

7) pour une nouvelle construction, le bâtiment est implanté à une distance respectable d'environ 20 mètres d'un usage résidentiel afin d'atténuer les impacts de l'opération de la résidence de tourisme ou de l'établissement de résidence principale;

8) pour un bâtiment existant qui est à une faible distance d'un usage résidentiel, une zone tampon constituée d'éléments naturels denses d'environ 5 mètres de profondeur est aménagée afin de permettre d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation;

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'opération de la résidence de tourisme ou de l'établissement de résidence principale ne constituera pas une source de bruit susceptible de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur ou des voisins;

11) 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;

12) deux (2) cases de stationnement à l'usage exclusif des occupants doivent être aménagées en cour avant. Les cases supplémentaires, suffisantes pour y stationner l'ensemble des véhicules des locateurs, doivent être aménagées en cours latérales ou arrière;

13) la résidence de tourisme ou l'établissement de résidence principale doit détenir une attestation de classification de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) en vigueur;

14) aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement, hormis :

   a) l'enseigne de classification des établissements touristiques officiel de la CITQ. Celle-ci ne doit pas avoir une superficie supérieure à 0,5 mètre carré et ne peut être lumineuse;

   b) une (1) enseigne indiquant le nom de la résidence de tourisme et/ou le nom de la personne contact et/ou le numéro de téléphone. L'enseigne doit :

      i. avoir des dimensions maximales de 90 cm de largeur par 60 cm de hauteur. Les enseignes de dimensions inférieures doivent respecter un ratio largeur/hauteur de 3 :2;

      ii. être installé sur un ou deux poteaux, à une hauteur maximale de 1,75 mètre et être installée sur le même lot que la résidence de tourisme, à un minimum de 2 mètres de la bordure de la voie publique. L'enseigne ne peut en aucun cas être apposée à même un arbre.

         OU

         Être installée à plat, à même le bâtiment principal;

iii. l'enseigne et le ou les poteaux soutenant l'enseigne, le cas échéant, doivent être en bois peint, teint ou traité et être maintenus en bon état. Les couleurs choisies doivent être sobres. Un maximum de trois (3) couleurs est permis par enseigne;

iv. être non-éclairée;

v. respecter les normes prévues au règlement de zonage concernant le triangle de visibilité.

15) 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;

16) le nombre de chambres proposé dans la résidence doit respecter la capacité de l'installation septique en place;

17) le nombre maximum de personnes pouvant occuper la résidence ne doit pas dépasser deux personnes par chambre proposée;

18) en tout temps lorsque la maison est louée, une personne responsable et résidant sur le territoire de la Municipalité (le propriétaire ou une personne officiellement désignée par celui-ci) devra s'assurer du respect de la réglementation municipale (nuisances, gestion des déchets, brûlage en plein air, animaux, etc.) par les locataires et devra pouvoir être rejointe par la Municipalité en cas de besoin dans un délai de 24 heures maximum. 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 ou l'établissement de résidence principale bien en vue des utilisateurs et récapitulant ces règlements;

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

(Article modifié par le règlement R 200-4 le 15 mars 2023)