

Règlement 613-26 sur les usages conditionnels

ATTENDU QU'un plan d'urbanisme est en vigueur sur le territoire de la Municipalité du canton d'Amherst;

ATTENDU QUE le conseil a adopté une réglementation d'urbanisme conforme à ce plan, incluant le règlement de zonage numéro 352-02 et le règlement sur les permis et certificats numéro 351-02;

ATTENDU QUE le conseil a adopté les règlements 534-19 et 555-21 sur les usages conditionnels;

ATTENDU QUE le conseil souhaite actualiser ces 2 règlements afin d'y inclure notamment les résidences principales en location court terme et les gîtes touristiques;

ATTENDU QU'il est opportun de remplacer les règlements 534-19 et 555-21 afin de tenir compte des nouvelles réalités du territoire et d'assurer une meilleure gestion des usages d'hébergement touristique;

ATTENDU QUE le présent règlement abroge et remplace les règlements numéro 534-19 et 555-21 sur les usages conditionnels ainsi que tout règlement ou disposition incompatible avec celui-ci;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QUE le présent règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par :

ET RÉSOLU :

QUE le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1 Titre du règlement

Le contenu du Règlement de régie interne et de permis et certificats numéro 351-02 et le contenu du Règlement de zonage 352-02 font partie intégrante, à toutes fins que de droit, du présent règlement.

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 municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1). 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.

3 Intégrité du règlement

La page titre, le préambule, la table des matières ainsi que les annexes font partie intégrante du règlement.

4 Objet du règlement

Le présent règlement vise à autoriser, malgré les dispositions du Règlement de zonage, à certaines conditions et selon certaines normes, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée par le règlement de zonage. Plus précisément, ce règlement permet :

1. L'opportunité d'autoriser les résidences de tourisms en tant qu'usage conditionnel;
2. L'opportunité d'autoriser la location court terme d'une résidence principale en tant qu'usage conditionnel;
3. L'opportunité d'autoriser les gîtes touristiques en tant qu'usage conditionnel;

5 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité du Canton d'Amherst.

6 Personnes assujetties

Le présent règlement s'applique à toute personne morale de droit public ou de droit privé et à tout particulier.

7 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe ou sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si un chapitre, une section, un article un alinéa, un paragraphe ou un sous paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

8 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 loi du Canada ou du Québec.

9 Documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

10 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur après la délivrance du certificat de conformité conformément aux prescriptions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Chapitre 2 Dispositions interprétatives

11 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, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin 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.

12 Unité de mesure

S'il y a une incompatibilité entre un nombre écrit en lettre arabe et son indication en chiffre, le nombre écrit prévaut. De plus, s'il y a une incompatibilité entre une mesure donnée selon le Système international d'unité (système métrique) et impériale (pieds, pouces), le Système international d'unité prévaut.

13 Incompatibilité entre dispositions

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

14 Terminologie

Exception faite des mots définis dans la terminologie du règlement sur les permis et certificats numéro 351-02 tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification usuelle.

Chapitre 3 Dispositions administratives

15 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Municipalité.

16 Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats numéro 351-02.

17 Infractions, recours et pénalités

Sans restreindre les pouvoirs de la municipalité, toute personne qui ne respecte pas les dispositions du présent règlement commet une infraction et s'expose aux recours et aux pénalités prévues à l'article 29.

18 Demande privée de modification réglementaire

Quiconque souhaite demander une modification au présent règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au Règlement sur les permis et certificats numéro 351-02.

Chapitre 4 MODALITÉS ET PROCÉDURES

19 Nécessité de formuler une demande d'usages conditionnels

Quiconque désire obtenir tout permis de lotissement ou un permis de construction ou tout certificat d'autorisation pour toute catégorie de constructions, d'usages et de travaux assujettis et dans toute zone visée par le règlement doit, au préalable, obtenir l'approbation du Conseil.

Nul ne peut opérer un usage de « résidence de tourisme », « de résidence principale avec location court terme » ou de « gîte touristique » sans avoir déposé une demande à cet effet et obtenu au préalable l'aval du conseil, exception faite des zones où l'usage est permis à la grille.

20 Documents requis

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 1 exemplaire papier ou 1 exemplaire électronique facilement consultable, au fonctionnaire désigné, une demande d'usage conditionnel comprenant les renseignements et documents suivants :

- 1) Les coordonnées (nom, prénom, adresse, numéro de téléphone, adresse électronique) du propriétaire et, le cas échéant, de son mandataire. Le cas échéant, une lettre autorisant le mandataire à agir au nom du propriétaire de l'immeuble en cause (procuration écrite);
- 2) L'ensemble des documents requis pour l'émission d'un permis, en vertu du règlement de régie interne et de permis et certificats numéro 350-02, compte tenu des adaptations nécessaires;
- 3) La nature de l'usage conditionnel qui serait exercé;
- 4) Un certificat de localisation ou un plan d'implantation à jour réalisé par un arpenteur géomètre montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :
 - a) Ses limites et ses dimensions;
 - b) Toute construction existante ou projetée;
 - c) L'emplacement des lacs, cours d'eau et milieux humides (marais, marécages, tourbières);
 - d) L'emplacement des aires boisées et des aires de coupe;
 - e) Les allées véhiculaires;
 - f) Tout document requis spécifiquement en lien avec le type d'usage faisant l'objet de la demande;
- 5) Toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.

21 Procédure

À la suite de sa présentation au fonctionnaire désigné, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme qui doit formuler une recommandation au Conseil.

À la suite de la consultation du Comité consultatif d'urbanisme le Conseil approuve ou refuse, par résolution, le projet d'usage conditionnel qui lui a été présenté.

Une telle approbation peut aussi ne viser qu'une ou plusieurs parties ou phases du projet. Si le Conseil accorde la demande, la résolution doit prévoir toutes conditions, par égard aux compétences de la municipalité, auxquelles le Conseil municipal assujettit l'implantation ou l'exercice de cet usage.

La résolution désapprouvant le plan doit être motivée. Une copie de la résolution doit être transmise à la personne qui a représenté la demande d'usage conditionnel.

22 Condition d'approbation particulière

Le Conseil peut également exiger comme condition d'approbation que le propriétaire :

- 1) Prenne à sa charge le coût de certains éléments liés à la demande, notamment celui des infrastructures ou équipements;
- 2) Réalise son projet dans un délai fixé;
- 3) Toute autre condition qui est jugée pertinente par le Conseil municipal.

23 Modification de la demande d'usage conditionnel

Toute modification à une demande d'usage conditionnel, approuvée par résolution du Conseil, nécessite la présentation d'une nouvelle demande qui est soumise à nouveau aux dispositions du présent règlement.

24 Nécessité d'obtenir les permis et certificats requis

Lorsque la demande est approuvée par le Conseil, le requérant doit, de plus, obtenir tous les permis et certificats requis par la réglementation d'urbanisme ainsi que par la corporation de l'industrie touristique du Québec.

25 Délais

Dans les 6 mois qui suivent l'adoption de la résolution qui autorise l'usage conditionnel, la non-concrétisation de cet usage conditionnel entraîne sa nullité et, avec elle, la perte du droit qui a pu être accordée par cette résolution.

26 Nullité et perte de droit

La cessation d'un usage conditionnel pour une période de 6 mois consécutifs, sa non-concrétisation dans le délai prévu à l'article 25, le non-respect des conditions imposées par la résolution entraîne, de la façon prévue à l'article 29, sa nullité et, avec elle, la perte du droit qui a pu être accordée par cette résolution. La perte ou l'absence d'obtention d'une attestation de conformité de la corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), entraîne également la cessation de l'usage conditionnel.

27 Frais exigibles

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude, dont le montant est de 240 \$. Ces frais ne sont pas remboursables, et ce, quelle que soit la décision.

Chapitre 5 USAGES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

28 Résidence de tourisme, résidence principale avec location court terme et gîte touristique

28.1 Application

Dans toutes les zones, telles qu'identifiées au règlement de zonage, l'usage conditionnel de résidence de tourisme, de résidence principale avec location court terme et de gîte touristique ~~peut être autorisé~~ peuvent être autorisés en vertu du présent règlement. Les résidences de tourisme, les résidences principales avec location court terme et les gîtes touristiques peuvent être louées sur le court terme, c'est-à-dire pour une période de 31 jours et moins.

28.2 Objectif général

Aux fins d'éviter l'établissement de nouvelles résidences de tourisme, ou de résidences principales avec location court terme ou de gîtes touristiques pouvant s'avérer incompatibles avec

leur milieu, d'atténuer les impacts reliés à l'opération de ce type d'usage et afin d'évaluer les projets de façon discrétionnaire, le présent règlement vise à régir et à autoriser la construction ou la conversion d'une résidence en résidence de tourisme ou en résidence principale avec location court terme ou en gîte touristique, par un règlement sur les usages conditionnels.

28.3 Documents spécifiques requis

Aux fins d'évaluer le projet de résidence de tourisme, ou de résidence principale avec location court terme ou de gîtes touristiques le requérant doit fournir les documents et informations suivantes :

- 1) La localisation approximative des propriétés voisines (ex. : photographie aérienne);
- 2) Un plan d'aménagement de la propriété incluant les allées véhiculaires, les aires de stationnement, les bandes tampons, les galeries, les espaces libres, les bâtiments accessoires, les accès aux bâtiments et tout autre aménagement susceptible d'être utilisé par les clients de l'établissement;
- 3) Une représentation visuelle du bâtiment sur la propriété, de la rue et en provenance des propriétés voisines;
- 4) Une copie de la demande d'attestation à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) démontrant la capacité projetée du bâtiment;
- 5) Un plan ou un croquis de l'aménagement intérieur du bâtiment, démontrant la capacité d'accueil maximale du bâtiment;
- 6) Une copie des règlements internes régissant les locations (un modèle est disponible à la municipalité);
- 7) Un engagement écrit de la part du propriétaire et de l'opérateur de l'entreprise, s'il y a lieu, à respecter les points suivants :
 - a) Assurer le respect de la réglementation municipale en matière de nuisances, notamment par le bruit, de feux à ciel ouvert, de feux d'artifices, de matières résiduelles et de lavage des embarcations avant leurs mises à l'eau;
 - a. Règlement 497-13 concernant les nuisances;
 - b. Règlement 536-19 concernant le brûlage;
 - c. Règlement 549-20 concernant la collecte et le transport des matières résiduelles;
 - d. Règlement 546-20 établissant les conditions d'accès des embarcations sur les plans d'eau ou une descente publique est aménagée afin d'assurer la protection et la conservation de ces plans d'eau;
 - b) Afficher le certificat d'autorisation émis par la Ville et une fiche d'avis relativement à la réglementation municipale sur les nuisances à l'intérieur de la résidence de tourisme, de la résidence principale en location court terme ou le gîte touristique;
 - c) Transmettre à tout nouvel acheteur, ou opérateur, l'information relative à la réglementation municipale liée aux autorisations ayant été accordées. Lors d'une vente de propriété, confirmer les coordonnées de la nouvelle personne responsable habitant à proximité ;
 - d) Être en mesure d'assurer une surveillance adéquate des lieux loués;
 - e) Tenir à jour un registre de location contenant, au minimum, les informations suivantes :
 - Le nom et l'adresse des locataires;
 - La durée du séjour;
 - f) À la demande de la Ville, fournir une copie du registre de location nécessaire à l'application du présent règlement.

28.4 Objectifs spécifiques et critères d'évaluation

L'évaluation de l'opportunité de permettre l'usage résidence de tourisme, ou résidence principale avec location court terme ou gîte touristique est fait selon les critères suivants :

- 1) La résidence de tourisme ne peut être aménagée que dans une habitation unifamiliale isolée par lot;
- 2) Les constructions ou activités proposées permettent une intégration harmonieuse au milieu naturel et au paysage;
- 3) Une bande tampon constituée d'éléments naturels, ou construits, permet d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation;
- 4) La construction ou la résidence convertie en résidence de tourisme ou en résidence principale avec location court terme ou en gîte touristique s'intègre dans son milieu;
- 5) L'implantation de la résidence de tourisme ou de la résidence principale avec location court terme ou du gîte touristique se fait en complémentarité avec les autres usages déjà en place dans son secteur;
- 6) 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 tel que spécifié au règlement de zonage;
- 7) 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 :
 - 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;
- 8) La localisation de l'usage projeté ne causera pas une augmentation significative de la circulation dans le secteur où il est situé;
- 9) Les espaces de stationnement doivent permettre suffisamment d'espace et doivent respecter le règlement de zonage en vigueur. Aucun véhicule ne peut stationner sur la voie publique;
- 10) Le nombre de chambres proposé dans la résidence ou du gîte touristique doit respecter la capacité de l'installation septique en place;
- 11) Le nombre maximum de personnes pouvant occuper la résidence ou le gîte touristique ne doit pas dépasser deux personnes par chambre proposée;
- 12) L'opération de la résidence de tourisme ou de la résidence principale avec location court terme ou du gîte touristique ne constituera pas une source de bruit susceptible de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur, ou des voisins;
- 13) L'implantation de la résidence de tourisme ou de la résidence principale avec location court terme ou du gîte touristique doit se faire en respect de l'usage principal et/ou prédominant de la zone ou du secteur de zone où elle s'insère;
- 14) Aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement à l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de la CITQ. Celle-ci ne doit pas avoir une superficie supérieure à 0,5 mètre carré et ne peut être lumineuse;
- 15) En tout temps lorsque la maison est louée, une personne responsable (le propriétaire ou une personne officiellement désignée par celui-ci), résident à proximité de l'endroit loué, soit à moins de 30 minutes, 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 rejoignable et en mesure d'intervenir rapidement et en tout temps par la Municipalité. En ce sens, la personne responsable doit s'assurer de la connaissance des règlements municipaux en vigueur, soit par l'inclusion des dispositions applicables par l'installation d'une affiche dans la résidence de tourisme ou dans la résidence principale avec location court terme ou dans le gîte touristique bien en vue des utilisateurs et récapitulant ces règlements;

- 16) Le propriétaire, la personne mandatée par celui-ci, le cas échéant et les locataires sont conjointement responsables de toute contravention à la réglementation municipale.
- 17) Compte tenu de l'usage particulier de la résidence, ou du gîte touristique la fosse septique devra être vidangée aux deux ans.
- 18) Demande visant une propriété située au pourtour d'un lacs :
- a. Un maximum d'environ 7 % des propriétés construites en premier en second rang pourront faire l'objet d'un usage conditionnel de « Résidence de tourisme, et d'une résidence principale avec location court terme et de gîte touristique » et, :
 - b. Une distance d'environ 500 mètres doit être maintenue entre deux usages conditionnels de « Résidence de tourisme, résidence principale avec location courte terme et gîte touristique » :
- 19) Demande visant une propriété non située au pourtour d'un lac :
- a. Une distance d'environ 500 mètres doit être maintenue entre deux usages conditionnels de « Résidence de tourisme, résidence principale avec location courte terme et gîte touristique »
- ❖ La distance de 500 mètres entre deux usages conditionnels de « Résidence de tourisme, résidence principale avec location courte terme et gîte touristique » est déterminée par un rayon de 500 mètres mesuré à partir de la propriété faisant l'objet de la demande.
- 20) À l'intérieur de l'habitation doit être affichée et bien en vue l'ABC de la gestion des matières résiduelles. Les matières résiduelles et les contenants consignés doivent être disposés dans le bon bac (recyclage, compostage, contenants consignés et déchets);
- 21) À l'intérieur de l'habitation doit être affichée et bien en vue la localisation des descentes publiques à bateaux et les stations de lavage;

Chapitre 6 PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

29 Contraventions à la réglementation d'urbanisme

Commet une infraction, toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions applicables du présent règlement d'urbanisme.

Le Conseil autorise, de façon générale, le ou les fonctionnaires désignés, à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toutes dispositions du présent règlement et autorise généralement, en conséquence, ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

Le non-respect des conditions rattachées à l'usage, telles qu'énumérées dans la résolution l'autorisant et/ou dans l'engagement écrit signé par les parties, entraînera, après 2 constats d'infraction émis au même propriétaire à l'intérieur d'une période de 1 an, le retrait de l'usage.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tous les recours appropriés de nature civile ou pénale et, sans limitations, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et le propriétaire est passible d'une amende qui ne peut être inférieure à 1 000 \$ et qui ne doit pas excéder 2 000 \$ pour une personne physique et qui ne peut être inférieure à 2 000 \$ et qui ne doit pas excéder 4 000 \$ pour une personne morale; les frais pour chaque infraction sont en sus.

En cas de récidive, le propriétaire est passible d'une amende dont le montant maximum peut être augmenté de 2 000 \$ à 4 000 \$ pour une personne physique et de 4 000 \$ à 5 000 \$ pour une personne morale.

À défaut de paiement dans les 30 jours après le prononcé du jugement, le contrevenant sera passible des sanctions prévues au Code de procédure pénale.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une infraction séparée; le délinquant est alors présumé commettre autant d'infractions qu'il y a de jours dans sa durée et l'amende sera fixée pour chaque jour d'infraction si un avis, verbal ou écrit, a été donné au contrevenant. Si cet avis est donné, l'amende sera imposée pour tous les jours suivants que dure l'infraction.

Avis de motion :	le 13 avril 2026
Adoption du premier projet de règlement:	le 13 avril 2026
Assemblée publique de consultation :	le 11 mai 2026
Adoption du second projet de règlement :	le 11 mai 2026
Adoption du règlement:	le 8 juin 2026
Certificat de conformité de la MRC:	le XXX 2026
Publication et entrée en vigueur :	le XXX 2026

Jean-Guy Galipeau
Maire

Martin Léger
Directeur général