



PROCÈS-VERBAL

Municipalité du Canton de Stratford

La Municipalité du Canton de Stratford tient une séance extraordinaire de son conseil, le treizième (13^e) jour de juillet 2020 à 19 h au Centre communautaire, situé au 165 de l'avenue Centrale Nord à Stratford, à laquelle sont présents :

M ^{me} Isabelle Couture, conseillère	Siège # 1
M. André Therrien, conseiller	Siège # 2
M. Richard Picard, conseiller	Siège # 3
M ^{me} Julie Lamontagne, conseillère	Siège # 4
M. Marc Cantin, conseiller	Siège # 6

Absence motivée :

M. Gaétan Côté, conseiller	Siège # 5
----------------------------	-----------

Les membres du conseil forment le quorum sous la présidence du maire, monsieur Denis Lalumière, présent.

La directrice générale et secrétaire-trésorière, madame Denyse Blanchet, est également présente, agissant à titre de secrétaire.

L'avis de convocation a été signifié à tous les membres du Conseil.

L'avis public a été affiché dans les délais.

ORDRE DU JOUR

- 1- Ouverture de la séance extraordinaire
- 2- Adoption de l'ordre du jour
- 3- Période de questions
- 4- Résidences de tourisme
 - 4.1 Projet de règlement no 1181 : Modification au Règlement de zonage no 1035 – Avis de motion
 - 4.2 Projet de règlement no 1182 : Règlement sur les usages conditionnels – Avis de motion
- 5- Période de questions
- 6- Levée de la séance extraordinaire

1- Ouverture de la séance extraordinaire

La séance est ouverte à 19 h.

2- Adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par Mme Julie Lamontagne, et résolu :

QUE la Municipalité du Canton de Stratford adopte l'ordre du jour tel que présenté.

3- Période de questions

Aucune question n'est formulée.

4- Résidences de tourisme

4.1 Projet de règlement no 1181 : Modification au Règlement de zonage no 1035 – Avis de motion

PROJET DE RÈGLEMENT NO 1181 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1035 AFIN D'INTERDIRE DANS CERTAINES ZONES DÉTERMINÉES LES RÉSIDENCES DE TOURISME SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ DE STRATFORD

CONSIDÉRANT QUE le conseil désire modifier les dispositions relatives aux résidences de tourisme sur le territoire ;

CONSIDÉRANT QUE le conseil désire désormais encadrer les résidences de tourisme par le biais d'un règlement sur les usages conditionnels afin d'assurer leur intégration harmonieuse sur le territoire ;

CONSIDÉRANT QUE pour assujettir l'usage « résidence de tourisme » au Règlement sur les usages conditionnels, cet usage doit être interdit dans certaines zones déterminées par le Règlement de zonage;

Je, soussigné, M. Marc Cantin conseiller (e), donne un avis qu'il sera présenté lors d'une prochaine séance du Conseil un projet de règlement modifiant le Règlement de zonage no 1035.

Le projet de règlement se lit comme suit :

ARTICLE 1

Le règlement de zonage n° 1035 tel que modifié par tous ces amendements est à nouveau modifié par le présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 2.7 intitulé Terminologie est modifié afin d'introduire, entre les termes « Résidence » et « Rive » le terme « Résidence de tourisme » lequel s'accompagne de la définition suivante :

Résidence de tourisme : Forme d'hébergement offert contre rémunération pour héberger des touristes pour des séjours de courte durée, conformément au Règlement sur les établissements d'hébergement touristiques (L.R.Q., c. E- 15.1,r.1).

ARTICLE 3

Le quatrième alinéa de la section « Groupe 1- Habitation » est abrogé.

ARTICLE 4

Les grilles de spécifications 2 de 8 et 7 de 8 sont modifiées afin de remplacer dans la section Classe d'usage le point à la ligne Hébergement champêtre par la note N 40 aux zones îlot 85 et îlot 86, R-5, M-1, M-2, M-4 et M-6.

ARTICLE 5

Les grilles de spécifications 2 de 8 et 7 de 8 sont modifiées afin d'ajouter à la section

Note, la note N 40 laquelle se lit ainsi : « N 40 – À l'exception des résidences de tourisme ».

ARTICLE 6

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

4.2 Projet de règlement no 1182 : Règlement sur les usages conditionnels – Avis de motion

PROJET DE RÈGLEMENT NO 1182 : RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

Le projet de règlement vise, entre autres, :

- à introduire une démarche administrative encadrant la mise en place d'une résidence de tourisme sur le territoire ;
- à identifier les zones qui autorisent l'usage « Résidence de tourisme » sur le territoire ;
- à fixer les critères d'acceptabilité pour mener le conseil à autoriser, par voie de résolution, une résidence de tourisme ;
- à prévoir un cadre lié à la délivrance du permis, à son renouvellement, à sa révocation et à spécifier les normes pour sa requalification.

CONSIDÉRANT QUE le conseil désire modifier les dispositions relatives aux résidences de tourisme sur le territoire ;

CONSIDÉRANT QUE le conseil désire désormais encadrer les résidences de tourisme par le biais d'un règlement sur les usages conditionnels afin d'assurer leur intégration harmonieuse sur le territoire ;

CONSIDÉRANT QUE la location à court terme de chalets ou résidences en bordure des plans d'eau soulève des enjeux qui pourraient avoir des répercussions sur la qualité de l'eau des lacs, liés notamment à la capacité des installations septiques et aux pratiques sur et dans l'eau;

CONSIDÉRANT QUE la location court terme peut soulever des enjeux variés quant aux possibilités de nuisance et de détérioration des milieux de vie du voisinage;

Je, soussigné, M. André Therrien conseiller (e), donne un avis qu'il sera présenté lors d'une prochaine séance du Conseil un projet de règlement sur les usages conditionnels.

Le projet de règlement se lit comme suit :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1 Territoire assujetti

Aux fins de l'application du présent règlement, un usage conditionnel peut être autorisé sur tout le territoire de la Municipalité de Stratford.

Article 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.

- Article 3 Objet du règlement
- 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 par le Règlement de zonage en vigueur. Plus précisément, ce règlement permet :
- l'opportunité d'autoriser les résidences de tourisme en tant qu'usage conditionnel.
- Article 4 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 autre loi ou règlement.
- Article 5 Documents de renvoi
- Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci fait partie intégrante du présent règlement.
- Article 6 Loi habilitante et entrée en vigueur
- Le présent règlement est adopté conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. A-19.1) et plus particulièrement en vertu des articles 145.31 et suivants et entre en vigueur à la date de la délivrance du certificat de conformité par la MRC du Granit.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

- Article 7 Terminologie
- Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au Règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Article 8 Administration du règlement
- L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par résolution du Conseil à agir à ce titre de même qu'au (à la) directeur(trice) général(e) de la Municipalité de Stratford, lequel(le)s sont ci-après nommé(e)s « fonctionnaire désigné ».
- Article 9 Application du règlement
- L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par résolution du Conseil à agir à ce titre de même qu'au directeur(trice) général(e) de la Municipalité de Stratford lesquels sont ci-après nommés « fonctionnaire désigné ».
- Article 10 Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné
- Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.
- Article 11 Approbation par le Conseil
- La délivrance d'un permis ou d'un certificat visé au présent règlement est assujetti à l'approbation préalable par le Conseil de l'usage conditionnel projeté.

Article 12 Frais exigibles
Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude et d'affichage dont le montant est de 500 \$. Cette somme n'est pas remboursable.

SECTION 2 PROCÉDURES RELATIVES AUX INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS

Article 13 Infraction, recours et pénalités
Sans restreindre les pouvoirs de la Municipalité de Stratford, toute personne qui ne respecte pas les dispositions du présent règlement commet une infraction et s'expose aux recours et aux pénalités prévues au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

SECTION 3 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Article 14 Dépôt de la demande
Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés au présent règlement.

Article 15 Documents et renseignements exigés pour une demande d'usage conditionnel
Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° le nom, prénom, le numéro de téléphone et l'adresse du requérant. Dans le cas où ce dernier n'est pas propriétaire de l'immeuble concerné, il doit présenter une procuration du propriétaire le mandatant spécifiquement pour faire la demande d'autorisation d'usage conditionnel en son nom ;
- 2° l'adresse ou la désignation cadastrale du ou des lots faisant l'objet de la demande ;
- 3° une description détaillée de l'usage conditionnel projeté ;
- 4° une justification écrite de la pertinence du projet en lien avec les objectifs et critères décrits au présent règlement ;
- 5° une description du voisinage accompagnée de photographies de tous les immeubles contigus ;
- 6° une description des travaux requis, le cas échéant, avec plans, élévations et autres illustrations requises afin de présenter clairement le projet ;
- 7° le montant total des frais exigibles ;
- 8° tout autre document additionnel nécessaire et établi selon l'usage conditionnel demandé.

Article 16 Traitement de la demande
Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme applicables, incluant le présent règlement.

Lorsque la demande est complète et conforme selon l'analyse effectuée en vertu du premier alinéa du présent article, le fonctionnaire désigné considère que la demande est recevable et en informe le requérant ou son mandataire autorisé. La date de réception de la demande complète est assimilée à la date du dépôt de la demande.

Lorsque la demande est incomplète ou non conforme à la

règlementation d'urbanisme en vigueur ou au présent règlement, le fonctionnaire désigné doit considérer la demande comme étant irrecevable. Celui-ci doit en informer le requérant ou son mandataire autorisé le plus tôt possible avec une justification des éléments non conformes. Sur réception de cet avis, un délai de 30 jours est accordé afin de fournir toute modification, renseignement ou document nécessaire pour démontrer la conformité du projet. Sur réception des nouvelles informations, le processus de vérification doit être effectué de nouveau par le fonctionnaire désigné :

- 1° si la demande devient complète et conforme, celle-ci sera réputée recevable et la date de réception sera la date de dépôt des documents les plus récents ;
- 2° à l'échéance du délai de 30 jours, si la demande reste inchangée et aucune nouvelle information n'a été obtenue, la demande sera considérée comme « abandonnée ». Toute nouvelle demande devra reprendre le processus initial, incluant les frais.

Article 17 Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité étudie le projet d'usage conditionnel selon les critères d'évaluation fixés par les dispositions du présent règlement. Celui-ci peut demander, si jugés nécessaires, des renseignements supplémentaires au requérant de l'usage conditionnel.

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, l'acceptation, les modifications ou le rejet d'un projet d'usage conditionnel. Il peut également recommander des conditions d'approbation.

Les recommandations sont transmises au Conseil pour approbation dans un délai n'excédant pas 30 jours ouvrables.

Article 18 Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'usage conditionnel, le secrétaire-trésorier de la Municipalité de Stratford 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 19 Décision du Conseil

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve, avec ou sans condition, l'usage conditionnel par résolution, si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Le plus tôt possible après l'adoption, le secrétaire-trésorier doit transmettre au requérant, ou à son mandataire autorisé, une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision.

Article 20 Émission et validité du permis ou du certificat

À la suite de la réception de la résolution par laquelle un usage conditionnel est accordé par le Conseil, le fonctionnaire désigné peut émettre le permis, le certificat d'autorisation ou d'occupation.

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 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'USAGE « RÉSIDENCE DE TOURISME »

SECTION 1 : GÉNÉRALITÉ

Article 21 Territoire d'application

Aux fins d'application du présent chapitre, l'usage conditionnel « Résidence de tourisme » peut être autorisé sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Stratford.

Article 22 Documents et renseignements additionnels requis pour l'analyse de la demande

Pour toute demande visée par le présent chapitre, les documents additionnels suivants doivent accompagner la demande :

- 1° une description complète de la propriété accompagnée de photographies (intérieur et extérieur) ;
- 2° une copie d'un rapport du Service incendie à l'effet que la résidence où s'implantera l'usage est conforme en rapport avec les normes en vigueur concernant la sécurité des lieux, l'accessibilité par les services d'urgence, et la protection incendie, afin d'assurer la sécurité des usagers ;
- 3° un document établissant les éléments relatifs à la sécurité qui seront mis à la disposition des utilisateurs lors de leur séjour tel que liste des numéros d'urgence applicables au territoire de la Municipalité de Stratford et le plan d'évacuation de l'immeuble ;
- 4° une déclaration écrite à l'effet que le propriétaire de la résidence, ou le mandataire autorisé, où s'effectue la location prendra les moyens nécessaires afin d'éviter toute nuisance possible tel que l'éclairage extérieur, le bruit, l'accumulation de déchet, la fumée des feux extérieurs, etc., pour les propriétés voisines ;
- 5° une preuve d'assurance responsabilité ;
- 6° une copie du modèle de contrat de location qui sera utilisé pour louer la résidence ;
- 7° une copie de l'inventaire des règles à respecter, ainsi qu'une preuve à l'effet que ces règles sont bien en vue à l'intérieur du bâtiment en tout temps ;
- 8° s'il s'agit d'une demande de renouvellement, tous documents démontrant la réalisation des correctifs nécessaires, s'il y a lieu, selon les plaintes fondées ayant été reçues lors des 12 derniers mois.

Article 23 Objectifs généraux

Les objectifs généraux poursuivis par le présent chapitre sont les suivants :

- 1° optimiser le potentiel récréotouristique du territoire, et ce, en s'assurant de respecter le cadre de vie actuel et en assurant une offre diversifiée tout au long de l'année ;
- 2° éviter que l'usage « Résidence de tourisme » s'implante dans les milieux où il serait incompatible avec l'environnement et le cadre bâti existant ;
- 3° encadrer ce type d'usage afin de limiter les impacts et les nuisances pouvant être reliés à sa présence.

Article 24 Critères d'évaluation

La possibilité de permettre l'usage « Résidence de tourisme » est évaluée selon les critères suivants :

- 1° la résidence de tourisme est implantée uniquement dans une résidence unifamiliale isolée ;
- 2° une distance d'au moins 300 mètres est respectée entre les limites des terrains sur lesquels s'implantent ou sont implantés les résidences de tourisme ;
- 3° l'usage ne peut être exercé sur un terrain accessible par une servitude d'accès, à moins que les propriétaires et bénéficiaires de la servitude donnent leur accord par écrit ;
- 4° la localisation de l'usage projeté ne causera pas d'impacts négatifs sur la quiétude du voisinage, notamment en ce qui concerne les équipements extérieurs (jeux, terrasses, jardins, piscines, spa), l'éclairage, le bruit, la gestion des matières résiduelles, le stationnement, etc. ;
- 5° des mesures suffisantes sont proposées afin de ne pas créer une source de bruit susceptible de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur où elle se trouve, ou des voisins immédiats ;
- 6° un nombre suffisant d'espaces de stationnement est disponible sur la propriété où la résidence de tourisme sera située, afin d'éviter le stationnement sur le chemin en dehors des périodes permises sur tout le territoire de la Municipalité ;
- 7° le nombre de chambres à coucher dans la résidence ne devra pas excéder la capacité de l'installation septique, conformément au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* ;
- 8° pour des fins de sécurité des usagers et en fonction de l'installation septique, une moyenne de deux personnes par chambre à coucher peut occuper la résidence de tourisme, sans jamais toutefois excéder 12 personnes ;
- 9° l'utilisation de tentes ou de véhicules récréatifs de type roulotte, tentes-roulotte et autres dispositifs similaires est interdite ;
- 10° la descente, l'amarrage au quai et l'utilisation des bateaux à moteur et des motomarines sont interdits par les occupants de la résidence de tourisme ;
- 11° en tout temps lorsque la maison est louée, une personne responsable et résidante sur le territoire de la Municipalité ou d'une municipalité limitrophe (le propriétaire ou une personne officiellement désignée par celui-ci) devra s'assurer du respect de la réglementation municipale (nuisances, gestion des déchets, feu à ciel ouvert, 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 bien en vue des utilisateurs et récapitulant ces règlements.

SECTION 2 : DÉLIVRANCE DU PERMIS, RENOUELEMENT, RÉVOCATION ET
REQUALIFICATION

Article 25 Dispositions concernant la délivrance et le renouvellement du permis

Lorsque l'usage conditionnel « Résidence de tourisme » est dûment approuvé par le Conseil, le permis ou certificat est délivré, sur paiement des frais applicables, et est valide pour une période de 24 mois.

Le propriétaire ou son requérant dûment autorisé qui obtient une résolution autorisant l'usage « Résidence de tourisme » doit obtenir, dans les six (6) mois suivant la résolution du Conseil, l'attestation de classification en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique sans quoi la résolution d'autorisation devient nulle et caduque.

Article 26 Révocation du permis

Un usage conditionnel dûment autorisé par résolution du Conseil peut être révoqué lorsque l'un ou l'autre des cas suivants est rencontré :

- 1° lorsque les conditions édictées dans la résolution du Conseil autorisant l'usage conditionnel ne sont pas ou n'ont pas été respectées ;
- 2° lorsque trois (3) plaintes fondées sont transmises à la Municipalité de Stratford.

Article 27 Requalification

Lorsque l'un ou l'autre des cas mentionnés à l'article 25 se produit, le bénéficiaire de l'usage conditionnel devra se soumettre au processus d'analyse des critères d'évaluation pour la requalification d'un usage conditionnel pour l'usage « Résidence de tourisme » conformément au présent règlement.

Article 28 Critères d'évaluation pour la requalification d'un usage conditionnel pour l'usage « Résidence de tourisme »

En plus des critères établis à l'article 24 du présent règlement, l'analyse effectuée dans le cadre d'une requalification d'un usage conditionnel pour l'usage « Résidence de tourisme » devra inclure les critères additionnels suivants :

- 1° le nombre de plaintes fondées reçues au courant des 12 derniers mois.
- 2° les moyens ou les mesures mis en place pour corriger le problème, en fonction des plaintes fondées reçues ;
- 3° la démarche d'autorisation et de requalification de l'usage conditionnel « Résidence de tourisme », ainsi que les mesures préventives ou correctives à mettre en place, lorsque requis, ont été réalisées de bonne foi.

5- Période de questions

Aucune question n'est formulée.

6- Levée de la séance extraordinaire

Il est proposé par Mme Isabelle Couture,
et résolu :

Que la séance soit levée à 19 h 35.

2020-07-15

Adoptée à l'unanimité des conseillers(ères)

Denis Lalumière
Maire

Denyse Blanchet
Directrice générale et secrétaire-trésorière