

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 770-8

(Adopté par la résolution n° 98-03-2024)

MODIFICATION DU RÈGLEMENT 770 – USAGES CONDITIONNELS

- Attendu que** le Règlement numéro 205-2019 ayant pour objet de modifier le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Matawinie afin d'autoriser des usages non agricoles sur certains sites historiques en zone agricole;
- Attendu que** le Règlement numéro 236-2023 ayant pour objet de modifier le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Matawinie afin de modifier diverses dispositions;
- Attendu que** la municipalité de Saint-Damien doit adopter tout règlement de concordance afin d'assurer la conformité de sa réglementation au schéma modifié;
- Attendu que** la municipalité de Saint-Damien désire dynamiser et promouvoir son territoire en dehors du périmètre urbain par des opportunités de projet d'hébergement de faible capacité;
- Attendu que** la municipalité de Saint-Damien désire encadrer l'usage d'auberge de faible capacité (moins de 25 chambres), dans les zones rurales, villégiature consolidation et villégiature développement, de façon conditionnelle;
- Attendu qu'** un avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors d'une séance du conseil tenue le 19 mars 2024;
- Attendu que** ce projet de règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

En conséquence, **sur proposition de madame Jacqueline P. Croisetière**, il est unanimement résolu que le présent 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 :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 11.4, intitulé Critères pour l'évaluation de la demande, est modifié au 1^{er} alinéa, par le paragraphe suivant :

- « 1) L'usage conditionnel doit être exercé comme usage principal sur un terrain. Dans le cas d'un usage « entreprise rurale » lié à une unité d'habitation, le nombre est limité à un et s'exerce comme usage additionnel à l'usage principal; »

ARTICLE 3

L'article 11.4, intitulé Critères pour l'évaluation de la demande, est modifié par l'ajout d'un paragraphe à la suite du 1^{er} paragraphe :

- « 2) Dans le cas d'un usage « entreprise rurale » lié à une unité d'habitation, l'usage doit être opéré par un des occupants de l'unité d'habitation, le cas échéant; »

ARTICLE 4

L'article 11.4, intitulé Critères pour l'évaluation de la demande, est modifié par la renumérotation des paragraphes existants 2 à 9, pour une nouvelle numérotation 3 à 10.

ARTICLE 5

Le Règlement relatif aux usages conditionnels n°770 est modifié par la modification de l'article 12, en retirant les dispositions reliées à l'hébergement :

Le titre de l'Article 12 est modifié par la suppression des mots « et à l'hébergement »;

Le premier alinéa de l'article 12.1 est modifié par le retrait du code d'usage « C301 »;

Le premier alinéa de l'Article 12.3 est modifié par le retrait du code d'usage « C301 ».

ARTICLE 6

Le Règlement relatif aux usages conditionnels n° 770 est modifié par l'ajout de l'article 16 qui se lit comme suit :

« ARTICLE 16 USAGE CONDITIONNEL RELIÉ À UNE AUBERGE DE FAIBLE CAPACITÉ (MOINS DE 25 CHAMBRES)

Article 16.1 Champ d'application

Dans les zones VC-1, VC-2, VC-3, VC-4, VC-5, VC-6, VC-8, VC-9, VC-10, VC-11, VD-1, VD-2, VD-3, VD-4, VD-5, VD-6, VD-7, VD-8, R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6,

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, telles qu'identifiées à l'Annexe 1 (Plan de zonage) du règlement de zonage numéro 753 de la municipalité, l'usage « C301 auberge de faible capacité (moins de 25 chambres) » peut être autorisé en vertu du présent règlement.

Article 16.2 Objectifs

La demande de projet d'hébergement en pleine nature est de plus en plus en vogue et recherchée. Afin de répondre à cette demande croissante, dans sa vision de développement de son offre d'hébergement relié à la récréation et la villégiature, la municipalité entend favoriser sa diversification d'usage par l'opportunité de création de projets d'hébergement de type auberge de faible capacité (moins de 25 chambres) dans les zones rurales, villégiature, consolidation et villégiature développement. Il importe donc de bien encadrer cet usage au niveau réglementaire.

Pour l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel reliée à une auberge de faible capacité, les objectifs sont les suivants :

1. Favoriser la cohabitation harmonieuse avec les usages existants dans le secteur d'implantation du projet;
2. Rechercher une intégration architecturale du cadre bâti avec l'environnement naturel et en complémentarité avec les constructions voisines du secteur visé;
3. Assurer une diversification et une mixité économique de la zone concernée;
4. Proposer des aménagements afin d'atténuer et limiter les nuisances associées à une clientèle de passage et pour respecter la quiétude des lieux.

Article 16.3 Critères pour l'évaluation de la demande

L'évaluation de l'opportunité de permettre l'usage « Établissements d'hébergement de type auberge de 25 chambres et moins » est effectuée selon les critères suivants :

1. Une seule auberge de faible capacité par zone est autorisée;
2. L'usage doit satisfaire une demande pour ce type de commerce dans le secteur et l'implantation est réalisée de façon stratégique;
3. L'auberge doit pouvoir offrir à sa clientèle des activités récréatives et de villégiature sur le même terrain ou à proximité;
4. Des liens d'affaire avec les autres commerces locaux sont encouragés;
5. L'usage doit répondre à un besoin, avoir pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble existant par une nouvelle utilisation, une rénovation ou une transformation, une mise aux normes, une nouvelle construction et un nouvel aménagement extérieur, sans affecter la quiétude et la qualité du cadre bâti résidentiel environnant;
6. Dans le cas d'un changement d'usage d'un bâtiment principal existant, celui-ci doit être conforme en ce qui concerne les marges de recul applicables à la zone concernée;
7. Pour le bâtiment principal, ainsi que pour les bâtiments accessoires, les revêtements de finition extérieurs projetés doivent s'harmoniser avec

- l'environnement naturel et le cadre bâti du secteur. Ainsi, les revêtements sont d'apparence sobre et non éclatante;
8. L'environnement immédiat ou limitrophe à l'éventuel usage est considéré de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des fonctions résidentielles et de la qualité de vie et la quiétude des résidents du secteur, notamment en ce qui concerne les possibles nuisances sonores et visuelles. Ainsi, des bandes tampons, des aménagements végétaux d'espèces indigènes et des ouvrages d'atténuation soigner sont proposés;
 9. Un éclairage fonctionnel, adéquat et discret, sans créer de pollution lumineuse, mettant en valeur l'aménagement du site et de l'immeuble;
 10. Une case de stationnement doit être aménagée pour chaque chambre en location en plus des cases requises pour le tenancier et le personnel employé. L'aménagement de l'aire de stationnement, favoriser en cour arrière ou latérale, est réalisé de manière à limiter le déboisement, dans le cas contraire, des mesures de compensation prévoyant la plantation d'arbres ailleurs sur le terrain doivent être envisagées;
 11. Les entrées-sorties sont bien délimitées, sécuritaires et conçues de sorte à ne pas créer de conflits de circulation;
 12. L'affichage et les enseignes font partie intégrante des composantes architecturales des bâtiments en présentant des dimensions, des couleurs, des matériaux et un éclairage qui s'intègre harmonieusement dans le secteur;
 13. Une chambre en location ne doit pas contenir d'équipement de cuisine. Elle ne peut être que desservie que par les équipements de cuisine intérieure et extérieure opéré quotidiennement par le tenancier;
 14. Aucune chambre en location n'est permise dans un sous-sol;
 15. Aucun logement supplémentaire n'est autorisé à l'intérieur de l'auberge. Seul le tenancier peut en occuper une partie comme son habitation. »

ARTICLE 7

Le Règlement relatif aux usages conditionnels n° 770 est modifié par l'ajout de l'article 17 qui se lit comme suit :

« ARTICLE 17 USAGE CONDITIONNEL RELIÉ AUX USAGES NON AGRICOLES SUR CERTAINS SITES HISTORIQUES EN ZONE AGRICOLE

Article 17.1 Champ d'application

Dans la zone AD-3, comme identifié à l'Annexe 1 (Plan de zonage) du règlement de zonage numéro 753 de la municipalité, des usages de restauration, d'hébergement, d'industrie légère ou de commerce et service, peuvent être autorisés en vertu du présent règlement.

Article 17.2 Objectifs

L'offre touristique peut être de différentes natures, c'est pourquoi la municipalité entend favoriser le développement et la redécouverte des sites historiques en milieu agricole qui permettra de répondre à une certaine clientèle. La mise en valeur de site historique est privilégiée dans un but de préservation, mais aussi d'offrir au citoyen des possibilités de promotion des valeurs de notre terroir. Un

projet d'agrotourisme en complémentarité à vocation historique est souhaitable afin de redécouvrir l'aménagement agricole et ceux qui ont forgé le territoire. L'occupation maximale d'un bâtiment historique et de ces installations dans le cadre d'un projet viable et dynamique de nature récréative est encouragée et doit nécessairement être bien encadrée au niveau réglementaire.

Pour l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel relié aux usages non agricoles sur certains sites historiques en zone agricole, les objectifs sont les suivants :

1. Mettre en valeur et préserver le caractère historique et agricole du site d'implantation;
2. Participer activement au développement agrotouristique de la municipalité et à la redécouverte des sites historiques en milieu agricole;
3. Maximiser le potentiel du site en permettant de mettre en valeur le cadre bâti à forte valeur patrimoniale.

Article 17.3 Critère d'admissibilité

Seul le site historique « Moulin Matambin » situé au 6021, chemin Montauban, tel qu'illustré et identifié à l'annexe D du règlement sur le plan d'urbanisme numéro 752, peut être admissible à une demande d'autorisation visant ces usages.

Article 17.3.1 Définition

Tout usage ne répondant pas à l'une des définitions qui suivent ne peut être admissible à une demande d'usage conditionnel.

Hébergement
Usage qui ne peut qu'exclusivement comprendre un gîte touristique, une résidence de tourisme ou un meublé rudimentaire.
Industrie légère
Usage lié au domaine agroalimentaire et est pratiqué de façon artisanale. Les entrepôts en usage principal sont exclus.
Commerce et service
Usage qui peut comprend exclusivement la vente au détail et la réparation de petits articles non motorisés, des ateliers éducatifs ou culturels, des expositions et des galeries d'art, ainsi que la tenue d'événements à caractère agroalimentaire. Dans tous les cas, un usage de vente au détail est seulement exercé en tant qu'usage complémentaire à un autre usage principal autorisé à la réglementation d'urbanisme.
Restauration
Usage qui ne peut être seulement exercé en tant qu'usage complémentaire à un autre usage autorisé à la réglementation d'urbanisme.

Article 17.4 Critères pour l'évaluation de la demande

L'évaluation de l'opportunité de permettre les usages de restauration, d'hébergement, d'industrie légère ou de commerce et service est effectuée selon les critères suivants :

- 1) L'usage implique la mise en valeur du bâtiment et du site historique. Le projet visé comprend la restauration du bâtiment et de ses équipements dans le respect de son intégrité patrimoniale;
- 2) L'usage met en valeur le terroir, le savoir, le savoir-faire et les valeurs locales et régionales;
- 3) L'usage est une valeur ajoutée au dynamisme de la zone agricole, notamment par sa complémentarité avec les activités existantes et sa mise en valeur des paysages naturels et bâtis;
- 4) L'usage est en tout ou en partie exercé à l'intérieur du bâtiment historique;
- 5) Les aménagements du site comprennent des éléments à caractère agricole. »

ARTICLE 8

L'article 16 existant du Règlement relatif aux usages conditionnels n° 770 voit sa numérotation modifiée pour devenir l'article 18.

ARTICLE 9

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Pierre Charbonneau
Maire

Julie Maurice
Directrice générale

Avis de motion : 19 mars 2024
Adoption projet : 19 mars 2024
Adoption règlement :
Conformité MRC :
Publication :
Entrée en vigueur :