

**Livre des règlements
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-U58-9 MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES
CONDITIONNELS NUMÉRO 2009-U58 – MODIFICATIONS GÉNÉRALES**

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Le *Règlement sur les usages conditionnels numéro 2009-U58*, tel qu'amendé, est modifié comme suit :

1. L'article 23.2.1 - Zones prévues par le Règlement de zonage 2009-U53 du *Règlement sur les usages conditionnels numéro 2009-U58*, tel qu'amendé, est remplacé par le suivant :

23.2.1 Zones prévues par le Règlement de zonage 2009-U53

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des zones prévues au règlement de zonage et ses amendements de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts. Il ne s'applique toutefois pas aux zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

2. L'article 23.2.2 – Centre communautaire socio-récréatif de villégiature du *Règlement sur les usages conditionnels numéro 2009-U58*, tel qu'amendé, est remplacé par le suivant :

23.2.2 Centre communautaire socio-récréatif de villégiature

Dans les zones Ha-600 et Hb-111, un centre communautaire socio-récréatif de villégiature peut être autorisé comme usage conditionnel, selon les critères d'évaluation suivants :

- 1) Le projet déposé intègre l'ensemble des terrains et bâtiments principaux existants dont l'utilisation s'apparente à l'usage conditionnel centre communautaire socio-récréatif de villégiature;
- 2) L'usage est exercé dans un ou des bâtiments dont les caractéristiques architecturales apparentes de l'extérieur, incluant leur gabarit, sont comparables à celles des bâtiments résidentiels du voisinage;
- 3) La circulation automobile résultant de l'exercice de l'usage conditionnel n'engendre pas d'impact significatif sur la circulation dans le secteur et sur les rues résidentielles avoisinantes;
- 4) Des espaces de stationnement suffisants pour répondre aux besoins de l'usage sont aménagés, soit un ratio minimum de 1 case/6 oreillers (place couchée);
- 5) Si le centre communautaire socio-récréatif de villégiature comporte plusieurs bâtiments principaux, les espaces de stationnement peuvent être mis en commun;
- 6) Le mode d'entreposage des ordures est planifié et les aménagements qu'il requiert s'insèrent bien dans un milieu résidentiel;
- 7) Le terrain sur lequel est exercé l'usage conditionnel est situé sur une rue en cul-de-sac;
- 8) Les activités extérieures reliées à l'exercice de l'usage conditionnel et les aménagements qu'elles nécessitent sont des activités et des aménagements qui peuvent également être exercés ou se trouver sur un terrain résidentiel;
- 9) Aucune marge de recul ou latérale n'est inférieure à 5 mètres;
- 10) Les marges de recul avant et arrière ne sont pas inférieures à 9 mètres;
- 11) La proportion d'espace naturel n'est pas inférieure à 30 %;

**Livre des règlements
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

- 12) Le rapport espace bâti/terrain n'est pas supérieur à 30 %;
 - 13) La hauteur maximum en nombre d'étages n'est pas supérieure à 2;
 - 14) Si le centre communautaire socio-récréatif de villégiature comporte plusieurs bâtiments principaux, une distance minimum de 6 mètres sépare chaque bâtiment principal l'un de l'autre;
 - 15) Les bâtiments principaux sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout;
 - 16) Chaque bâtiment principal faisant partie du centre communautaire socio-récréatif de villégiature respecte l'ensemble des exigences du *Règlement de construction* en vigueur;
 - 17) Une aire tampon d'une profondeur minimum de 10 mètres est aménagée, selon les exigences de l'article 11.3.2 du *Règlement de zonage* en vigueur le long des emplacements adjacents dont l'usage est résidentiel;
 - 18) Le bâtiment peut être aisément converti en habitation si l'usage est abandonné.
3. L'article 23.2.3 – Antenne et tour de télécommunication du *Règlement sur les usages conditionnels numéro 2009-U58*, tel qu'amendé, est remplacé par le suivant :

23.2.3 Antenne et tour de télécommunication

Lorsque l'usage « Télécommunication (u2) » est autorisé dans une zone au *Règlement de zonage*, tout projet de modification ou de construction d'une antenne ou d'une tour de télécommunication de plus de 20 mètres de hauteur doit être autorisé en vertu du présent règlement et selon les critères suivants :

- 1) La construction de la tour projetée se justifie par l'impossibilité d'utiliser une structure ou un bâtiment existant dans le secteur environnant qui permettrait de supporter l'antenne de télécommunication et ainsi de desservir le secteur en question :
 - a) la tour de télécommunication est conçue de façon à permettre le partage avec d'autres utilisateurs;
 - b) à plus de 100 mètres d'un bâtiment habitation, d'un édifice public de services culturels, éducatifs, récréatifs ou religieux, d'un établissement au sens de la *Loi sur les services de santé et services sociaux* et d'un établissement d'hébergement touristique ou d'hébergement commercial;
 - c) à plus de 100 mètres d'un corridor touristique, du parc linéaire Le P'tit Train du Nord ou du corridor aérobique (voir Concept d'organisation spatial, Plan d'urbanisme 2009-U50, adopté août 2009);
 - d) à l'extérieur d'une unité de paysage comportant de grandes ouvertures visuelles perceptibles d'un corridor touristique ou de villégiature (voir Concept d'organisation spatial, Plan d'urbanisme 2009-U50, adopté août 2009);
 - e) à l'extérieur des entrées de villes (voir Concept d'organisation spatial, Plan d'urbanisme 2009-U50, adopté août 2009);
 - f) en un endroit qui ne masque pas une percée visuelle ou un paysage d'intérêt (voir Concept d'organisation spatial, Plan d'urbanisme 2009-U50, adopté août 2009);
 - g) à l'extérieur de milieux fragiles tels milieux humides, habitat faunique, ravages de cerfs, zone inondable (voir Plan de protection et de mise en valeur des milieux naturels de Sainte-Agathe-des-Monts produit par Horizon Multi-Ressource Inc., avril 2009);
 - h) l'emploi de structures de moindre impact visuel est favorisé;

**Livre des règlements
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

- i) les choix dans la localisation, les aménagements au sol, la couleur et la forme de la structure et de ses bâtiments afférents permettent d'en atténuer l'impact visuel;
- j) le chemin d'accès à la tour est peu ou non visible et s'intègre à son environnement;
- k) le déboisement se limite strictement à l'espace nécessaire à l'implantation de la tour, de son chemin d'accès et des bâtiments afférents avec un dégagement maximum de 3 mètres autour des bâtiments et de la tour.

4. L'article 23.2.4 – Mini-entrepôts du *Règlement sur les usages conditionnels numéro 2009-U58*, tel qu'amendé, est ajouté à la suite de l'article 23.2.3 :

23.2.4 Mini-entrepôts

Dans les zones Cs-966 et Ca-219, les mini-entrepôts peuvent être autorisés comme usage conditionnel, selon les critères suivants :

- 1) L'usage est exercé dans un ou des bâtiments dont les caractéristiques architecturales apparentes de l'extérieur, incluant leur gabarit, sont comparables à celles des bâtiments du voisinage ou font l'objet d'une proposition de rénovation des façades afin d'en permettre une meilleure intégration;
- 2) La circulation automobile résultant de l'exercice de l'usage conditionnel projeté n'engendre pas d'impact significatif sur la circulation dans le secteur;
- 3) Des espaces de stationnement suffisants pour répondre aux besoins de l'usage conditionnel projeté sont aménagés ou existants. De plus, l'aire de stationnement est couverte d'asphalte, un lignage des espaces est assuré et un système de drainage favorisant la rétention des eaux de surface à l'intérieur des limites du site est existant ou prévu;
- 4) Aucun entreposage extérieur ne peut être effectué sur le terrain pour l'usage conditionnel projeté;
- 5) Un plan d'aménagement paysager des espaces libres et de stationnement des cours avant, respectant la vocation touristique des route 117 et 329 doit être déposé et réalisé par le propriétaire;
- 6) Une garantie financière, afin d'assurer la réalisation de l'aménagement paysager de l'aire de stationnement, au montant de 5 000 \$.

5. L'article 23.2.5 – Centre d'entraînement de sport de glisse du *Règlement sur les usages conditionnels numéro 2009-U58*, tel qu'amendé, est ajouté à la suite de l'article 23.2.4 :

23.2.5 Centre d'entraînement de sport de glisse

Dans la zone Vc-934, un centre d'entraînement de sport de glisse peut être autorisé comme usage conditionnel, selon les critères suivants :

- 1) L'usage est exercé à l'extérieur ou à l'intérieur de bâtiments dont les caractéristiques architecturales apparentes sont typiques du Mont-Castor;
- 2) La circulation automobile résultant de l'exercice de l'usage conditionnel projeté n'engendre pas d'impact significatif sur la circulation dans le secteur;
- 3) Des espaces de stationnement suffisants pour répondre aux besoins de l'usage conditionnel projeté sont aménagés. De plus, ces espaces devraient être recouverts d'un matériau limitant le soulèvement de la poussière et l'entraînement de sédiment;

**Livre des règlements
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

- 4) Un plan d'aménagement paysager de l'aire de stationnement devant l'immeuble doit être déposé et réalisé par le propriétaire;
 - 5) Une garantie financière, d'un montant de 3 000 \$, doit être déposée afin d'assurer la réalisation de l'aménagement du site de l'aire de stationnement;
 - 6) Le projet permet de préserver la quiétude du voisinage résidentiel et n'engendre pas d'impacts significatifs sur le milieu environnant;
 - 7) Le remblai et déblai est minimisé et est utilisé uniquement pour l'aménagement de sauts;
 - 8) Les infrastructures de formation de plus de 2 mètres de hauteur sont dissimulées des voies publiques;
 - 9) L'éclairage des aires extérieures est dirigé vers le bas et n'outrepasse pas les limites du terrain;
 - 10) Les véhicules ou outils nécessaires au maintien des installations sportives sont entreposés de manière à ne pas être visibles de voies de circulation;
 - 11) Les équipements fixes causant du bruit sont installés de manière à limiter leur audibilité hors des limites du site;
 - 12) Les équipements sont utilisés par les clients et employés du centre de formation uniquement;
 - 13) Des moyens sont pris afin d'empêcher les intrusions et l'utilisation non autorisée des équipements et infrastructures;
 - 14) Les équipements amovibles sont retirés du site d'entraînement et entreposés en cour latérale ou arrière et de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de toute voie publique lors qu'ils ne sont pas utilisés;
 - 15) Le site d'entraînement est paysagé et entretenu de manière convenable.
6. L'article 23.2.6 – Aire d'entreposage et de mise en démonstration d'automobiles du *Règlement sur les usages conditionnels numéro 2009-U58*, tel qu'amendé, est ajouté à la suite de l'article 23.2.5 :

23.2.6 Aire d'entreposage et de mise en démonstration d'automobiles

Dans la zone Ca-700, l'aménagement d'une aire d'entreposage et de mise en démonstration d'automobiles peut être autorisée comme usage conditionnel, selon les critères suivants :

- 1) Seule l'entreposage et la mise en démonstration d'automobiles neuves est effectué à l'intérieur de l'aire projetée à cet effet;
- 2) Au moins 40 % de la cour adjacente à l'emprise de la route 117 est constitué d'aménagements paysagers;
- 3) Une bande d'une profondeur minimale de 3 m constituée d'aménagements paysagers comprenant arbres, arbustes et végétaux est prévue le long de l'emprise de la route 117, excluant les accès véhiculaires;
- 4) L'aménagement de murs de soutènement doit prévoir l'utilisation de pierres naturelles et dont les paliers successifs sont surplombés d'une clôture et agrémentés de végétaux;
- 5) Toute forme d'éclairage extérieur doit être de type DEL à défilé absolu, dirigé vers le bas et dont l'intensité du flux lumineux est ajustée de manière à assurer la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins et le ciel nocturne;

**Livre des règlements
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

- 6) L'accessibilité à l'aire d'entreposage et de mise en démonstration des automobiles est sécuritaire et toutes les manœuvres des véhicules accédant ou sortant de celle-ci sont exécutées hors rue;
 - 7) Les opérations de chargement et de déchargement des automobiles sont effectuées hors rue;
 - 8) Lorsque l'emplacement visé est adjacent à un ou des emplacements résidentiels, des mesures de mitigation visuelles sont prévues par l'utilisation d'aménagements paysagers ou autres ouvrages s'intégrant au paysage du corridor touristique;
 - 9) Aucun affichage temporaire ou publicitaire n'est installé à l'intérieur des limites de l'emplacement visé ou à partir des automobiles entreposées et mises en démonstration.
7. L'article 23.2.7 – Résidence principale de l'exploitant ou résidence de tourisme au centre-ville du *Règlement sur les usages conditionnels numéro 2009-U58*, tel qu'amendé, est ajouté à la suite de l'article 23.2.6 :

23.2.7 Résidence principale de l'exploitant ou résidence de tourisme au centre-ville

L'usage d'établissement d'hébergement touristique de type « résidence principale de l'exploitant » ou de « résidence de tourisme » peut être autorisé à titre d'usage conditionnel dans la zone Cv-226, selon les critères suivants :

- 1) Toutes les unités d'hébergement du bâtiment doivent être consacrées à l'usage d'établissement d'hébergement touristique de type « résidence principale de l'exploitant » ou de « résidence de tourisme » et les opérations de location doivent être de gestion unique;
- 2) L'aménagement du bâtiment est planifié de manière à rendre possible la conversion ultérieure des unités de l'immeuble en unités locatives;
- 3) La superficie minimale de plancher des unités d'hébergement est de 83 mètres carrés;
- 4) Les ouvertures à un mur d'un bâtiment offrant des unités en usage d'établissement d'hébergement touristique de type « résidence principale de l'exploitant » ou de « résidence de tourisme » sont limitées à des fenêtres le long des élévations donnant vers les propriétés résidentielles voisines;
- 5) Le bruit doit être limité en tout temps et aucun bruit ne sera toléré entre 22 heures et 7 heures;
- 6) Une entente de service doit être conclue auprès d'une agence de sécurité et être valide pendant toute la durée de l'usage exercé afin d'assurer la surveillance et la quiétude des lieux;
- 7) L'installation d'un système de surveillance et de détection sonore accessible en tout temps par le propriétaire est obligatoire afin de lui permettre de s'assurer du respect des exigences et conditions;
- 8) L'installation et le maintien d'un système de sécurité incendie en interconnexion avec un système d'alarme reconnu est obligatoire;
- 9) L'aménagement d'au moins une case de stationnement par unité d'hébergement est requis;
- 10) La gestion des matières résiduelles par le biais de conteneurs semi-enfouis est obligatoire;
- 11) Une police d'assurance responsabilité civile doit être maintenue en vigueur pendant toute la durée de l'activité commerciale exercée, dont copie du contrat doit être remise à la Ville;

**Livre des règlements
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

- 12) L'utilisation de feux d'artifice, de véhicules récréatifs et de tentes sur le site est interdite;
 - 13) Le dépôt d'une attestation de classification délivrée en vertu du *Règlement sur l'hébergement touristique* en vigueur pour la location d'unité d'hébergement pour une période n'excédant pas 31 jours. Au renouvellement de l'attestation, le propriétaire devra remettre une copie de la nouvelle attestation à la Ville dans un délai de 30 jours suivant le renouvellement;
 - 14) À l'exception du panneau exigé en vertu du *Règlement sur l'hébergement touristique* en vigueur, toute forme d'affichage pour cette activité commerciale est interdite;
 - 15) Toute forme d'éclairage extérieur doit être de type DEL à défilé absolu, dirigé vers le bas et dont l'intensité du flux lumineux est ajustée de manière à assurer la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins et le ciel nocturne;
 - 16) Le demandeur doit déposer une demande de certificat d'occupation dans les six mois suivant l'adoption de la résolution autorisant l'exercice de l'usage conditionnel, et ce, avant de débiter l'exercice de l'usage;
 - 17) La cessation de l'usage durant une période de 12 mois consécutifs entraîne sa nullité et la perte du droit accordé par la résolution autorisant l'exercice de l'usage conditionnel.
8. L'article 23.2.8 – Bâtiment pour hébergement insolite du *Règlement sur les usages conditionnels numéro 2009-U58*, tel qu'amendé, est ajouté à la suite de l'article 23.2.7 :

23.2.8 Bâtiment pour hébergement insolite

Dans les zones Vc-821, Ct-415, Ct-416 et Ru-977, l'usage d'établissement d'hébergement touristique de type « Bâtiment insolite » offrant un service d'hébergement pour des séjours de courte durée (31 jours et moins) peut être autorisé comme usage conditionnel, selon les critères suivants :

- 1) Les bâtiments insolites ne comportent pas les caractéristiques d'une construction au sens de la réglementation, Les typologies des bâtiments insolites autorisées sont les suivantes et tout autre bâtiment similaire :

Cabane dans les arbres : Hébergement rudimentaire niché sur ou à l'aide d'un ou des arbres. La sécurité doit être démontrée;

Tente dôme : Bâtiment rudimentaire utilisé à des fins d'hébergement en forme de dômes de PVC sur structure et plateforme maintenues par des pieux vissés;

Tipi : Bâtiment rudimentaire utilisé à des fins d'unité d'hébergement, de forme conique, muni d'une charpente et recouvert de toile;

Troglodyte ou hobbitation : Hébergement rudimentaire partiellement souterrain ou avec toiture végétale. La (les) porte(s) et fenêtre sont obligatoires;

Wigwam : Bâtiment rudimentaire de plan circulaire ou allongé. La structure est constituée d'un bâti de perches sur lequel est fixé le recouvrement;

Yourte : Bâtiment rudimentaire utilisé à des fins d'unité d'hébergement, de forme circulaire, ayant un toit de forme conique et dont le revêtement extérieur est fait de toile;

- 2) Tous les bâtiments insolites doivent être consacrés à la location court séjour et les opérations de location doivent être en gestion unique;
- 3) Les bâtiments insolites doivent être démontables et transportables en tout temps et ne peuvent reposer sur une fondation permanente en béton coulé. Le bâtiment

Livre des règlements
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts

peut être construit sur pilotis, reposer sur pieux ou caissons mais il ne peut être construit sur le sol directement;

- 4) Un minimum de deux bâtiments insolites doit être aménagé sur un terrain, tout en respectant un rapport d'occupation du sol maximale de 2,5 %;
- 5) Les bâtiments insolites devront respectées les conditions d'implantation suivantes :
 - 30 mètres d'une rue publique ou privée;
 - 30 mètres d'un usage résidentiel;
 - 15 mètres minimum d'un chemin d'accès;
 - 20 mètres de la ligne des hautes eaux applicable à un milieu humide et hydrique;
 - Aucun bâtiment insolite ne doit être implanter dans une servitude.

Dans le cas où ces distances ne peuvent être respectées, une aire tampon constituée d'une bande boisée d'une profondeur minimale de 10 mètres doit être aménagée et maintenue pendant toute la durée de l'occupation. Elle doit être constituée de conifères dans une proportion minimale de 60 %;

- 6) L'aménagement d'allées véhiculaires doivent être prévues conformément aux dispositions règlementaires du présent règlement, permettant l'accès aux bâtiments insolites ainsi qu'au personnel de services d'urgence. Une case de stationnement par bâtiment insolite doit être prévue hors rue;
 - 7) Le déboisement pour l'implantation des bâtiments doit se limiter à l'espace requis pour les bâtiments, le chemin d'accès et les commodités communes. L'aménagement de la propriété doit prendre en compte les caractéristiques naturelles du site, notamment la présence d'espèces menacées ou vulnérables et doit prévoir le maintien du couvert boisé afin d'assurer le respect du milieu naturel et une empreinte écologique minimale;
 - 8) En plus des revêtements extérieurs autorisés au présent règlement, il est permis d'utiliser, à titre de revêtement extérieur, de la toile expressément conçue à cette fin pour les bâtiments insolites. Un maximum d'un seul type de revêtement extérieur peut être utilisé pour le revêtement extérieur du toit du bâtiment insolite. De plus, ce revêtement de toiture devra n'avoir qu'une seule couleur qui s'harmonise avec l'environnement. Aucune couleur vive n'est autorisée;
 - 9) Les bâtiments insolites devront être desservis en eau, de manière continue ou autonome et être desservis par une installation sanitaire distincte conformément prévus par le *Règlement sur le traitement des eaux usées*;
 - 10) La cessation de l'usage durant une période de 12 mois consécutifs entraine sa nullité et la perte du droit accordé par la résolution autorisant l'exerce de l'usage conditionnel.
9. L'article 23.3.6 - Recommandation, tel qu'amendé, est remplacé par le suivant :
- Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit ses recommandations en tenant compte des critères prescrits à l'article 23.2 du présent règlement. Cet avis est transmis au conseil municipal au plus tard à la séance régulière suivant la tenue de la réunion du comité consultatif d'urbanisme.
10. Les articles 23.4 23.4.1, 23.4.2, 23.4.3, 23.4.4, 23.4.5 et 23.4.6 du *Règlement sur les usages conditionnels numéro 2009-U58* tel qu'amendé, sont abrogés.
 11. Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**Livre des règlements
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

Frédéric Broué
Président de la séance

Me Stéphanie Allard
Greffière

Avis de motion	2024-02-20
Adoption du premier projet	2024-02-20
Avis public pour l'assemblée publique de consultation	2024-02-29
Tenue de l'assemblée publique de consultation	2024-03-14
Adoption du second projet	2024-03-19
Avis public pour la réception des demandes écrites des PHV	2024-03-20
Période de réception des demandes écrites	2024-03-20 au 2024-03-28
Adoption du règlement	2024-04-23
Approbation de la MRC	
Entrée en vigueur	
Publication du règlement	

Conformément à l'article 53 de la *Loi sur les cités et villes*, présentation du règlement adopté faite par la greffière au maire aux fins d'approbation.

J'approuve ce règlement, ce _____

Frédéric Broué
Maire

Document déposé en séance - Pour consultation seulement