

N° de demande : _____

N° de reçu : _____

Demande relative au règlement sur les usages conditionnels | R 2021-05 RÉCRÉATIFS INTENSIFS

L'autorisation d'exercer un usage conditionnel est assujettie aux dispositions du Règlement numéro 2021-05. Une demande d'usage conditionnel doit être conforme aux dispositions de ce règlement et doit faire l'objet d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation ou d'un certificat d'occupation, le cas échéant. Les modalités et conditions de délivrance des permis et des certificats sont définies au Règlement sur les permis et certificats.

Demandeur

Nom : _____ Propriétaire : Mandataire :

Adresse : _____

Téléphone : _____ Courriel : _____

Emplacement concerné par la demande

Adresse : _____ Zone : _____

Lot : _____ Matricule : _____

Territoires assujettis

Une demande d'usage conditionnel est autorisée dans les zones suivantes et lorsque spécifié à la grille des spécifications annexée au Règlement de zonage :

- Zones VD, à l'exception des zones VD-2, VD-4, VD-5, VD-6, VD-7, VD-11, VD-12, VD-15 et VD-16;
- Zones VC-4, VC-5, VC-6, VC-7;

Usages assujettis

- R106 Hébergement de nature non conventionnelle
Accessoirement, les bâtiments (nombre limité à 20) considérés comme accessoires, de petites dimensions, et de faible volumétrie, pouvant être construits, non limitativement, dans les arbres, sur pilotis, sans eau courante, ni électricité et devant obligatoirement être complémentaire à un bâtiment principal existant offrant des services sanitaires et autres, tel que restauration et vente de produits reliés aux activités.
- R107 Prêt-à-camper sans service
Accessoirement et pour le confort de la clientèle uniquement, les usages suivants sont autorisés : restaurant, salle communautaire, service de buanderie, magasin de type « dépanneur », installations sanitaires, bâtiments de services administratifs.
- R201 Camp de vacances, centre de plein air et centre sportif extérieur
- R208 Camping aménagé ou semi-aménagé
Accessoirement et pour le confort de la clientèle uniquement, les usages suivants sont autorisés : restaurant, salle communautaire, service de buanderie, magasin de type « dépanneur », installations sanitaires, bâtiments de services administratifs.
- R213 Camping non aménagé (sans services)

Objectifs poursuivis dans le cadre de l'évaluation de la demande

- Permettre une cohabitation plus harmonieuse entre les entreprises des différents secteurs d'activités, les résidents et les villégiateurs
- Positionner Rawdon en termes d'offre d'activités récréotouristiques avec un souci de respect écologique et d'innovation
- Lorsqu'il y a une opportunité d'aménagement à des fins récréatives et touristiques, encadrer et mettre en valeur les espaces possédant une valeur environnementale notable, que ce soit au niveau forestier, faunique, riverain ou de villégiature

Critères relatifs à l'approbation de la demande

Densité :

- Les activités récréotouristiques extérieures extensives représentées par la récréation de plein air sont en lien direct avec la nature. Les constructions, les installations et les usages qui y sont rattachés occupent une faible densité d'occupation en regard de l'étendue important du terrain visé. (C.O.S. maximum selon le niveau de service existant). Le coefficient d'occupation maximale du sol est : de 15 % pour un terrain sans service d'aqueduc ni d'égout ou autrement d'un maximum 25 % lorsqu'il y a déjà présence d'un service d'aqueduc et/ou d'égout.

Espace boisé :

- Pour toute nouvelle construction, un bâtiment et son implantation sont réalisés dans un souci de préservation maximal du couvert végétal et boisé;
- L'aménagement des sentiers de randonnées et des chemins d'accès sont aussi réalisés dans un souci de préservation maximale du couvert végétal et boisé;
- Une zone tampon de 20 mètres (65.6 pieds) doit être conservée intacte lorsqu'il y a présence d'un boisé, aux limites de terrains voisins de l'entreprise récréotouristique. Une clôture ou un muret peut aussi faire partie des mesures de mitigations envisagées dans certains cas spécifiques (soit selon le type d'usage présenté), voire entre un projet de développement récréotouristique et une limite de terrain résidentiel ou de villégiature voisin.

Localisation du projet :

- L'implantation des constructions est idéalement effectuée de sorte à laisser de grands espaces libres entre toute construction;
- Les espaces de jeux extérieurs, les terrasses, les jardins, les piscines, les spas et les aires de stationnement sont localisés sur le terrain de manière à minimiser les nuisances (bruit et circulation) sur le voisinage immédiat;
- L'emplacement où se situe les équipements d'utilité, tels par exemple les conteneurs, les boîtes à déchets, les thermopompes, les appareils de ventilation ou les autres équipements similaires, n'est pas visible de la rue ni des limites de terrain voisin et s'il y a lieu, ces équipements d'utilité sont camouflés par une clôture, un muret ou un aménagement paysagé opaque;
- Les espaces de stationnement doivent être calculés et suffisants afin d'accueillir la clientèle sur le site en fonction des usages prévus en référence aux normes du règlement de zonage;
- L'emplacement des entrées pour les véhicules sur le terrain doit être planifié en fonction des voies publiques adjacentes et des usages autorisés sur les terrains voisins;
- Les aires de stationnement sont aménagées par des ilots paysagés ayant pour effet de rehausser l'esthétisme du site, c'est-à-dire sans laisser de trop grands espaces en gravier dénudé d'arbres. Les aménagements de type végétal sont encouragés et les aires de stationnement sont clairement délimitées;

L'architecture et l'aménagement paysager :

- L'aménagement du terrain et l'implantation du bâtiment doivent atténuer les effets sonores et visuels sur la zone résidentielle située à proximité;
- L'aménagement paysager du terrain doit contribuer à la présence d'un écran visuel et d'un écran sonore;
- Le revêtement extérieur des constructions doit s'harmoniser avec l'environnement naturel;
- Les bâtiments n'excèdent pas le nombre d'étages maximum et la hauteur maximale prescrite par le règlement de zonage par rapport au niveau moyen du sol moyen, et l'architecture s'harmonise à l'environnement du secteur au niveau de la volumétrie, de leurs couleurs et des matériaux de revêtement choisis;
- L'implantation et l'architecture d'un bâtiment principal tirent avantage des perspectives visuelles tant éloignées que rapprochées sans toutefois modifier significativement le paysage dans lequel il est implanté, ce qui s'applique aussi pour l'ajout d'étage ou des travaux d'agrandissement;
- L'architecture et le design présenté des différents éléments du projet s'intègrent à l'environnement. Un rappel au thème majeur ou au concept particulier du projet est présenté. L'affichage est harmonieux et uniforme;

- L'éclairage est orienté sur le terrain visé par l'entreprise récréotouristique seulement, et n'a pas pour effet d'incommoder le voisinage immédiat. Des aménagements sont proposés s'il y a lieu afin de minimiser toute source de contrainte.

L'écologie et l'environnement :

- Les bandes de protections riveraines et les milieux humides font l'objet d'une attention particulière de préservation conformément aux exigences de la réglementation municipale et des normes gouvernementales. Les points de vue sont mis en valeur et les rampes d'accès à l'eau sont limitées afin d'en assurer leur pérennité;
- Les espaces d'intérêts fauniques sont identifiés et font l'objet d'un secteur d'interprétation afin de sensibiliser les visiteurs;
- Les portions de terrains compris à l'intérieur des zones à risque d'inondation et de mouvement de terrain sont identifiées et aménagées conformément aux exigences réglementaires applicables;
- Les déblais et remblais sont limités afin de respecter la topographie naturelle du site. Le drainage des lieux est adéquatement prévu sur le terrain sans causer préjudice au voisinage;
- Les secteurs montagneux et les parois rocheuses naturelles sont stabilisés et mis en valeur en évitant le plus possible l'érosion. Les aires de protections écologiques et fauniques sont identifiées et protégées.

L'intégrité du projet :

- Les différents bâtiments et usages présents sur le site, bien que différent, sont justifiés par leur complémentarité;
- Le projet démontre que l'ensemble des activités prévues, qu'elles soient majeures ou mineures quant à leur volume ou partie du terrain occupé, font partie d'un tout.

L'intérêt collectif :

- Une étude de marché ou un document argumentaire avec une description détaillée de la diversité d'activités offertes apparaissent justifiés dans leur milieu. Des phases de réalisations peuvent aussi faire partie du projet présenté;
- Le niveau de desserte du réseau routier est adapté au type de desserte requis par l'usage projeté;
- L'ajout d'unités d'hébergement répond à une demande. Le type d'hébergement touristique proposé s'intègre tout à fait à l'environnement et au potentiel du site;
- (R 2021-05-1-1)
- Le projet complet de l'entreprise récréotouristique constitue un atout pour le développement de l'économie local et la mise en valeur du patrimoine social, architectural et environnemental de la municipalité.

Advenant une différence entre le présent formulaire et la réglementation en vigueur, cette dernière prime.

Contenu de la demande

- Des photographies récentes, prises dans les trente (30) jours précédents la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages et du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents. Également des photographies vues de la rue, en provenance des propriétés voisines et du lac, lorsqu'applicable;
- Un plan détaillé démontrant les mesures d'atténuation et qui comprend les éléments suivants :
- La localisation des végétaux projetés et existants;
 - Les essences à planter;
 - L'emplacement des constructions, bâtiments et ouvrages;
 - Les enseignes et les équipements d'éclairage;
 - Les allées de circulation et d'accès;
 - Les espaces de stationnement;
 - Les clôtures, haies, murets et murs de soutènement.

- Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification ou d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et de toute construction existante située sur des terrains adjacents;
- Des échantillons des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, bâtiments ou ouvrages, incluant les enseignes;
- Un programme de gestion des livraisons sur le site, s'il y a lieu;
- Un programme de gestion des déchets et des matières recyclables sur le site;
- Un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan;
- Une description de l'occupation du domaine public à prévoir, avant, pendant et après les travaux, s'il y a lieu;
- Un texte explicatif présentant l'usage projeté (en détaillant toutes les activités directes et indirectes découlant de cet usage) ainsi qu'une description du voisinage;
- Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;
- Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné pour l'évaluation de la demande;
- Procuration signée



(R 2021-05-1-1)

Un technicien en urbanisme pourrait demander tout autre document qu'il jugera nécessaire afin de compléter la demande.

Tarif

Les frais d'étude d'une demande d'usage conditionnel de **775 \$** sont encaissés lors de la demande et ne sont pas remboursables, et ce, en conformité avec le Règlement en vigueur concernant la tarification des biens et des services de la Municipalité de Rawdon.

Il est préférable de présenter cette demande, lorsque nécessaire, avant de débiter tout projet connexe.

Informations concernant le dépôt de votre demande

La demande doit être faite sur le présent formulaire, dûment signée et être déposée auprès du Service de l'urbanisme et de l'environnement avec le paiement des frais, les plans et documents requis par les règlements d'urbanisme. Tous plans ou documents autres qui sont nécessaires à l'étude de la demande peuvent être exigés.

Pour nous joindre :

Municipalité de Rawdon

3647, rue Queen, Rawdon (Québec) J0K 1S0

Téléphone : 450 834-2596

Télécopieur : 450 834-3031

www.rawdon.ca

urbanisme@rawdon.ca

Signature du demandeur

Je soussigné(e) _____ déclare que les renseignements ci-haut donnés sont exacts. Je comprends que cette demande ne constitue en aucun temps une approbation.

Date : _____

Signature : _____

(propriétaire ou procureur fondé)

Processus et délais à prévoir pour une demande d'usage conditionnel

