



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE

**RÈGLEMENT SUR LES
USAGES CONDITIONNELS
no 2021-02**

NOVEMBRE 2020

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

--	--	--

Ville de Lac-Brome
Service du greffe

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
SECTION I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	2
SECTION II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
CHAPITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
SECTION I : APPLICATION DU RÈGLEMENT	4
SECTION II : OUVERTURE ET CONTENU D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL.....	5
SECTION III : CHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	6
SECTION IV : CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	7
CHAPITRE III : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PROJET.....	9

PROJET

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

À une séance ordinaire du conseil de la Ville tenue à la salle XXX, le jour-mois 2020, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillères Lucy Gagnon, Louise Morin et les conseillers Pierre Laplante, Ronald Myles, Lee Patterson, David Taveroff, formant quorum sous la présidence de Monsieur le Maire Richard Burcombe.

RÈGLEMENT no. 2020-02

ATTENDU qu'une municipalité a le pouvoir d'adopter un règlement sur les usages conditionnels et ce, conformément à l'article 145.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU que la Ville de Lac-Brome a décidé d'entreprendre une telle procédure en 2019;

ATTENDU que lors de la séance du jour-mois 2020, un avis de motion avec dispense de lecture a été donné par le conseiller NOM;

ATTENDU que tous les conseillers ont eu l'opportunité de prendre connaissance dudit projet de règlement et que celui-ci a été disponible au public à l'hôtel de ville pour fin de consultation;

ATTENDU que le jour-mois 2020, ce règlement a été soumis à la consultation publique des citoyens;

ATTENDU qu'à cette occasion, le Conseil municipal a entendu les personnes désirant s'exprimer sur le contenu dudit règlement;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par le conseiller XXXX, secondé par le conseiller XXXX, et adopté à l'unanimité d'adopter le Règlement numéro XXX.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels ».

2. TERRITOIRE TOUCHÉ PAR LE RÈGLEMENT

Le présent règlement peut s'appliquer sur l'ensemble du territoire et s'applique spécifiquement aux zones énumérées au Tableau 1 « Regroupement des usages conditionnels » à l'article 30 du présent règlement. Toute zone énumérée fait référence aux zones identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la Ville.

3. PROJETS ADMISSIBLES

Les types de projets ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visant à déroger au règlement d'urbanisme en vigueur :

- a. La location courte durée comme usage complémentaire au groupe d'usage « Habitation H »

SECTION II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

4. LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

5. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

6. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence fait partie intégrante du présent règlement.

7. TERMINOLOGIE

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :

- 1° Le présent règlement ;
- 2° Le règlement de zonage ;
- 3° Le règlement de lotissement ;
- 4° Le règlement de permis et certificat.

8. SYSTÈME DE MESURE

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

PROJET

CHAPITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I : APPLICATION DU RÈGLEMENT

9. OBLIGATION

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour les usages conditionnels visés au présent règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel ainsi des ouvrages et des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

10. ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le conseil peut, par résolution, autoriser tout fonctionnaire à appliquer le règlement et délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

11. POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

Dans le cadre de l'application du présent règlement, le fonctionnaire désigné a les mêmes pouvoirs que ceux énumérés au chapitre 2 du règlement de zonage.

12. OBLIGATION DE LAISSER VISITER

Le propriétaire, locataire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du règlement pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou aux résolutions du conseil.

Sur demande la personne chargée de l'application du règlement qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber le certificat délivré par la municipalité attestant sa qualité.

13. RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire se doit respecter intégralement les conditions reliées à l'autorisation obtenue par la résolution municipale adoptée et devra soumettre au Service de la gestion du territoire toute demande qui viserait à modifier l'occupation de l'immeuble ou qui ferait en sorte de modifier un ou des éléments, des critères, des objectifs ou des conditions d'aménagement contenus dans le présent règlement ou dans la résolution municipale adoptée pour permettre l'usage conditionnel.

14. RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

Lorsqu'une personne retient les services d'un arpenteur-géomètre, d'un ingénieur, d'un architecte ou d'un technologue en vue de la préparation d'un document requis en vertu du présent règlement ou de tout autre règlement d'urbanisme, ces professionnels ou technologues doivent préparer les plans et documents conformément aux dispositions de ces règlements ainsi que des lois ou instructions applicables en la matière

SECTION II : OUVERTURE ET CONTENU D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

15. DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN USAGE CONDITIONNEL

Toute personne désirant obtenir l'autorisation du Conseil municipal de réaliser un projet d'usage conditionnel décrit à l'article 3 du présent règlement doit soumettre au Service de la gestion du territoire tous documents prévus à l'article 17 du présent règlement.

16. CONTENU D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN USAGE CONDITIONNEL

Toute demande d'un projet soumis à la Ville doit contenir au moins les éléments suivants :

- a. Le formulaire relatif à une demande d'autorisation pour un usage conditionnel ;
- b. Un ou des plans montrant l'occupation (usages, bâtiments, construction et aménagement de terrain) actuelle du terrain visé par la demande ;
- c. Si nécessaire, un ou des plans montrant l'occupation (usages, bâtiments, construction et aménagement de terrain) projetée du terrain visé par la demande ;
- d. Des photos de l'immeuble ou du terrain visé par la demande ;
- e. Une présentation de la demande par écrit, démontrant en quoi la demande atteint les objectifs et respecte les critères prévus au Chapitre 3 du présent règlement ;
- f. Tout document exigé en vertu du règlement sur les permis et certificats pour la demande visée;
- g. Toute autre information pertinente permettant de bien comprendre la demande ;
- h. Toute autre information exigée par le Service de la gestion du territoire ou le Conseil.

SECTION III : CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

17. ACHEMINEMENT DE LA DEMANDE ET EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement doivent être remis au fonctionnaire désigné à l'article 11 du présent règlement.

Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme applicables. Lorsque la demande est complète et conforme, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de trente (30) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

18. EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs et des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux.

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser les plans soumis, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le comité à recommander un refus. L'évaluation produite par le comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications ou des conditions visant à rendre les plans et le projet acceptables en regard des objectifs et critères établis dans le présent règlement.

19. TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Le secrétaire du comité transmet la résolution faisant état des recommandations du comité consultatif d'urbanisme au conseil municipal.

20. AVIS PUBLIC

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance à laquelle le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public et d'une affiche ou d'une 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.

L'avis doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

Le conseil prendra en considération les interventions du voisinage et des citoyens avant de prendre sa décision sur la demande. Le conseil se réserve le droit de repousser ou changer sa décision à la suite de l'audience des citoyens.

21. EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal doit, après consultation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée, conformément à ce règlement.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'usage conditionnel peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Le conseil peut exiger diverses conditions dans sa résolution visant à rendre la pratique de l'usage plus acceptable, incluant la durée de l'autorisation dans le temps.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

22. TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier de la Ville doit en transmettre une copie certifiée conforme au requérant.

23. ÉMISSION DES PERMIS ET CERTIFICATS

Lorsqu'une demande est approuvée par le conseil conformément au présent règlement, le requérant doit obtenir du fonctionnaire désigné tous permis et certificats requis par le règlement sur les permis et certificats pour la réalisation du projet.

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues aux règlements d'urbanisme sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et en vertu de la résolution du conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

Le fait d'obtenir une autorisation en vertu du règlement sur les usages conditionnels ne soustrait pas le demandeur de respecter les autres dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

SECTION IV : CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

24. INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° Pour une première infraction, d'une amende de 500\$ à 1 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale;

2° En cas de récidive, d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale.

25. INFRACTION CONTINUE

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

26. RÉCIDIVE

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

27. RECOURS CIVILS

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

28. FRAIS

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PROJET

29. REGROUPEMENT DES USAGES CONDITIONNELS

Le présent règlement s'appuie sur des regroupements d'usages conditionnels. Ces regroupements font l'objet d'énoncés des objectifs et des critères d'évaluation.

Tableau 1 : Regroupement des usages conditionnels

Regroupement	Appellation	Zones admissibles
Usage conditionnel no.1	Les cas de EHT-US « Établissement d'hébergement touristique comme usage secondaire » qui ne répondent pas aux conditions et aux exigences du règlement de zonage	Toutes les zones à l'exception des zones situées en zone agricole permanente. Voir les conditions applicables pour être en mesure d'être admissible.

30. USAGE CONDITIONNEL NO. 1 – LES CAS DE EHT-US « ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE COMME USAGE SECONDAIRE » QUI NE RÉPONDENT PAS AUX CONDITIONS ET AUX EXIGENCES DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Objectifs généraux

- Offrir une expérience d'hébergement de qualité tout en évitant que cet usage complémentaire nuise aux hôtels et auberges de la région ;
- S'assurer que l'offre en hébergement touristique soit adaptée à la demande, notamment pendant les périodes plus achalandées ;
- Éviter que la location courte durée affecte l'offre locative pour les travailleurs et les nouveaux arrivants ;
- Assurer la quiétude du territoire en autorisant cet usage dans les zones et bâtiments adéquats.

Applicabilité

L'approche du règlement sur les usages conditionnels vise les cas plus complexes qui ne répondent pas à certaines conditions et exigences prévues au règlement de zonage. La Ville de Lac-Brome a ainsi mis sur pied une approche discrétionnaire pour évaluer au cas par cas la recevabilité de ces demandes. La procédure et le règlement s'appliquent ainsi aux demandes suivantes :

- Pour une personne physique souhaitant mettre en location court-terme plus d'une résidence secondaire sur le territoire de Lac-Brome;
- Dans un logement situé dans une typologie résidentielle autre qu'une résidence unifamiliale isolée;
- Sur un lot d'une dimension inférieure à 1 500 m²;
- Lorsque la distance entre le bâtiment principal et le bâtiment principal voisin est inférieure à 20 mètres ;
- Si la résidence a été louée à des locataires au cours des douze (12) derniers mois avec un bail de la Régie du logement du Québec;
- Si le nombre de cases de stationnement est inférieure à 1 par chambre à coucher offerte en location;
- Pour les demandes visant à offrir un nombre de chambres à coucher et accueillir un nombre de personnes supérieurs aux normes prévues au zonage;
- Pour les demandes excédant le nombre maximal d'établissements d'hébergement touristique comme usage secondaire prévus par le contingentement au règlement de zonage. À cette fin, le conseil municipal doit adopter une résolution indiquant le nombre de demandes additionnelles qu'il souhaite recevoir par la procédure du règlement sur les usages conditionnels; rien ne l'obligeant à traiter plus de demandes que le nombre prévu au règlement de zonage;
- Pour une personne physique dont le certificat d'occupation a été retiré l'année précédente à la suite d'une contravention au règlement de zonage et qui souhaite obtenir le droit de pratiquer l'usage dans la nouvelle année en cours.

Conditions d'admissibilité

À l'exception des conditions ou exigences non-respectées faisant l'objet de la demande en vertu du règlement sur les usages conditionnels, toutes les autres conditions d'admissibilité et exigences prévues au règlement de zonage 596 doivent être respectées.

Critères d'évaluation

1^o Pour l'immeuble:

- a. La résidence et le terrain mis en location doivent offrir une expérience touristique de qualité et sécuritaire pour les vacanciers;
- b. Si un requérant considère que sa propriété est adéquate pour un nombre plus important d'occupants que celui permis par le règlement de zonage, il doit le démontrer que l'achalandage ne sera pas une source de problème pour le voisinage;

2^o Pour la quiétude du voisinage et l'intérêt de la communauté:

- a. La pratique de l'usage doit préserver la quiétude du voisinage en ne doit en aucun temps constituer une source de bruit ou d'inconvénients susceptible de troubler la quiétude du voisinage. À cette fin, le conseil peut considérer dans sa décision divers éléments, notamment, mais sans s'y restreindre, la proximité des voisins, la taille du terrain, les cases de stationnement,

l'historique du demandeur et des plaintes reçues dans le voisinage le cas échéant, etc.;

- b. Le règlement pour le « bon voisinage » proposé par le locateur met en place des règles strictes pour éviter les fêtes et les troubles du voisinage;
- c. Le taux de résidences vouées à la location est acceptable considérant le quartier et le milieu récepteur. Un taux d'équilibre se situe autour de 15%. Ceci peut s'appliquer au niveau de l'ensemble de la Ville comme pour un secteur, un quartier ou même une rue selon l'évaluation du conseil municipal;
- d. Une résidence ayant été louée à des locataires au cours des douze (12) derniers mois qui est située à un endroit stratégique pour une location à long terme (ex : maison répondant aux besoins d'une famille près d'une école) ne devrait pas faire l'objet de location court-terme afin de préserver le parc immobilier locatif;
- e. Les établissements d'hébergement plus traditionnels, comme les hôtels, de Lac-Brome démontrent un taux d'occupation acceptable et ne sont pas affectés par l'offre proposée par la demande.

Défaut et procédure spéciale retirant le privilège de pratiquer la location court-terme à Lac Brome

La procédure spéciale prévue à l'article 61 du *Règlement sur les permis et certificats* no 599 pour « EHT-US - Établissements d'hébergement touristique » comme usage secondaire s'applique en cas de défaut pour une autorisation accordée en vertu du présent règlement. Tout requérant reconnaît en déposant sa demande que cette autorisation est un privilège et qu'il a l'obligation d'assurer le respect des conditions à la pratique de l'usage pour le bien-être du voisinage.

Certification CITQ

Une fois l'autorisation obtenue pour la pratique de l'usage, un requérant doit être officiellement identifié comme un établissement d'hébergement touristique au sens de la *Loi sur les établissements d'hébergement*. Les propriétaires locataires doivent par conséquent obtenir une certification auprès de la CITQ avant de pouvoir pratiquer l'usage. Le fonctionnaire désigné peut exiger toute preuve relative à cette certification tant que l'autorisation demeure en vigueur.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur,
conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la
municipalité au cours de la
séance tenue le -----

Richard Burcombe, maire

M^e Owen Falquero, greffier

Copie vidimée