

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC BROME-MISSISQUOI
VILLE DE LAC-BROME**

**PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT
NUMÉRO 2021-01**

**RÈGLEMENT RELATIF À CERTAINS
ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT
TOURISTIQUE MODIFIANT LE RÈGLEMENT
DE ZONAGE NUMÉRO 596 ET LE
RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET
CERTIFICATS NUMÉRO 599**

ATTENDU QU' en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut modifier ses règlements d'urbanisme ;

ATTENDU QUE la Ville a réalisé une réflexion afin de mieux encadrer certains établissements d'hébergement touristique dont la demande ne cesse de croître ;

ATTENDU QUE la Ville juge maintenant opportun de procéder à la modification de certains de ses règlements en lien avec l'exploitation touristique, afin d'être concordant dans sa démarche ;

ATTENDU QUE pour atteindre l'ensemble de ces objectifs, le *Règlement de zonage numéro 596* et le *Règlement sur les permis et*

certificats numéro 599 de la Ville de Lac-Brome doivent être modifiés ;

ATTENDU QU' le présent projet de règlement comprend des dispositions susceptibles d'approbation référendaire ;

ATTENDU QUE une assemblée publique de consultation se tiendra le -- -- 2020 à -- heures ;

ATTENDU QU' il est à propos et dans l'intérêt de la Ville de Lac-Brome et de ses contribuables de procéder à la modification de certaines dispositions de certains règlements d'urbanisme ;

ATTENDU QU' avis de motion a été donné par M. _____ à la séance ordinaire du _____;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

PROJET

ARTICLE 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 596

ARTICLE 2

Les définitions « Établissement d'hébergement » et « Gîte touristique » de l'article 9 « Définitions spécifiques » du *Règlement de zonage* sont supprimées et remplacées par ce qui suit :

« **Établissement d'hébergement touristique** » : Établissement d'hébergement touristique au sens du Règlement sur les établissements touristiques, s'entendra de tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement¹ est :

- Offerte en location;
 - Contre rémunération;
 - Pour une période n'excédant pas 31 jours;
 - Dont la disponibilité est rendue publique par l'utilisation de tout média.

« **Gîte touristique** » : Résidences privées exploitées comme établissements d'hébergement par leurs propriétaires ou locataires résidents. Ces établissements offrent au plus cinq chambres qui reçoivent un maximum de quinze personnes et le prix de location comprend le petit-déjeuner servi sur place. »

ARTICLE 3

La définition « Location courte durée » est ajoutée à l'article 9 « Définitions spécifiques » du *Règlement de zonage* de la façon suivante :

« « **Location courte durée** » : Désigne la location pour une période n'excédant pas 31 jours d'une unité d'hébergement au sens du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*.

ARTICLE 4

Le 1^{er} alinéa de l'article 128 « Le groupe construction et usage secondaire » est modifié par :

- La suppression du paragraphe 3 qui est remplacé par ce qui suit :

«

3^e La classe « Gt5 » comprend la location, dans une résidence privée où l'exploitant réside, d'une chambre à une clientèle de passage, sous réserve du respect des normes suivantes :

1. le nombre maximal de chambres pouvant être mis simultanément en location est de cinq ;
2. au moins une chambre du logement n'est pas offerte en location ;
3. aucune chambre offerte en location ne doit être située dans un sous-sol ou une cave ;
4. aucun équipement de cuisson n'est autorisé à l'intérieur d'une chambre ni aucune cuisine n'est aménagée pour desservir la chambre de façon particulière ;
5. le service et la consommation d'un petit déjeuner sont autorisés ;
6. l'exploitant du gîte touristique doit habiter la résidence ;
7. les dispositions relatives à l'affichage édictées dans le présent règlement doivent être respectées pour l'usage additionnel ;
8. les dispositions relatives au stationnement hors rue édictées dans le présent règlement doivent être respectées pour l'usage additionnel.

L'ajout après le 6^e paragraphe du paragraphe 7 suivant :

« 7^e La classe EHT-US « Établissement d'hébergement touristique comme usage secondaire » s'applique aux personnes physiques qui offre en location leur résidence à des fins touristiques, malgré le fait que cette résidence n'est pas leur résidence principale comme dans le cas des « résidences principales touristiques », qui sont autorisées et gérées spécifiquement par le Gouvernement du Québec.

Pour que l'usage reste secondaire, il est important que la résidence conserve son caractère d'« habitation ». À cette fin, elle ne peut être louée à court terme plus de 50% du temps.

Il est entendu qu'une même personne ne peut avoir plus d'une résidence pour laquelle il pratique cet usage secondaire sur le territoire de la Ville de Lac-Brome. De plus, un locataire ne peut pas pratiquer cet usage dans une résidence dont il n'est pas le propriétaire si le propriétaire pratique déjà cet usage dans une autre résidence. Une compagnie (inc.) ne peut pas pratiquer non plus cet usage dans une résidence. Il doit être pratiqué à des fins personnelles seulement.

La location de la résidence à des fins touristiques devra, en plus :

- Être offerte à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois;
- N'inclure aucun repas servi sur place;

- Faire l'objet d'une seule réservation par jour. Cela signifie qu'une personne ne pourrait pas louer distinctement les chambres de sa résidence au moyen de plusieurs réservations ni louer à des groupes de personnes qui ne seraient pas liées. »

De plus, les conditions suivantes s'appliquent pour la pratique de cet usage accessoire :

- La location courte durée n'est permise que dans une résidence unifamiliale isolée. L'usage accessoire est donc prohibé dans une habitation jumelée, dans un condominium ou dans une unité située dans une copropriété;
- La dimension minimale d'un lot pour pratiquer l'usage doit être de 1 500 m²;
- La distance entre le bâtiment principal faisant l'objet de l'autorisation et le bâtiment principal voisin doit être d'au moins 20 mètres ;
- La résidence n'a pas été louée à des locataires au cours des douze (12) derniers mois ;
- La résidence n'est pas située en zone agricole permanente;
- Le terrain doit comporter suffisamment de cases de stationnement pour accueillir la clientèle (1 case par chambre à coucher mise en location). Conséquemment, l'exercice de l'usage ne doit pas avoir pour effet d'entraîner le stationnement de véhicules dans les rues ;
- L'utilisation de véhicules de camping, de tentes, de tentes-roulottes et autres dispositifs d'hébergements similaires est prohibée;
- Lorsque le bâtiment n'est pas raccordé à un réseau d'égout municipal, l'exercice d'un tel usage est conditionnel au bon fonctionnement de l'installation septique au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolés* (RLRQ, c. Q-2, r.22). L'usage ne peut être pratiqué si la propriété à cet égard. L'usage ne peut être pratiqué si l'installation septique n'est pas conforme à ce règlement et que le propriétaire a reçu un avis d'infraction de la municipalité.
- L'exercice de cet usage ne doit pas constituer une source de bruit susceptible de troubler la quiétude du voisinage et doit s'effectuer dans le respect des dispositions du *Règlement numéro 615 sur la paix, l'ordre et les nuisances*. À cette fin, le propriétaire est responsable de s'assurer d'adopter un règlement pour le « bon voisinage » et de le faire appliquer ;
- Pour les terrains de moins de 5 000 m², la maison ne doit pas avoir plus de 3 chambres à coucher en location pour éviter les rassemblements, le tout établi à raison de deux (2) personnes (excluant les enfants de moins de douze (12) ans) par chambre ;
- Dans tous les cas, le nombre d'occupants louant une résidence ne devrait pas excéder 8 personnes (à l'exception des enfants de 12 ans et moins qui ne sont pas comptabilisés).

L'usage accessoire « Établissement d'hébergement touristique comme usage secondaire » est contingenté en nombre à un maximum de 50 sur l'ensemble du

territoire de la Ville de Lac-Brome.

ARTICLE 5

L'article 133.1 « Exceptions » est créé à la suite de l'article 133 « Règle d'interprétation des grilles des spécifications des usages permis par zone » de la façon suivante :

« 133.1 EXCEPTIONS

Nonobstant l'article 133, l'usage secondaire de la classe EHT-US « Établissement d'hébergement touristique comme usage secondaire » est autorisé sur tout le territoire de la Ville de Lac-Brome et donc dans toutes les zones sans que cela figure dans les grilles des spécifications, si la propriété répond aux conditions prévues à l'article 128. »

ARTICLE 6

La section IV « Certificat d'occupation » est créée et insérée à la suite de la section III « Certificat d'autorisation pour fins diverses » de la façon suivante :

« SECTION IV CERTIFICAT D'OCCUPATION

57. NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'OCCUPATION

Nul ne peut occuper ou utiliser un immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage (incluant un terrain, en tout ou en partie), en tout ou en partie, sans avoir au préalable obtenu un « certificat d'occupation » attestant que l'immeuble ou, selon le cas, la destination ou l'usage nouveaux de l'immeuble (bâtiment ou terrain), est conforme à la réglementation d'urbanisme.

Advenant qu'un permis de construction ait été délivré au préalable, la date effective indiquée sur le permis de construction peut tenir lieu de certificat d'occupation, seulement si un usage conforme a été déclaré sur le formulaire de la Ville lors de la demande dudit permis. Tout changement à l'usage initial prévu lors de la demande du permis de construction doit faire l'objet de l'émission d'un certificat d'occupation préalablement à sa pratique sur l'immeuble.

58. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS REQUIS

Une demande de certificat d'occupation doit être accompagnée des renseignements et documents suivant :

- 1° le formulaire officiel de demande de certificat de la Ville, signé selon le cas, par le propriétaire, l'occupant ou leur représentant autorisé ;
- 2° un plan à l'échelle du local et de tout aménagement intérieur existant et projeté, incluant une précision de la capacité d'accueil, si applicable ;
- 3° un plan d'aménagement de l'extérieur de la propriété, incluant les aires de stationnement, les allées d'accès, les balcons et galeries, les espaces vacants, les espaces tampons, les piscines ou spas;
- 4° le ou les usages exercés sur place, leur localisation et leur superficie ;
- 5° les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire et de l'occupant s'il est différent du propriétaire ;
- 6° l'adresse de l'immeuble ou partie d'immeuble ou plan de cadastre de l'immeuble ou de la partie d'immeuble visé par la demande ;

- 7° Photos de l'emplacement du bâtiment par rapport à la rue et aux propriétés voisines;
- 8° Engagement écrit de la part du demandeur d'assurer le respect de la réglementation municipale en matière de nuisance;
- 9° la raison sociale de l'entreprise s'il s'agit d'un établissement ;
- 10° dans le cas d'érection, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments, un plan-projet d'implantation doit être produit à l'inspecteur.

59. DOCUMENTS ADDITIONNELS POUR UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE COMME USAGE SECONDAIRE

En plus des renseignements et documents requis en vertu de l'article 58, une demande de certificat d'occupation visant un « Établissement d'hébergement touristique » comme usage secondaire doit également être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- Une copie de l'attestation de classification délivrée par la CITQ, si elle a déjà été délivrée;
- Un plan de la superficie de la résidence indiquant le nombre chambres qui seront mises en location et la capacité d'accueil de la propriété;
- La date prévue du début des activités;
- Un copropriétaire qui souhaite offrir en location un hébergement situé dans un immeuble en copropriété divise, par exemple un immeuble à condos, doit obligatoirement :
 - produire une copie des dispositions de la déclaration de copropriété qui permettent l'exploitation de l'hébergement touristique; ou
 - obtenir l'autorisation préalable du syndicat de copropriété.
- Un locataire qui souhaite offrir son logement en location en tant qu'hébergement touristique doit, soit :
 - fournir une copie du contrat de location par lequel il est permis d'exploiter l'établissement à des fins d'hébergement touristique; ou
 - obtenir l'autorisation du propriétaire pour ce faire.
- Toute autre information jugée pertinente par le Service de la gestion du territoire ou le Conseil.

Dans le cas d'un « Établissement d'hébergement touristique comme usage secondaire », les documents suivants s'ajoutent à la liste du 1^{er} alinéa :

- Une copie du règlement pour le « bon voisinage » qui sera imposé aux futurs locataires et un engagement écrit de la part du demandeur à l'effet d'afficher, dans les lieux loués, des directives relatives au respect de la réglementation municipale en matière de nuisances (particulièrement le bruit);

- Toute information requise pour confirmer que la demande répond au règlement de zonage ou aux conditions découlant de la résolution en vertu du règlement sur les usages conditionnels;

60. CONDITIONS D'ÉMISSION

Le fonctionnaire désigné délivre un certificat d'occupation si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° la demande est conforme au Règlement de zonage en vigueur ou répond aux conditions prévues à la résolution accordant un usage conditionnel, le cas échéant;
- 2° la demande est accompagnée de tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement;
- 3° le tarif d'honoraires pour la délivrance du certificat d'occupation a été payé lors du dépôt de la demande.

Malgré ce qui précède, le fonctionnaire désigné ne peut délivrer un certificat d'occupation si le requérant a fait l'objet d'une révocation au cours des cinq (5) dernières années à moins que le conseil municipal ait adopté une résolution favorable en vertu du *Règlement sur les usages conditionnels*.

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne physique ou morale à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre règlement municipal et d'urbanisme applicables en l'espèce, sauf lorsque prescrit.

61. ANNULATION ET CADUCITÉ

Un certificat d'occupation devient nul et sans effet s'il n'y a pas d'occupation effective de l'immeuble ou partie d'immeuble pour lequel un certificat d'occupation a été émis dans les 12 mois suivants la date de cette émission.

Un certificat d'occupation devient également nul et sans effet si l'occupation pour lequel un certificat d'occupation a été émis a été interrompue pendant une période d'au moins 12 mois.

Pour les « EHT-US - Établissements d'hébergement touristique » comme usage secondaire, le certificat est valide pour une durée d'un an et doit être renouvelé chaque année. Pour cet usage secondaire, le fonctionnaire désigné qui a délivré un certificat d'occupation est autorisé à révoquer celui-ci lorsque son détenteur a reçu au cours d'une même année civile trois (3) avertissements écrits pour non-respect des conditions d'admissibilité prévues au règlement de zonage ou des conditions additionnelles à l'autorisation prévues par le conseil en application du règlement sur les usages conditionnels. Le fonctionnaire désigné doit, avant de révoquer un certificat d'occupation, transmettre un avis préalable au détenteur lui accordant un délai d'au moins dix (10) jours pour présenter ses observations. Une fois le certificat d'occupation révoqué, la pratique de l'usage doit cesser. Le fonctionnaire désigné ne peut émettre un nouveau certificat d'occupation à un requérant qui au cours des cinq (5) dernières années a fait l'objet d'une révocation à moins que le conseil municipal ait adopté une résolution favorable en vertu du règlement sur les usages conditionnels.

ARTICLE 7

L'annexe 1 « Tarification » est modifiée de la façon suivante :

- La 4^e et la 5^e lignes sont remplacées par ce qui suit :

Certificat d'occupation	40,00 \$
Certificat d'occupation pour un établissement d'hébergement touristique comme usage secondaire	500,00 \$

ARTICLE 8

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Richard Burcombe
Maire

M^e Owen Falquero
Greffier

SUIVI :

Avis de motion : ---- 2020
Présentation (dépôt) du projet : ---- 2020
Adoption 1^{er} projet : ---- 2020
Avis public de l'assemblée de consultation :
Assemblée de consultation :
Adoption du règlement final :-
Certificat d'approbation de la MRC :
Entrée en vigueur :

PROJET