

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES PAYS-D'EN-HAUT
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ADOLPHE-D'HOWARD

Second projet de Règlement no 740-1 amendant le Règlement no 740 sur les usages conditionnels de manière à introduire des dispositions encadrant les résidences de tourisme

ATTENDU Que le Conseil municipal de Saint-Adolphe-d'Howard désire modifier le règlement sur les usages conditionnels no 740, afin de répondre à une demande grandissante des résidences de tourisme offertes en location pour un court séjour.

ATTENDU Que la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard juge à propos de mieux encadrer l'exploitation des résidences de tourisme, à titre d'hébergement touristique sur le territoire;

ATTENDU Que le conseil municipal de Saint-Adolphe-d'Howard a tenu le 13 avril 2019 une consultation publique pour entendre les personnes et organismes désirant s'exprimer à ce sujet;

ATTENDU Que la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard est régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et que les dispositions du Règlement no 740 doivent être adoptées conformément aux dispositions de cette loi;

ATTENDU Que l'article 145.31 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet d'établir des dispositions applicables aux résidences de tourisme, suivant des critères d'évaluation pré établis;

ATTENDU Que tous les membres du conseil présents déclarent avoir lu le second projet de règlement n°740 et qu'une dispense de lecture soit faite, vu le dépôt du second projet de règlement;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par la conseillère :
appuyé par le conseiller :
et résolu à la majorité :

Que le second projet de règlement no 740-1 amendant le règlement de zonage no 740 sur les usages conditionnels, de manière à introduire des dispositions encadrant les résidences de tourisme, soit adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit, à savoir :

ARTICLE 1 : Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 : Qu'il soit ajouté à la fin de l'article 1.1.10 la définition suivante :

Résidence de Tourisme : un établissement d'hébergement touristique, offert en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à des touristes sur une base régulière lors d'une même année civile. Un gîte touristique correspond à une résidence de tourisme où le service du petit-déjeuner est servi sur place. Aux fins de l'application du présent règlement, un gîte touristique est assimilé à une résidence de tourisme.

ARTICLE 3 : Qu'il soit ajouté après l'article 1.2.2, l'article 1.2.2.1 qui se lit comme suit :

1.2.2.1 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS SPÉCIFIQUEMENT REQUIS POUR LES DEMANDES DE RÉSIDENCES DE TOURISME

Le requérant d'une demande d'un usage conditionnel pour une résidence de tourisme doit déposer tous les documents énumérés à l'article 1.2.2 en plus des documents suivants :

1. Une représentation visuelle du ou des bâtiments vue de la rue et en provenance des propriétés voisines;
2. Un plan d'aménagement intérieur du bâtiment, démontrant la capacité d'accueil maximale du bâtiment, incluant l'emplacement de tous les lits ou autres dispositifs permettant à une personne de dormir;
3. Un engagement écrit du propriétaire à informer ses occupants de la réglementation municipale applicable;
4. Un document indiquant les renseignements de la personne en charge des activités de location: nom, adresse, entreprise (le cas échéant), numéro de téléphone où la personne peut être rejointe en tout temps, adresse courriel, date de naissance; cette personne doit être en mesure d'exercer un rôle de surveillance;
5. Un plan d'aménagement extérieur incluant les allées véhiculaires, les aires de stationnement, les bandes boisées, les galeries, les espaces libres, les bâtiments accessoires, les accès aux bâtiments et tout autre aménagement susceptible d'être utilisé par les touristes;
6. Un plan de l'installation septique et du permis d'installation septique, lorsqu'applicable;

7. Le débit quotidien maximal d'eaux usées de la résidence qui seront rejetées et la capacité hydraulique maximale de l'installation septique, documents préparés par un technologue ou un professionnel compétent en la matière;

8. Le nombre maximal de personnes autorisé par location;

9. Une copie du contrat type de location;

10. Si la demande est acceptée, le demandeur devra obtenir un permis d'exploitation annuel auprès de la Municipalité conformément à la réglementation de tarification en vigueur.

ARTICLE 4 : Qu'il soit ajouté à la suite du premier alinéa de l'article 1.2.3 le texte suivant:

et que les frais applicables à l'étude de la demande ont été acquittés, selon le règlement de tarification en vigueur.

ARTICLE 5 : Qu'il soit ajouté à la fin du paragraphe 4 de l'article 2.1.3 du 1^{er} alinéa, le paragraphe 5 qui se lit comme suit:

5. Résidence de tourisme.

ARTICLE 6 : Qu'il soit ajouté à la fin de l'article 2.1.3 l'alinéa suivant :

L'usage mentionné au paragraphe 5 est autorisé sur l'ensemble du territoire.

ARTICLE 7 : Qu'il soit ajouté à la fin de l'article 2.1.7, l'article 2.1.8 qui se lit comme suit :

2.1.8 CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR L'USAGE « RÉSIDENCE DE TOURISME »

Les critères d'évaluation pour une demande d'autorisation d'un usage conditionnel « résidence de tourisme » sont les suivants :

RÉSIDENCE

1. L'usage doit être exercé uniquement dans une habitation unifamiliale isolée;

2. Une résidence de 4 chambres à coucher et plus doit être localisée à une distance d'au moins 20 mètres des limites du terrain;

3. Les activités de la résidence n'ont pas pour effet de perturber la quiétude du voisinage, en tenant compte du nombre maximal de personnes autorisé par location, des

dimensions du terrain et des dimensions de la résidence, de la position de la résidence par rapport à la proximité des voisins et des usages environnants;

4. Seule une enseigne de classification des établissements d'hébergement touristique est autorisée comme moyen d'affichage sur la propriété.

AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

1. Une bande boisée dense d'une largeur d'au moins 5 mètres est aménagée aux limites intérieures du terrain. En l'absence d'une bande boisée, une haie dense d'une hauteur d'au moins 2 mètres est aménagée aux limites du terrain, comme mesure de mitigation envisagée;
2. Les espaces de jeux extérieurs, tels que les terrasses, les jardins, les piscines, les spas et les aires de stationnement de manière à minimiser l'effet du bruit sur le voisinage;
3. Les espaces de stationnement sont localisés sur le terrain et le nombre de cases de stationnement correspond à au moins 1 case par chambre à coucher dans la résidence, sans occuper le domaine public.

ENVIRONNEMENT

1. La résidence est desservie par un système d'alimentation en eau potable et une installation septique, construite après 1981 conformément à un permis délivré ou en son absence, par un réseau d'égout et/ou d'aqueduc conforme;
2. La fosse septique est vidangée au moins une fois tous les deux (2) ans;
3. Le débit quotidien maximal d'eaux usées de la résidence qui seront rejetées ne dépasse pas la capacité hydraulique maximale quotidienne de l'installation septique;
4. Concernant les matières résiduelles, il y a suffisamment de bacs pour récupérer les déchets des occupants;
5. L'éclairage est orienté vers le sol à l'intérieur des limites du terrain et n'a pas pour effet d'incommoder le voisinage immédiat. S'il y a lieu, des aménagements sont proposés afin de minimiser toute source de contrainte;

6. Seules les embarcations préalablement lavées dans une station de lavage municipale et appartenant au propriétaire de l'immeuble peuvent être mises à l'eau par les occupants;

7. En période de location, l'utilisation de véhicules de camping, tentes, tentes-roulottes et autres dispositifs similaires sur le terrain de la résidence est interdite.

ARTICLE 8

Qu'il soit ajouté après l'article 2.1.8, l'article 2.1.8.1 qui se lit comme suit :

2.1.8.1 OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE OU REQUÉRANT POUR L'USAGE « RÉSIDENCE DE TOURISME »

Le propriétaire de l'immeuble ou requérant de la demande pour l'usage conditionnel de type « résidence de tourisme » doit :

1. Déposer à la Municipalité une copie de l'attestation de classification obtenue en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*, et ce, dans un délai de six (6) mois suivant l'émission de la résolution du conseil municipal autorisant l'usage de résidence de tourisme; et devra être renouvelé annuellement jusqu'à ce que l'usage de résidence de tourisme cesse;
2. Déposer à la Municipalité une demande de permis d'exploitation et acquitter les frais applicables selon la réglementation de tarification en vigueur, et ce, dans un délai d'un (1) mois suivant l'émission de la résolution du conseil municipal autorisant l'usage de résidence de tourisme. Ce permis sera valide pour une durée de un (1) an et devra être renouvelé annuellement jusqu'à ce que l'usage de résidence de tourisme cesse;
3. Obtenir la résolution du conseil municipal autorisant l'usage de résidence de tourisme et obtenir le permis d'exploitation annuel avant de débiter cet usage;
4. Afficher de façon visible dans l'entrée de la résidence les règlements municipaux à respecter, et ce, dès l'émission de la résolution du conseil municipal autorisant l'usage de résidence de tourisme;
5. Permettre à l'autorité compétente et à toute personne qui l'accompagne de visiter et examiner l'intérieur et l'extérieur de la résidence et répondre à toutes les questions qui sont posées relativement à l'exécution des règlements municipaux.

ARTICLE 9


Qu'il soit ajouté après l'article 2.1.8.1, l'article 2.1.8.2 qui se lit comme suit :

2.1.8.2 NULLITÉ DE LA RÉOLUTION OU DE TOUT PERMIS

La résolution du conseil municipal autorisant l'usage de résidence de tourisme ainsi que tout permis émis par la Municipalité concernant ledit usage deviennent nuls dans l'un des cas suivants :

1. L'usage exercé ne respecte pas l'un des critères d'évaluation du présent règlement;
2. L'usage exercé ne respecte pas l'une des conditions énumérées dans la résolution autorisant l'usage conditionnel;
3. La résolution et/ou le permis ont été délivrés sur la base d'informations, de déclarations ou de documents erronés ou faux;
4. Le propriétaire ou le requérant ne respecte pas les obligations prévues à l'article 2.1.8.1;
5. L'attestation de classification délivrée en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* est révoquée, n'est pas renouvelée ou n'est pas délivrée dans le délai prescrit.

ARTICLE 10: Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.


Claude Charbonneau
Maire


Marie-Frédère Gagné
Directrice générale adjointe

Recommandation du CCU :

28 février 2019
22 mars 2019

Adoption du projet de règlement :

Affichage et publication de l'avis public
pour la consultation publique :

13 avril 2019
26 avril 2019

Avis de motion :

Adoption du second projet de règlement :

Affichage et publication de l'avis public

pour possibilité de référendum :

15 mai 2019
24 mai 2019

Adoption du règlement :

Transmission du certificat de conformité :

Entrée en vigueur :

Avis de promulgation :