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

RÈGLEMENT NUMÉRO 634-15 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 634

ATTENDU QUE le Conseil municipal désire encadrer les activités de résidences de tourisme et des établissements de résidence principale comme usage accessoire à un usage résidentiel;

ATTENDU QU'il est nécessaire de modifier le règlement de zonage à cet effet, afin d'y apporter des modifications sur certaines dispositions visant entre autres, l'activité de location, les pénalités encourues et le montant des amendes, la terminologie, les usages accessoires autorisés relatifs aux résidences de tourisme et aux établissements de résidence principale, les exigences du nombre de cases de stationnement requises et à l'aménagement de celles-ci ainsi que les droits acquis et les usages dérogatoires ;

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard est régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU, a-19.1) et que les dispositions du règlement de zonage numéro 634 doivent être adoptées conformément aux dispositions de cette Loi ;

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard est régie par la *Loi sur les établissements d'hébergement touristiques* (chapitre E-14.2) et son règlement et que les dispositions du règlement de zonage numéro 634 doivent être adoptées conformément aux dispositions de cette Loi ;

ATTENDU QUE les membres du conseil municipal présents déclarent avoir lu le règlement numéro 634 et ses amendements et qu'une dispense de lecture soit faite, vu le dépôt du règlement ;

EN CONSÉQUENCE

Il est proposé par le conseiller : Daniel Millette
appuyé par le conseiller : Isabelle Jacques
et résolu à la majorité :

QUE le règlement numéro 634-15 modifie le règlement de zonage numéro 634 et ses amendements, de manière à préciser certaines dispositions afférentes aux usages accessoires à l'habitation, dont entre autres les conditions d'exploitation des résidences de tourisme et des établissements de résidence principale sur le territoire de la municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, qu'il soit statué et décrété ce qui suit à savoir :

Règlement de zonage numéro 634

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1 Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 La table des matières du règlement est modifiée par l'ajout des articles suivants :

ARTICLE 28.2 SANCTION PARTICULIÈRE À LA RÉSIDENCE DE TOURISME ET À L'ÉTABLISSEMENT DE RÉSIDENCE PRINCIPALE COMME USAGE ACCESSOIRE À L'HABITATION UNIFAMILIALE

ARTICLE 189.1 RÉSIDENCE DE TOURISME DANS LES HABITATIONS RÉSIDENTIELLES UNIFAMILIALES ISOLÉES

ARTICLE 189.2 ÉTABLISSEMENT DE RÉSIDENCE PRINCIPALE DANS LES HABITATIONS UNIFAMILIALES ISOLÉES COMPORTANT UN SEUL LOGEMENT.

ARTICLE 3 L'article 28.2 est ajouté et se lit comme suit :

« ARTICLE 28.2 SANCTION PARTICULIÈRE À LA RÉSIDENCE DE TOURISME COMME USAGE ACCESSOIRE À L'HABITATION UNIFAMILIALE »

Le fait de louer ou d'offrir en location contre rémunération, une résidence de tourisme, un établissement de résidence principale au sens du *Règlement sur l'établissement d'hébergements touristiques* et se modifications, pour une période n'excédant pas trente et un (31) jours, et dont la disponibilité de l'unité est rendue publique par l'utilisation de tout média, sans détenir un permis d'exploitation annuelle en vigueur émis par la municipalité et une attestation de classification au sens de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* ou son équivalent en vertu de la réglementation provinciale en vigueur, constitue une nuisance et est prohibée.

Commet une infraction, tout propriétaire, son représentant, gestionnaire ou exploitant de l'immeuble, du seul fait de refuser, d'omettre ou de négliger de remettre ou de transmettre à l'autorité compétente tout renseignement ou information ayant trait à la location ou à l'offre de location ou l'exercice du permis d'exploitation annuelle pour l'usage de résidence de tourisme ou d'établissement de résidence principale comme usage accessoire à l'habitation.

Toute personne qui fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés, en regard à l'une des dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable, commet une infraction.

Quiconque contrevient aux dispositions applicables du présent règlement et ses modifications relativement à l'usage de résidence de tourisme et d'établissements de résidence principale comme usage accessoire à l'habitation, commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 1 500 $ et d'au plus 3 000 $, lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 2 500 $ et d'au plus 5 000 $ lorsqu'il s'agit d'une personne morale pour la première infraction, et d'au moins 3 000 $ et d'au plus 6 000 $ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 5 000 $ et d'au plus 10 000 $ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive. (Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus.)

À défaut du paiement de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende et les frais sont encourus par une corporation, une association ou une société reconnue par la Loi, cette amende et les frais peuvent prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, l'association ou la société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente des biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19-1).

La Cour peut rendre toute décision qu'aurait pu prendre l'autorité compétente concernant l'exécution de travaux, conformément à la Loi sur les compétences municipales (L.R.Q., C-47.1).

CHAPITRE 2 TERMINOLOGIE

ARTICLE 4 L'article 35 intitulé « TERMINOLOGIE » est modifié par l'ajout des termes et des définitions suivantes, celles-ci étant insérées dans le texte selon l'ordre alphabétique formulé par la première lettre :

Capacité d'accueil de la résidence de tourisme :

Aux fins d'application du présent règlement, la capacité d'accueil de la résidence de tourisme, en l'occurrence, le nombre maximal de voyageurs ou de touristes occupant la résidence isolée au même moment. Le mode de calcul des capacités est le même calcul utilisé dans le règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22).

Capacité hydraulique :

La capacité hydraulique d'une installation septique autonome d'une résidence isolée doit être égale ou supérieure aux capacités hydrauliques établies selon le nombre de chambres à coucher de la résidence visée, tel que définie à l'article le 1.3. du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.22) en vigueur au moment d'adopter le présent règlement lequel annexé à l'article 23.1 du règlement portant sur les permis et certificats numéro 637.

Chambre à coucher

Pièce fermée ou pouvant être fermée par de menus travaux d'un logement privé, muni de fenêtres, utilisée ou destinée à être utilisée pour y dormir même si elle est utilisée à d'autres fins.

L'autorité compétente :

Personne désignée par le conseil municipal pour l'application de la réglementation d'urbanisme, municipale et régionale et de tout autre loi ou règlement accordant une délégation de compétence à la municipalité.

Aux fins d'application, l'autorité compétente agit dans les fonctions suivantes : le fonctionnaire désigné, l'inspecteur agraire ou municipal, l'inspecteur de fossé, le contremaître, le directeur du service urbanisme et environnement, le directeur des incendies, un agent de la paix ainsi que toute personne désignée par résolution.

Logement :

Ensemble constitué d'une ou de plusieurs pièces, où une ou plusieurs personnes peuvent y habiter et comportant des installations sanitaires et des installations pour préparer et consommer des repas et pour y dormir.

Aux fins du présent règlement, une résidence de tourisme et un gîte touristique correspondent à un logement. Une chambre comprise dans un établissement hôtelier n'est pas un logement.

Professionnel compétent :

Professionnel habilité à réaliser une expertise, membre d'un ordre professionnel compétent en la matière.

Résidence de tourisme :

Une résidence de tourisme est une catégorie d'établissement d'hébergement touristique, autre qu'un établissement de résidence principale, offert en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à des touristes et dont la disponibilité de l'unité est rendue publique par l'utilisation de tout média.

Aux fins de l'application du présent règlement :

- L'activité de résidence de tourisme est un usage accessoire à l'habitation offrant à des touristes un hébergement en court séjour. L'activité de résidence de tourisme s'exerce dans une résidence secondaire, requérant un permis municipal et une attestation de classification au sens de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristiques* (E-142.2) ou son équivalent en vertu de la règlementation provinciale en vigueur.

Établissement de résidence principale :

Un établissement de résidence principale est une catégorie d'établissement d'hébergement touristique ou est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de l'exploitant à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

La résidence principale correspond à la résidence ou l'exploitant, personne physique, demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales, notamment lorsqu'elle n'est pas utilisée à titre d'établissement d'hébergement touristique, et dont l'adresse correspond à celle que l'exploitant indique aux ministères et organismes du gouvernement.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES RÉSIDENTIELS

Modifications à la section 6 LES USAGES ACCESSOIRES A UN USAGE RÉSIDENTIEL

Sous-section 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX USAGES ACCESSOIRES À L'USAGE RÉSIDENTIEL

ARTICLE 5 Le paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 174 est remplacé par le texte suivant :

« 3° Tout usage accessoire à l'usage principal résidentiel doit s'exercer à l'intérieur d'un bâtiment principal ou accessoire et ne donner lieu à aucun entreposage à l'exception des cordes de bois de chauffage. »

ARTICLE 6 Le paragraphe 8 du premier alinéa de l'article 174 est remplacé par le texte suivant :

« 8° Un maximum d'une case de stationnement peut être aménagée ;

Nonobstant ce qui précède, le nombre minimal de cases requis pour un usage accessoire de résidence de tourisme ou d'un établissement de résidence principale est d'une case par chambre à coucher. Tout stationnement doit se faire sur le terrain. »

ARTICLE 7 Le paragraphe 11 du premier alinéa de l'article 174 est remplacé par le texte suivant :

« 11° Seuls les produits et les services couverts par l'activité économique réalisée par le détenteur du permis d'usage accessoire peuvent être vendus au public. Aucune publicité ou aucun étalage de produits situé à l'extérieur des bâtiments principal et accessoire où l'usage accessoire est exercé n'est autorisé. »

ARTICLE 8 Le paragraphe 12 du premier alinéa de l'article 174 est remplacé par le texte suivant :

« 12° Tout usage accessoire doit être exercé uniquement par les occupants du bâtiment principal.

Nonobstant ce qui précède, la présente disposition ne s'applique pas à un usage de résidence de tourisme et à l'établissement de résidence principale, offertes en location de court séjour. »

Sous-section 2 DISPOSITIONS RELATIVES USAGES ACCESSOIRES

ARTICLE 176 USAGES ACCESSOIRES AUTORISÉS

ARTICLE 9 L'article 176 intitulé « Usages accessoires autorisés » est remplacé par le texte suivant :

« Seuls les usages accessoires suivants sont autorisés dans les bâtiments résidentiels ou dans un logement :

1° Un bureau d'affaires ou un local d'un professionnel ou d'une entreprise ;

2° Un local d'artiste ;

3° Un gite touristique lorsque le propriétaire est présent sur les lieux ;

4° Une résidence de tourisme ;

5° Un établissement de résidence principale.

Nonobstant ce qui précède, les usages accessoires mentionnés aux paragraphes 4° (résidence de tourisme) et au paragraphe 5e (établissement de résidence principale) peuvent seulement être exercés dans les habitations unifamiliales isolées comportant un maximum de trois (3) chambres à coucher. »

Sous-section 8 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSIDENCES DE TOURISME

ARTICLE 10 L'article 189.1 intitulé « Généralité » est remplacé par le suivant :

Article 189.1 « Résidence de tourisme dans les habitations résidentielles unifamiliales isolées. »

« Les résidences de tourisme sont autorisées à titre d'usage accessoire dans toutes les zones et sont permises uniquement dans les habitations unifamiliales isolées comportant un maximum de trois (3) chambres à coucher aux conditions suivantes :

1° Avoir obtenu une attestation de classification au sens de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique (L.R.Q., chapitre E-14.2)* ou son équivalent en vertu de la réglementation en vigueur ;

2° Avoir transmis à l'autorité compétente le nom de la personne-responsable (propriétaire, requérant ou mandataire) et ses coordonnées complètes (adresse du domicile, téléphone) et que cette personne est joignable en tout temps afin d'intervenir auprès des occupants-locataires;

3° Avoir transmis « La fourniture du ou des sites internet ou plateformes de locations où l'immeuble est offert en location et la fourniture des coordonnées » ;

4° Avoir remis à l'autorité compétente un engagement écrit du propriétaire indiquant que le propriétaire et le requérant s'engagent à exposer dans la résidence de tourisme à la vue de tous un document sur la réglementation municipale applicable. Ce document doit contenir les coordonnées de la personne responsable (gardien) désignée à titre de répondant devant l'autorité compétente et qui interviendra en tout temps auprès des locataires pour faire cesser la nuisance en cours ;

5° Avoir remis le modèle de contrat de location utilisé pour les transactions de location de l'immeuble à la municipalité ;

6° Respecter le nombre de chambres à coucher autorisé lors de l'émission du précédent permis qui autorise l'usage accessoire comme résidence de tourisme ;

7° Que l'organisation des lieux correspond à la définition d'un logement au sens du présent règlement. Qu'aucun autre dispositif servant à coucher des personnes ne se trouve à l'extérieur des chambres à coucher. Que les équipements de cuisine soient prohibés à l'intérieur des chambres à coucher;

8° Respecter le nombre minimal de cases de stationnement requis pour un usage résidentiel avec usage accessoire comme prescrit à l'article 174. Les dispositions de la section 7 du chapitre 5 du présent s'appliquent ;

9° Le propriétaire de l'habitation où l'usage accessoire de résidence de tourisme est exercé, doit démontrer au moyen d'un rapport rédigé et scellé par un professionnel compétant, que les installations septiques ne polluent pas et sont conforment aux capacités d'accueil de la résidence de tourisme ou de l'établissement de résidence principale et à la capacité hydraulique de la fosse.

À moins d'un avis contraire, le propriétaire ne sera pas tenu de remettre un nouveau rapport à chaque renouvellement de permis annuel d'exploitation d'une résidence de tourisme.

Malgré ce qui précède, lors d'un renouvellement d'une attestation de conformité exigée par la *Corporation de l'industrie touristique du Québec*, le propriétaire devra remettre, à l'autorité compétente, une lettre rédigée, signée et scellée par le même professionnel compétent qui a rédigé le rapport, attestant que les installations septiques existantes répondent aux critères des capacités d'accueil et les capacités hydrauliques de l'installation septique de la résidence de tourisme.

Nonobstant ce qui précède, le propriétaire peut demander à ce que l'attestation de conformité mentionnée à l'alinéa précédent soit rédigée par un autre professionnel compétent que celui qui ait préparé ledit rapport ;

10° Aucune identification extérieure n'est permise à l'exception d'une plaque non lumineuse répondant aux spécifications techniques de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*, posée sur le bâtiment près de l'entrée principale et, si le bâtiment n'est pas visible de la rue, sur un support tel que poteau ou un socle situé dans la cour avant le long de l'entrée charretière ou véhiculaire et visible de la rue ;

11° Le numéro civique attribué à l'immeuble, doit être installé au même endroit que l'enseigne mentionnée au paragraphe précédent. »

Sous-section 9 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉTABLISSEMENTS DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

ARTICLE 10.1 L'article 189.2 ajouté à la suite de l'article 189.1 comme suit :

Article 189.2 « Établissement de résidence principale dans les habitations unifamiliales isolées comportant un maximum de trois chambres à coucher :

« Les établissements de résidence principale sont autorisés à titre d'usage accessoire dans toutes les zones et sont permises uniquement dans les habitations unifamiliales isolées comportant un maximum de trois chambres à coucher aux conditions suivantes :

1. Avoir transmis à l'autorité compétente le nom du propriétaire ou de la personne responsable (requérant ou mandataire) et ses coordonnées complètes (adresse du domicile, téléphone) et que cette personne est joignable en tout temps afin d'intervenir auprès des occupants-locataires;

2. Avoir transmis « La fourniture du ou des sites internet ou plateformes de locations où l'immeuble est offert en location et la fourniture des coordonnées »;

3° Avoir remis à l'autorité compétente un engagement écrit du propriétaire indiquant que le propriétaire et le requérant s'engagent à exposer dans l'établissement de résidence principale à la vue de tous, un document sur la réglementation municipale applicable. Ce document doit contenir les coordonnées de la personne responsable (gardien) désignée à titre de répondant devant l'autorité compétente et qui interviendra en tout temps auprès des locataires pour faire cesser la nuisance en cours ;

4° Avoir remis le modèle de contrat de location utilisé pour les transactions de location de l'immeuble à la municipalité ;

5° Respecter le nombre de chambres à coucher maximum autorisé par la capacité hydraulique du système d'épuration des eaux usées ;

6° Que l'organisation des lieux correspond à la définition d'un logement au sens du présent règlement. Qu'aucun autre dispositif servant à coucher des personnes ne se trouve à l'extérieur des chambres à coucher. Que les équipements de cuisine soient prohibés à l'intérieur des chambres à coucher ;

7° Respecter le nombre minimal de cases de stationnement requis pour un usage résidentiel avec usage accessoire comme prescrit à l'article 174. Les dispositions de la section 7 du chapitre 5 du présent s'appliquent ;

8° Le propriétaire de l'habitation où l'usage accessoire d'établissement de résidence principale est exercé, doit démontrer au moyen d'un rapport rédigé et scellé par un professionnel compétant, que les installations septiques ne polluent pas et sont conforment aux capacités d'accueil de l'établissement de résidence principale et à la capacité hydraulique de la fosse.

À moins d'un avis contraire, le propriétaire ne sera pas tenu de remettre un nouveau rapport avant le renouvellement du certificat d'autorisation d'usage (permis d'affaires). »

SECTION 7, SOUS-SECTION 1 LE STATIONNEMENT HORS-RUE

ARTICLE 11 L'ARTICLE 190 de la sous-section 1 de la section 7 intitulé « GÉNÉRALITÉS » est modifié par l'ajout, à la suite du paragraphe 7 des paragraphes 8 et 9, comme suit :

«8°Toute surface d'aire de stationnement doit être recouverte d'asphalte, de béton ou de gravier de couleur gris, ou de tout autre matériau inerte conçu pour le revêtement de chaussée, au plus tard douze mois après le parachèvement des travaux du bâtiment principal;

9° L'aire de stationnement doit être munie d'un système de drainage de surface recueillant et retenant les eaux de ruissellement sur le terrain, puis permettant la sédimentation des eaux avant le rejet dans l'environnement. »

ARTICLE 12 L'article 193 du règlement de zonage numéro 634 est modifié par l'ajout d'un deuxième alinéa à la suite du premier, comme suit :

« Nonobstant ce qui précède, le nombre minimal de cases de stationnement pour un usage unifamilial dans lequel un usage accessoire de résidence de tourisme est défini comme suit :

- 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. Aucune case de stationnement ne peut être aménagée ni calculée dans les allées véhiculaires. »

ARTICLE 12.1 L'article 416 du règlement de zonage numéro 634 est abrogé et remplacé par le suivant :

Article 416 DROIT ACQUIS À L'ÉGARD D'UN USAGE DÉROGATOIRE.

« Les droits acquis reconnus pour un usage dérogatoire à la suite de l'adoption du règlement sont spécifiques à l'usage existant au moment de l'adoption du règlement. Ces droits acquis ne sont pas transférables sur un autre terrain ou à d'autres usages.

Tout changement de propriétaire n'a pas pour effet de faire cesser la reconnaissance de droits acquis pour un usage dérogatoire. »

ARTICLE 12.2 L'article 417 du règlement de zonage numéro 634 est abrogé et remplacé par le suivant :

Article 417 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AJOUT OU AU REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE

« Un usage dérogatoire protégé par droit acquis ne peut pas être remplacé par un nouvel usage dérogatoire. Un nouvel usage dérogatoire ne peut être ajouté à un usage dérogatoire protégé par droit acquis. »

ARTICLE 13 Le texte de l'article 418, de la section 2 du chapitre 10 intitulé DISPOSITIONS RELATIVES A LA CESSATION D'UN USAGE DÉROGATOIRE est remplacé par le suivant :

« Aux termes du présent règlement, un usage dérogatoire perd ses droits acquis dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Cet usage est modifié ou remplacé de manière à le rendre conforme à la règlementation en vigueur ;

2. L'exercice de cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de six (6) mois consécutifs ;

3. L'équipement ou l'installation nécessaire à l'exercice de cet usage a été enlevé sans être remplacé ou remis en place pendant une période de six (6) mois consécutifs ;

4. Cet usage a été exercé à l'intérieur d'un bâtiment ayant été détruit ou endommagé, à la suite d'un sinistre, à plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation de la municipalité ;

Malgré le paragraphe 4, un usage dérogatoire protégé par droits acquis et exercé à l'intérieur d'un bâtiment détruit ou endommagé à la suite d'un sinistre, à plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation de la municipalité, est autorisé, pourvu que le bâtiment puisse être reconstruit conformément aux dispositions du présent règlement et que l'usage dérogatoire protégé par droits acquis est exercé dans un délai de 6 mois suivants la fin des travaux. »

ARTICLE 15 Le présent règlement amende le règlement de zonage numéro 634 pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 16 Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Claude Charbonneau Maire	Jacques Cusson Directeur général et secrétaire-trésorier

Avis de motion	:	24 janvier 2020
Adoption du premier projet de règlement	:	24 janvier 2020
Affichage et publication de l'avis public	:	27 janvier 2020
Consultation publique	:	8 février 2020
Avis de motion	:	10 mars 2020
Adoption du deuxième projet règlement	:	10 mars 2020
Adoption du règlement	:	20 mars 2020
Approbation par la MRC	:	16 avril 2020
Certificat de conformité	:	16 avril 2020
Avis promulgation entrée en vigueur	:	20 mai 2020