



# Démarches

## Fiche 2 | La demande d'usage et de permis d'exploitation d'une résidence de tourisme

Mai 2020

À qui s'adresse cette fiche ?



Aux propriétaires non détenteur d'un permis d'exploitation d'une résidence de tourisme et souhaitant débiter une exploitation en tant que résidence de tourisme

## Les critères d'évaluation de l'usage accessoire d'exploitation d'une résidence de tourisme

article 2.2.4. du règlement 740-2 sur les usages conditionnels

### Les critères d'appréciation relatifs au bâtiment

- Les résidences de tourisme sont autorisées à titre d'usage accessoire **dans toutes les zones** et sont permises uniquement dans les **habitations unifamiliales isolées déjà existantes** ne comportant qu'un **seul logement** et un **maximum de trois (3) chambres à coucher**
- Il ne doit pas y avoir plus d'un usage accessoire dans l'immeuble résidentiel où l'exploitation d'une résidence de tourisme est autorisée.
- La résidence comportant 3 chambres, doit être située à une distance d'au moins **20 mètres des limites du terrain**.
- Une **distance séparatrice minimale de 500 mètres** (déterminée par un rayon aérien de 500 mètres) **doit être observée entre votre immeuble et tout autre résidence de tourisme déjà existante possédant un permis municipal en règle.** (Pour fins de calcul, les mesures doivent être prises au centre de chaque bâtiment résidentiel mentionnées au paragraphe précédent).

### Les critères d'appréciation relatifs à l'aménagement du terrain

- 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;
- Les espaces de jeux extérieurs, tels les terrasses, les jardins, les piscines, les spas et les aires de stationnement de manière à minimiser l'effet du bruit sur le voisinage;
- 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 ;
- Pour les terrains riverains à un cours d'eau, un lac ou un milieu humide, l'aménagement de la bande de protection riveraine doit être conforme aux

## Important à savoir



**Aucun autre dispositif servant à coucher des personnes** ne peut se trouver à l'extérieur des chambres à coucher, de plus les équipements de cuisine sont prohibés à l'intérieur des chambres à coucher.

Si le bâtiment résidentiel comporte plus de 3 chambres à coucher, le propriétaire devra compléter une dénonciation prévue à cet effet et s'engager à ne louer qu'un maximum de 3 chambres à coucher. Les autres chambres à coucher devant être verrouillées et inaccessibles aux locataires en tout temps.

**Aucune dérogation mineure ne peut être accordée pour permettre à un immeuble de rencontrer les exigences d'implantation et de distances.**

dispositions réglementaires applicables ;

- L'éclairage extérieur doit être orienté vers le sol à l'intérieur des limites du terrain et ne doit pas avoir pour effet d'incommoder le voisinage immédiat.

### **Les critères d'appréciation relatifs à l'environnement**

- Lorsque la résidence n'est pas desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout municipal, l'installation septique autonome qui dessert la résidence de tourisme **doit répondre aux exigences du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées** des résidences isolées (Q-2, r.22) »;
- Le débit quotidien maximal d'eaux usées de la résidence rejetées ne doit pas dépasser la capacité hydraulique maximale quotidienne de l'installation septique (ce critère doit être vérifié par un professionnel compétent);
- La fosse septique doit être vidangée tous les deux ans;
- Les installations septiques de type secondaire avancé (TSA) doivent en tout temps être lié par contrat d'entretien avec le fabricant;
- Concernant les matières résiduelles, le propriétaire doit mettre suffisamment de bacs pour récupérer les déchets à la disposition des locataires. De plus, des instructions doivent être fournies concernant les matières recyclables et il doit s'assurer qu'elles soient respectées.

### **Les critères d'appréciation relatifs aux obligations du propriétaire**

- Le propriétaire doit 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;
- Le propriétaire doit avoir transmis à la municipalité le nom de la personne en charge des activités de location (propriétaire, requérant, mandataire ou encore gestionnaire) et ses coordonnées complètes (adresse du domicile, téléphone, adresse courriel) **de façon à être «joignable» en tout temps et être en mesure d'exercer un rôle de surveillance** auprès des locataires pour **régir la situation**;
- Le propriétaire doit avoir transmis à la municipalité «le ou les sites internet ou plateformes de locations où l'immeuble est offert en location et la fourniture des coordonnées» ;
- Le propriétaire doit avoir remis à la municipalité un engagement écrit indiquant qu'il s'engage 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 ;
- Le propriétaire doit avoir remis à la municipalité le modèle de contrat de location utilisé pour les transactions de location de l'immeuble à la municipalité;
- **Le propriétaire doit s'engager à prendre connaissance de l'ensemble de la réglementation municipale** applicable et du document «Guide de planification d'une démarche visant l'exploitation d'une résidence de tourisme à la municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard» **et d'expliquer aux locataires** les dispositions réglementaires municipales qui touchent la vie en commun et le respect du voisinage ;

**Attention :** les installations septiques doivent également être **conformes aux capacités d'accueil** de la résidence de tourisme ou de l'établissement de résidence principale **et à la capacité hydraulique** de la fosse (voir définition dans le guide);




La réglementation municipale en matière de nuisance, de sécurité, d'urbanisme, incendie et de salubrité est applicable à tous, vous avez l'obligation de vous conformer et veiller à son respect par vos locataire (à la fin du présent guide vous trouverez les liens permettant de consulter l'ensemble de la réglementation applicable à Saint-Adolphe-d'Howard).

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;

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.

Vous pouvez également consulter notre site Internet au [www.stah.ca](http://www.stah.ca) à la section « Service aux citoyens ».

## La demande du permis d'exploitation d'une résidence de tourisme

PROCÉDURE – CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL EN VUE D'OBTENIR L'USAGE ACCESSOIRE DE RÉSIDENCE DE TOURISME	
Étape 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réception de la demande COMPLÈTE (ensemble des documents exigés + paiement des frais) par le service de l'urbanisme</li> <li>➤ Analyse de la conformité de la demande par le service de l'urbanisme et préparation des documents à soumettre au Comité Consultatif d'urbanisme;</li> <li>➤ Étude de la demande par le Comité Consultatif d'urbanisme (CCU) – Ce comité se réunit 1 fois par mois</li> <li>➤ Publication d'un Avis au moins quinze (15) jours avant l'assemblée publique;</li> <li>➤ Acceptation ou refus de la demande par résolution du Conseil municipal lors de l'assemblée publique qui a lieu 1 fois par mois;</li> <li>➤ Transmission de la décision au demandeur.</li> </ul>
Étape 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Dépôt d'une demande de permis d'exploitation d'une résidence de tourisme;</li> <li>➤ Analyse de la conformité de la demande par le service de l'urbanisme;</li> <li>➤ Émission du permis ou du certificat si la demande est acceptée par le Conseil municipal.</li> </ul>
 <b>Prévoir un délai d'au moins <u>trois (3) mois</u> avant la délivrance du permis ou certificat à compter du dépôt de la demande complète</b>	

## ETAPE No 1 : La demande d'usage conditionnel Article 1.2.2.1. du règlement 740-2 sur les usages conditionnels

La demande d'usage conditionnel en vue d'obtenir l'usage accessoire d'exploitation d'une résidence de tourisme doit être déposée au service de l'urbanisme et être accompagnée :


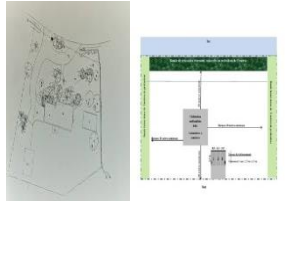
- Du formulaire G – Location court terme (demande d'usage conditionnel)
- Du paiement des frais (Voir Fiche No 5 – Tarifs applicables)
- Des documents suivants

## Important à savoir

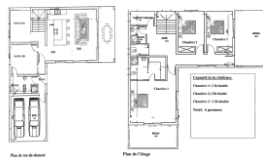
Dans le cas où la résidence ne respecterait pas la distance séparatrice minimale de 500 mètres (déterminée par un rayon aérien de 500 mètres entre votre immeuble et tout autre résidence de tourisme déjà existante et détentrice un permis d'exploitation d'une résidence de tourisme) la demande ne pourra pas être soumise à l'étude du conseil municipal et sera automatiquement considérée comme incomplète et sera rejetée



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.

<input type="checkbox"/> Une représentation visuelle du ou des bâtiments vue de la rue et en provenance de toutes les propriétés voisines.	
<input type="checkbox"/> Un plan d'aménagement extérieur incluant les allées véhiculaires, les aires de stationnement, les bandes boisées, les bandes de protection riveraine, les galeries, l'emplacement des installations sanitaires (fosse, champ d'épuration –si applicable), les espaces libres, les bâtiments accessoires, les accès aux bâtiments et tout autre aménagement susceptible d'être utilisé.	
Objectif : Faire la démonstration que le terrain répond à l'exigence d'isolement par rapport aux propriétés avoisinantes et lorsqu'applicable, au lac.	

Un plan d'aménagement intérieur démontrant la capacité d'accueil maximum (incluant l'emplacement des lits ou dispositif permettant à une personne de dormir)



**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.**

Objectif : Ce plan doit démontrer l'organisation des pièces pour chaque étage (inscrire leur fonction : rez-de chaussée, étage(s), chambre #1,#2,#3, salon, cuisine, entrée, boudoir, etc.), le type de meuble et leur position. Pour les chambres, indiquer les types de lits ou dimensions, et le nombre total de personnes qui peuvent y dormir.

Une preuve de la dernière vidange.  
 Une copie du contrat d'entretien du système de traitement secondaire avancé (si applicable).

**Pour les installations sanitaires construites avec une autorisation municipale :**

Une copie du permis accordé par la Municipalité accompagné d'un rapport de conception de l'installation sanitaire ou une copie du permis accordée par la Municipalité approuvée conforme par l'inspecteur ou l'entrepreneur.

**-ou-**

Une attestation de conformité au Q-2,R.22 et les plans de l'installation (tel-que-construit), préparés et signés par un professionnel compétent.

Un rapport préparé et signé **par un professionnel compétent** attestant :

- que la capacité hydraulique de l'installation répond à la capacité d'accueil de la résidence;
- que l'installation ne démontre aucun signe de contamination;
- que l'installation respecte les normes d'implantation du terrain et les distances séparatrices par rapport aux plans d'eau et aux puits d'approvisionnement.

**Pour les installations sanitaires construites sans autorisation municipale, sans attestation de conformité par un professionnel compétent :**

Une demande de permis (Formulaire B) accompagnée d'une étude de caractérisation du site et des sols préparée et signée **par un professionnel compétent** conformément au Q-2,R.22.

Un engagement d'inspection visuelle des travaux par l'expert qui a préparé l'étude de caractérisation.

Objectif : S'assurer du respect de la réglementation provinciale (Q2.R22) et limiter l'impact environnemental de l'activité d'hébergement touristique

Une attestation signée par le requérant ayant pris connaissance de la réglementation municipale et un engagement écrit du propriétaire à informer ses occupants de la réglementation municipale applicable

Engagement à afficher le permis annuel d'exploitation et l'extrait des règlements applicables dans le vestibule de l'entrée principale de l'entrée de la résidence à un endroit bien visible, et à le maintenir à cet endroit tout au long de la durée du permis d'exploitation annuel.

Engagement à respecter une capacité d'accueil de la résidence de tourisme conforme à la capacité hydraulique du bâtiment exploité tout au long de la durée du permis d'exploitation annuel.

### ÉTAPE No 2 : La demande de permis d'exploitation d'une résidence de tourisme Article 42.1 du règlement 637-6 sur les permis et certificats -

La demande d'usage doit être déposée au service de l'urbanisme et être accompagnée :

- Du formulaire G – Location court terme (le même formulaire que celui de l'étape No 1 pourra être utilisé);
- Du paiement des frais;
- Des documents suivants :

- Un document indiquant les renseignements de la personne en charge d'exercer la surveillance de la résidence et permettant de la rejoindre en tout temps (nom, date de naissance, adresse, entreprise, numéro de téléphone, adresse courriel)
- L'annonce publiée sur l'internet et sur les plateformes de location où l'usage résidentiel avec l'usage accessoire de résidence de tourisme y est affiché en location et dont les coordonnées et la capacité d'accueil y sont indiquées
- Un modèle de contrat de location utilisé pour les transactions de location d'immeuble
- Une copie du titre de l'immeuble ou la déclaration de copropriété grevant ledit immeuble
- Une copie de l'assurance responsabilité civil couvrant les risques liés à l'exploitation.

Objectif : S'assurer que le propriétaire de la résidence de tourisme assumera son rôle de contrôle et de surveillance de l'activité qu'il y exploitera afin de permettre une cohabitation respectueuse entre résidence de tourisme et résidence d'habitation

Tout permis annuel d'exploitation d'une résidence de tourisme comme accessoire à l'habitation est valide **du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre** d'une même année civile au sens de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (E-142.2) Les **frais annuels exigibles** pour l'émission d'un permis ou d'un renouvellement de permis d'exploitation d'une résidence de tourisme durant l'**année civile 2020** sont fixés à **100 \$**