

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC COMTÉ DE MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-DONAT**

Second projet de Règlement numéro 23-1167

**Règlement modifiant diverses dispositions concernant le
Règlement de zonage numéro 15-924 afin d'intégrer des
dispositions portant sur les résidences de tourisme.**

Attendu que la Municipalité souhaite modifier certaines dispositions du *Règlement de zonage* ;

Attendu que certaines de ces modifications sont susceptibles d'approbation référendaire ;

Attendu les dispositions de la Loi sur l'hébergement touristique ;

Attendu qu'un avis de motion et un projet de règlement ont été adoptés à la séance du 12 septembre 2023 ;

Attendu qu'en vertu des dispositions des articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil municipal a tenu des assemblées publiques de consultation le 4 et 14 octobre 2023, au cours de laquelle le projet de règlement a été présenté et discuté avec la population ;

À ces faits, il est proposé par _____ et résolu à l'unanimité des conseillers que le conseil municipal décrète ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le *Règlement de zonage numéro 15-924* est modifié par l'ajout de l'article 4.5 intitulé « Résidence de tourisme » suivant :

Nonobstant les grilles des usages et normes, l'usage résidence de tourisme est autorisé dans l'ensemble des zones contigües suivantes :

- VPA-1 à VPA-8
- VPA-13
- VR-1 à VR-9
- VR-11 à VR-14
- VR-18 à VR-22
- RT-1 à RT-7
- RT-11
- RT-15 à RT-20

Conditionnellement à l'approbation de l'usage par le conseil municipal par résolution suivant les dispositions du règlement sur les usages conditionnels numéro 15-929 applicable à l'usage de résidence de tourisme et selon les dispositions de l'article 4.6 et suivant du règlement de zonage numéro 15-924 concernant le contingentement de l'usage résidence de tourisme.

ARTICLE 3

Le *Règlement de zonage numéro 15-924* est modifié par l'ajout de l'article 4.6 intitulé « Contingentement de l'usage résidence de tourisme » suivant :

Article 4.6 CONTINGEMENT DE L'USAGE RÉSIDENCE DE TOURISME

Article 4.6.1 NOMBRE MAXIMAL

Le nombre maximal de bâtiments principaux dans lesquels peut être exercé l'usage C405 résidence de tourisme est limité à 125, pour l'ensemble des zones contigües énumérées à l'article 4.5 du règlement de zonage numéro 15-924.

Ce nombre exclut les résidences de tourisme à l'intérieur des projets intégrés à l'extérieur du périmètre urbain approuvé par le conseil municipal par résolution selon les dispositions du règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 15-928 et avec l'accord du syndicat de copropriété.

Article 4.6.2 modalités d'application

Pour l'application de la norme de contingentement prévue à l'article 4.6.1, doivent être considérée :

1. L'ensemble des endroits où est exercé un usage « C405 Résidence de tourisme », incluant ceux existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement de même que ceux exercés dans un même bâtiment ou sur un même immeuble;
2. Les certificats pour l'exercice d'un tel usage déjà délivrés et qui sont toujours valides, conformément à ce qui est indiqué à l'article 4.6.3;
3. Les demandes déjà déposées à la Municipalité, lorsque ces dernières sont complètes et conformes et toujours valides.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, sont considérés comme des endroits où est exercé l'usage « C405 Résidence de tourisme » les endroits visés par l'une ou l'autre des situations prévues au premier alinéa.

De plus, pour l'application de la norme de contingentement prévue à l'article 4.6.1, est réputé être un endroit où est exercé ou qui est destiné à l'exercice de l'usage « C405 Résidence de tourisme », tout établissement ou logement, utilisé ou destiné à l'exercice de cet usage étant entendu qu'il soit possible qu'il ait plusieurs établissements ou logements ainsi utilisés dans un même bâtiment. Aux fins d'interprétation du présent article, si deux endroits sont utilisés à des fins de « C405 Résidence de tourisme » dans un même bâtiment (par exemple, dans une habitation bifamiliale isolée), deux endroits seront alors considérés pour les fins de l'application des normes relatives au contingentement.

Article 4.6.3 PERTE DE DROIT

Le droit à l'exercice d'un usage « C405 Résidence de tourisme », à l'intérieur des zones identifiées à l'article 4.6.1, devient caduc dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

1. Si l'usage qui a fait l'objet d'un certificat d'occupation n'est pas exercé de façon continue, au plus tard 6 mois à compter de la date de délivrance du certificat;
2. Si cet usage a été abandonné ou s'il a cessé ou a été interrompu pendant une période de 12 mois consécutive;
3. Si le propriétaire fait défaut de déposer la déclaration prévue à l'article 4.6.4 dans le délai prévu ou si cette déclaration fait état de l'abandon de son droit ou du fait qu'il a cessé ou interrompu cet usage pendant une période de 12 mois consécutifs, ou du fait qu'il n'entend plus exercer cet usage dans l'immeuble concerné.

Malgré ce qui précède, lorsqu'il y a interruption ou cessation involontaire de l'exercice de l'usage « C405 Résidence de tourisme » pour quelque cause naturelle ou indépendante de la volonté du propriétaire (telle que faillite, incendie, etc.), le droit d'exercer un tel usage dans un bâtiment principal est conservé. Ce droit est perdu si les travaux de reconstruction ou la reprise de l'usage « C405 Résidence de tourisme » n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un certificat d'occupation conformément au présent règlement, dans les 12 mois de la destruction, de l'interruption ou de la cessation.

Pour les fins du présent règlement et sous réserve des droits reconnus au deuxième alinéa du présent article, une telle reprise de l'usage dont les droits sont devenus caducs ou ont été perdus est considérée comme l'exercice d'un nouvel usage « C405 Résidence de tourisme » et est assujettie à la norme de contingentement prévue à l'article 4.6.1.

Article 4.6.4 MAINTIEN DU DROIT

Tout propriétaire d'un immeuble où est exercé un tel usage, ou qui a antérieurement déclaré à la Municipalité l'exercice d'un tel usage ou obtenu un certificat d'occupation pour l'exercice d'un tel usage doit, au renouvellement de son certificat d'autorisation conformément au règlement sur les permis et certificat numéro 15-925, déposer à l'officier municipal, une déclaration indiquant :

1. Le fait que son immeuble a été utilisé, au cours des 12 mois qui précèdent sa déclaration, à titre de « Résidence de tourisme »;
2. Qu'il est toujours de l'intention de ce propriétaire d'exercer un tel usage pour les 12 prochains mois suivants la date où la déclaration est signée.

L'officier municipal peut procéder à toute vérification utile pour assurer que les éléments indiqués à la déclaration sont exacts et, au besoin, procéder à une visite et à un examen des lieux, conformément aux pouvoirs prévus au règlement sur les permis et certificat numéro 15-925.

Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux doivent recevoir la personne désignée et répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution des normes prévues à la présente section.

À défaut par le propriétaire de déposer sa déclaration annuelle à la date prévue au premier alinéa ou si la Municipalité est en mesure d'établir que l'usage « C405 Résidence de tourisme » a été

abandonné, a cessé ou a été interrompue pendant une période de 12 mois consécutifs, cet usage sera réputé avoir été abandonné à compter de la date du défaut ou, le cas échéant, de l'expiration de la période de 12 mois. Si ce propriétaire désire reprendre l'exercice d'un tel usage, une nouvelle demande devra être déposée et les dispositions relatives au contingentement s'appliqueront alors à lui.

Article 4.6.5 REGISTRE

Aux fins d'assurer l'application des normes de contingentement prévues à l'article 4.6.1, l'officier municipal tient un registre contenant, notamment :

1. Les immeubles où l'usage « C405 Résidence de tourisme » est exercé et le nombre d'usages ainsi exercé à l'égard de l'immeuble concerné;
2. Les demandes de certificat d'occupation émis;
3. Les demandes de certificat d'occupation complètes et conformes déjà déposées;
4. Toute autre information jugée appropriée aux fins d'assurer le respect des normes de contingentement.

Si une ou plusieurs demandes sont pendantes et a ou ont été refusées au motif que le nombre maximal de résidences de tourisme était atteint, le propriétaire peut, dans les 10 jours de l'avis qu'il a reçu de la Municipalité à l'effet que sa demande était refusée pour ce motif, requérir de la Municipalité qu'il soit placé sur une liste d'attente.

Les certificats d'occupation, lorsque possible, seront délivrés en fonction de la date du dépôt de la demande de certificat d'occupation complète et conforme et pour laquelle, le cas échéant, et si requis, les propriétaires auront requis que leur demande soit ajoutée à une liste d'attente.

Lorsqu'une place se libérera, les propriétaires en seront informés et auront 10 jours à partir d'une demande à cet effet pour confirmer qu'ils maintiennent leur demande de certificat d'occupation et que la demande est toujours valide, incluant l'ensemble des informations qu'elle contient.

Article 4.6.6 ÉTABLISSEMENT DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Rien dans la présente section ne peut être interprété comme ayant pour effet d'interdire l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place et ce, au sens de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et des règlements adoptés en vertu de cette loi.

ARTICLE 4

Le *Règlement de zonage numéro 15-924* est modifié par l'ajout de l'article 4.5.1 intitulé « Généralité concernant l'usage résidence de tourisme » suivant :

L'usage résidence de tourisme est permis et celle-ci doit s'exercer selon l'une des conditions suivantes :

- 1° L'usage doit être situé dans un bâtiment unifamilial;

2° L'usage doit être situé dans une unité de copropriété (condominium) avec l'accord du syndicat de copropriété;

ARTICLE 5

Le *Règlement de zonage numéro 15-924* est modifié par l'ajout de l'article 14.15 intitulé « Résidence de tourisme » suivant :

Lorsqu'autorisée suivant les dispositions du règlement sur les usages conditionnels, une résidence de tourisme doit respecter les conditions suivantes :

- 1) L'obtention, auprès de l'organisme désigné par le ministère (CITQ), et le maintien subséquent de l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique visé par la *Loi sur l'hébergement touristique* et ses règlements (ci-après enregistrement) pour une résidence de tourisme;
- 2) L'utilisation d'un bâtiment secondaire ne peut servir d'hébergement dans l'exploitation de la résidence de tourisme;
- 3) L'utilisation, sur le terrain de la résidence de tourisme, d'une roulotte ou de tout autre type de véhicule récréatif, motorisé ou non, d'une yourte, d'un dôme, d'une tente et autre équipement de ce genre est interdite dans le cadre de l'exploitation de la résidence de tourisme, que ces équipements soient fournis ou non par l'exploitant. **Toutes utilisations d'embarcation nautique sont prohibées sauf ceux fournis par l'exploitant;**
- 4) La capacité d'hébergement de la résidence de tourisme ne peut excéder la capacité maximale de l'installation septique qui dessert le bâtiment, fonction de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et ses règlements. L'aménagement des chambres et des lits dans la résidence de tourisme ne peut en aucun temps permettre que la capacité maximale d'hébergement puisse être dépassée. La capacité maximale est limitée à deux personnes par chambres;
- 5) L'exploitation d'une résidence de tourisme est assimilée à l'occupation d'un bâtiment principal utilisé toute l'année. Lorsque le bâtiment de l'exploitant est desservi par une installation septique, la vidange de la fosse septique doit être effectuée à des intervalles de 2 ans et, minimalement à chaque année, s'il s'agit d'une fosse scellée. Si le bâtiment de l'exploitant est desservi par une installation septique contenant un traitement primaire, secondaire ou tertiaire, si une vidange est nécessaire, elle s'effectuera selon les directives du fabricant, en fonction d'une utilisation annuelle;
- 6) L'exploitant doit fournir à la municipalité les coordonnées d'un répondant de location résidant sur le territoire de la municipalité devant être joignable par téléphone en tout temps en cas d'urgence ou de plainte pour nuisance et informer la municipalité en cas de remplacement de répondant de location. L'exploitant peut être le répondant de location;
- 7) Le répondant de location doit être en mesure d'intervenir et de régler une situation d'urgence ou de nuisance dans un délai inférieur à une (1) heure, calculée à compter de sa connaissance de la situation ou de la transmission, par un tiers, d'un message sur la boîte vocale du répondant de location ou par messagerie texte;
- 8) Le répondant de location est solidairement responsable avec l'exploitant :

- a. Des obligations réglementaires provinciales et municipales applicables à la résidence de tourisme;
 - b. De l'application des obligations contenues au règlement de location de la résidence de tourisme et;
 - c. Des agissements de tous les touristes et de tous les occupants survenant sur la propriété de la résidence de tourisme,
- 9) Le stationnement des véhicules doit respecter la réglementation municipale en vigueur. Les aires de stationnement doivent être aménagées hors rue, selon les dispositions de la section 8 du présent règlement de zonage. Minimale, le nombre de cases doit être d'une (1) case par chambre à coucher;
- 10) À moins de se trouver dans des bacs fermés prévus à cet effet et maintenus en bon état de propreté, aucune ordure ménagère et/ou matière recyclable ne peut être déposée ou entreposée à l'extérieur d'une résidence de tourisme.
- 11) Le propriétaire devra démontrer la conformité au règlement de prévention incendie.

ARTICLE 5

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Adopté à la séance du **14 novembre 2023**.

Signé : Joé Deslauriers
Joé Deslauriers, Maire

Signé : Gabriel Leblanc
Gabriel Leblanc
Greffier

Certificat (art. 446 du Code municipal)

- Avis de motion : 12 septembre 2023
- Adoption du projet : 12 septembre 2023
- Transmission à la MRC : 15 septembre 2023
- Avis public séance de consultation : ... 15 septembre 2023
- Séance de consultation : 4 et 14 octobre 2023
- Adoption second projet : 14 novembre 2023
- Transmission à la MRC : XX MOIS 2023
- Avis référendaire XX MOIS 2024
- Adoption finale : XX MOIS 2024
- Transmission à la MRC : XX MOIS 2024
- Avis de conformité de la MRC : XX MOIS 2024
- **Entrée en vigueur** : XX MOIS 2024
- Avis public- affichage : XX MOIS 2024