

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

**SECOND PROJET DE RÈGLEMENT
NUMÉRO 596-12**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT
DE ZONAGE NUMÉRO 596**

- 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* sera modifié
- ATTENDU QU' le présent projet de règlement comprend des dispositions susceptibles d'approbation référendaire ;
- ATTENDU QUE une assemblée publique de consultation a eu lieu le 28 février 2022, à 19h, au Centre Lac-Brome, 270, rue Victoria, Lac-Brome;
- ATTENDU QU' une consultation écrite a eu lieu entre le 16 février et le 7

mars 2022;

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 du Règlement de zonage 596;

ATTENDU QU'

avis de motion a été donné par le conseiller Lee Patterson à la séance ordinaire du 7 février 2022;

SECOND PROJET

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

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** » : Constitue, au sens du Règlement sur les établissements touristiques (chapitre E-14.2), un établissement d'hébergement touristique tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement¹ est offerte en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, et dont la disponibilité de l'unité est fait par l'utilisation de tout média, ou par tout autre moyen.

« **Gîte ou couette et café** » : Établissements au sens du Règlement sur les établissements touristiques (chapitre E-14.2), où est offert de l'hébergement en chambres dans une résidence privée où l'exploitant réside et rend disponible au plus 5 chambres qui reçoivent un maximum de 15 personnes, incluant un service de petit-déjeuner servi sur place, moyennant un prix forfaitaire. »

ARTICLE 3

La définition « Location courte durée », « **Résidences de tourisme – Résidence principale** » et « **Résidences de tourisme - Résidences secondaires** » sont ajoutées 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* (chapitre E-14.2).

« **Résidences de tourisme – Résidence principale** » : Établissements au sens

¹ L'expression « unité d'hébergement » s'entend notamment d'une chambre, d'un lit, d'une suite, d'un appartement, d'une maison, d'un chalet, d'un prêt-à-camper ou d'un site pour camper.

du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique* (chapitre E-14.2) où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'autocuisine, dans une Résidence principale.

La Résidence principale est une Habitation (bâtiment utilisé à un usage résidentiel) et est définie comme étant :

L'immeuble ou le propriétaire demeure de façon habituelle
et
est l'immeuble où le propriétaire centralise ses activités familiales et sociales
et
est l'adresse qui correspond à celle que le propriétaire indique aux ministères et organismes du gouvernement du Québec»

« **Résidences de tourisme - Résidences secondaires** » : Établissements au sens du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique* (chapitre E-14.2) où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'autocuisine, dans une Résidence secondaire »

La Résidence secondaire est une Habitation (bâtiment utilisé à un usage résidentiel) autre qu'une Résidence principale.:

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** » (**gîte ou B&B**) comprend la location d'une chambre à une clientèle de passage, dans un logement habité par le propriétaire qui est présent pendant tout le séjour, sous réserve du respect des normes suivantes :

1. le nombre maximal de chambres pouvant être mis simultanément en location est de (5) cinq ;
2. au moins une (1) 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 les paragraphes 7 et 8 suivants :

« 7^e La classe « **RTRP** » (**Résidence de tourisme - Résidence principale**) est un usage secondaire à un usage résidentiel. Il s'applique aux propriétaires qui offrent en location leur Résidence principale à des fins touristiques.

Pour que l'usage reste secondaire, il est important que la résidence conserve son caractère d'« Habitation ». À cette fin, un immeuble dans la classe RTRP ne peut être loué à courte durée plus de 182 jours dans une année civile.

L'usage RTRP est assujéti à l'obtention d'une *Attestation de résidence principale* de la *Corporation de l'industrie touristique du Québec* et tout autre permis requis selon la loi.

« 8^e La classe « **RTRS** » (**Résidence de tourisme – Résidence secondaire**) est un usage secondaire à un usage résidentiel. Il s'applique aux personnes physiques qui offrent en location leur Résidence secondaire à des fins touristiques. L'immeuble visé par l'usage secondaire RTRS sera considéré pour fins de taxation comme une classe 6 non résidentielle. L'usage secondaire RTRS doit respecter les normes suivantes:

1. un tel mode d'occupation ne peut être associé qu'à une résidence unifamiliale isolée. L'usage secondaire est donc prohibé dans une habitation jumelée, dans un condominium ou dans une unité située dans une copropriété ;
2. la RTRS est offerte à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois ;
3. la location n'inclut aucun repas servi sur place;
4. elle doit 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;
5. la dimension minimale d'un lot pour pratiquer l'usage doit être de 1 500 m²;

6. 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 ;
7. l'utilisation de véhicules de camping, de tentes, de tentes-roulottes et autres dispositifs d'hébergements similaires est prohibée;
8. 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.
9. 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 ;
10. 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 ;
11. 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).

Pour que l'usage reste secondaire, il est important que la résidence conserve son caractère d'« Habitation ». À cette fin, un immeuble dans la classe RTRS ne peut être loué à courte durée plus de 182 jours dans une année civile.

Une personne physique ne peut pas être propriétaire, en tout ou en partie, de plus d'une Résidence secondaire pour laquelle elle pratique cet usage secondaire RTRS sur le territoire de la Ville de Lac-Brome.

Un locataire ne peut pas pratiquer l'usage RTRS dans une Résidence secondaire dont il n'est pas le propriétaire.

Une personne morale ne peut pas pratiquer l'usage dans une Résidence secondaire. L'usage RTRS est à des fins personnelles seulement.

L'usage RTRS est assujéti à l'obtention d'un *Attestation de classification* de la *Corporation de l'industrie touristique du Québec* et tout autre permis requis selon la loi.

Exceptions à l'application des conditions d'usage RTRS

Nonobstant ce qui procède, la condition 5 , ainsi que l'alinéa 5 du 8^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 128 (reprises ci-dessous) ne s'appliquent pas aux Résidence de tourisme – Résidence secondaire (RTRS) sur le territoire de la Ville de Lac-Brome qui détiennent, en date du 7 février 2022, un numéro d'établissement de la *Corporation de l'industrie touristique du Québec* (CITQ) dans la catégorie « Résidence de tourisme » de la CITQ.

*5. la dimension minimale d'un lot pour pratiquer l'usage doit être de 1 500 m²;
Une personne morale ne peut pas pratiquer non plus l'usage dans une Résidence secondaire. L'usage RTRS est à des fins personnelles seulement.*

Ces exceptions s'expiront si :

- 1) l'immeuble qui fait l'objet de l'usage RTRS est vendu;
- 2) l'attestation de la CITQ expire, est annulée, ou devient autrement caduque;

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, les usages secondaires de Résidences de tourisme – Résidence principale (RTRP) et Résidences de tourisme – Résidences secondaires (RTRS) sont autorisés 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

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Richard Burcombe
Maire

M^e Owen Falquero
Greffier

SUIVI :

Avis de motion : 7 février 2022
Présentation (dépôt) du projet : 7 février 2022
Adoption 1^{er} projet : 7 février 2022
Avis public de la réunion de consultation publique : 11 février 2022
Réunion de consultation publique : 28 février 2022
Adoption du second projet de règlement : 4 avril 2022

Adoption du règlement final :

Certificat d'approbation de la MRC :
Entrée en vigueur :

SECOND PROJET