

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

**PROJET DE RÈGLEMENT
NUMÉRO 599-04**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT
599 SUR LES PERMIS ET
CERTIFICATS**

- 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 en lien avec l'urbanisme;
- ATTENDU QUE selon les dispositions de la *Loi sur l'hébergement touristique* (L.R.Q., chap. A-19.1), la location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans les résidences principales devient permis partout sur le territoire de la Province du Québec dès le 25 mars 2023;
- AATTENDU QUE le résultat de l'entrée en vigueur de la *Loi sur l'hébergement touristique* est que, dès le 25 mars 2023, la Ville ne sera pas en mesure d'appliquer son règlement de zonage 596 interdisant la location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans les résidences principales
- ATTENDU QUE le Conseil veut encadrer la location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins

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 du règlement 599 sur les permis et certificats;

ATTENDU QU' Avis de motion a été donné par le conseiller Lee Patterson lors de la séance ordinaire du Conseil du 6 février 2023;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT

ARTICLE 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2

Au « Chapitre I Dispositions Déclaratoires et Interprétatives », ajouter les définitions suivantes à l'article 5 « Définitions spécifiques » :

« Location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans les résidences principales : Location dans une Résidence principale pour une période de 31 jours et moins où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la Résidence principale de la personne physique qui exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place »

« Résidence principale : La résidence ou une personne physique demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales et dont l'adresse correspond à celle qu'elle indique à la plupart des ministères et organismes du gouvernement du Québec. »

« Résidence secondaire : Pour l'application de ce règlement, une Résidence secondaire est tout bâtiment utilisé pour la location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins qui n'est pas une Résidence principale »

ARTICLE 3

Au « Chapitre II Dispositions Administratives », le numéro 1^o de l'alinéa 1 de l'Article 9 est modifié par l'ajout des phrases suivantes à la fin de numéro 1^o :

« Exceptionnellement, la personne chargée d'appliquer la Section IV pour la Location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans une Résidences principale peut exercer les pouvoirs conférés à l'article 9 en tout

temps »

« Exceptionnellement, la personne chargée d'appliquer la Section V – Location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans une résidence secondaire peut exercer les pouvoirs conférés à l'article 9 en tout temps »

ARTICLE 4

Au « Chapitre II Dispositions Administratives », l'Article 10 est modifié par l'ajout des phrases suivantes à la fin de l'alinéa 1 de cet article:

« Exceptionnellement, la personne chargée d'appliquer la Section IV pour la Location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans une Résidences principale peut exercer les pouvoirs conférés à l'article 10 en tout temps »

« Exceptionnellement, la personne chargée d'appliquer la Section V – Location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans une résidence secondaire peut exercer les pouvoirs conférés à l'article 10 en tout temps »

ARTICLE 5

Au « Chapitre II Dispositions Administratives », l'Article 13 est remplacé par ce qui suit :

13. INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

Pour les Sections I, II, et III du Chapitre III Permis et certificats

1^o Pour une première infraction, d'une amende de 500\$ à 1 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1 500\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale;

2^o En cas de récidive, d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale.

Pour la Section IV du Chapitre III Permis et certificats;

1^o Pour une première infraction, d'une amende de 1000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique;

2° En cas de récidive, d'une amende de 2 000\$ à 3 000\$ dans le cas d'une personne physique;

Pour la Section V du Chapitre III Permis et certificats;

1° Pour une première infraction, d'une amende de 1000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 2 000\$ à 3 000\$ dans le cas d'une personne morale;

2° En cas de récidive, d'une amende de 2 000\$ à 3 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 3 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale;

ARTICLE 6

Au « Chapitre III Permis et Certificats », la section IV « Certificat d'autorisation – Location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans une Résidence principale est créée et insérée après la section III « Certificat d'autorisation pour fins diverses » de la façon suivante :

« SECTION IV CERTIFICAT D'AUTORISATION – LOCATION D'HÉBERGEMENT RÉSIDENTIEL POUR UNE PÉRIODE DE 31 JOURS ET MOINS DANS UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE (CA – LHRRP) »

57. NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Toute personne physique qui veut faire de la location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins, en tout ou en partie, dans sa Résidence principale doit, avant de commencer l'usage, obtenir de la Ville un « Certificat d'autorisation - location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans une Résidence principale », « (CA – LHRRP) »;

58. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS REQUIS POUR UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION CA- LHRRP

Une demande de Certificat d'autorisation - LHRRP doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

1. le formulaire officiel de demande de certificat de la Ville, signé selon le cas, par le propriétaire, l'occupant ou leur représentant autorisé ;
2. une copie de l'Enregistrement pour un établissement de Résidence principale délivrée par la *Corporation de l'industrie touristique du Québec*, si elle a déjà été délivrée;
3. preuve que l'immeuble en question est officiellement déclaré par le demandeur

comme étant sa Résidence principale;

4. si la personne physique qui entend offrir ou mettre en location la Résidence principale est un locataire, une copie du bail de location pour l'immeuble indiquant que le bail permet la location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins et l'autorisation du propriétaire à cet effet;
5. si la personne physique qui entend offrir ou mettre en location la Résidence principale est dans un immeuble ou projet détenu en copropriété divise, une copie des dispositions de la déclaration de copropriété permettant la location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins, ou l'autorisation du syndicat des copropriétaires;
6. un plan de la superficie de la résidence et de l'aménagement intérieur existant et projeté indiquant le nombre chambres qui seront mises en location et la capacité d'accueil de la propriété ;
7. un plan d'aménagement de l'extérieur de la propriété, incluant les aires de stationnement, les allées d'accès, les balcons et galeries, les espaces vacants, les espaces tampons, les piscines ou spas;
8. photos de l'emplacement du bâtiment par rapport à la rue et aux propriétés voisines;
9. liste des usages déjà exercés sur place, leur localisation et leur superficie ;
10. la date prévue du début des activités;
11. toute autre information jugée pertinente par le fonctionnaire désigné ou le conseil.

59. CONDITIONS D'ÉMISSION

L'émission du Certificat d'autorisation - LHRRP est assujettie aux conditions suivantes :

1. la demande est complète et conforme aux règlements de la Ville et la loi provinciale;
2. le demandeur a obtenu l'Enregistrement pour un établissement de Résidence principale délivrée par la *Corporation de l'industrie touristique du Québec*;
3. le tarif d'honoraires pour la délivrance du Certificat d'autorisation- LHRRP a été payé lors du dépôt de la demande;
4. d'afficher le Certificat d'autorisation – LHRRP sur l'immeuble à une place visible de la rue;

5. de respecter toutes les conditions énumérées dans le Certificat d'autorisation – LHRRP, notamment :

- i) de garder à jour le nom et numéro de téléphone du responsable. Cette information sera publiée sur le site web de la Ville;
- ii) d'inscrire sur le registre créé par la Ville pour ce besoin chaque fois que la Résidence principale sera utilisée en location, avec les dates de location et nombre de personnes;
- iii) Un engagement écrit de la part du demandeur d'afficher, dans les lieux loués, et de porter à l'attention des locataires, des directives relatives au respect de la réglementation municipale en matière de nuisances, bruit, ainsi qu'une copie du « Code de bon voisinage » préparé par la ville;
- iv) engagement écrit de la part du demandeur d'assurer le respect de la réglementation municipale, notamment en matière de nuisance, bruit, et de ce règlement;

Malgré ce qui précède, le fonctionnaire désigné ne peut délivrer un Certificat d'autorisation – LHRRP si le demandeur a fait l'objet d'une révocation d'un Certificat d'autorisation émis selon la Section IV au cours des cinq (5) dernières années.

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire le demandeur ou ses locataires à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre règlement municipal et d'urbanisme applicables en l'espèce, sauf lorsque prescrit.

60. ANNULATION ET CADUCITÉ

Le Certificat d'autorisation – LHRRP est valide pour une durée de douze (12) mois et doit être renouvelé chaque année.

Le Certificat d'autorisation – LHRRP est révocable si :

- i) le détenteur du certificat ou les clients de la location ont commis, au cours d'une

même période de douze (12) mois, deux (2) infractions prévues dans ce règlement, tout règlement municipal en matière d'usages, de nuisances, de bruit, de salubrité ou de sécurité en lien avec l'usage location à court terme, pour lesquelles ces personnes ont été déclarées coupables;

ou

- ii) le détenteur du certificat cesse d'être détenteur de l'Enregistrement pour un établissement de Résidence principale délivrée par la *Corporation de l'industrie touristique du Québec*;

Avant de révoquer un Certificat d'autorisation – LHRRP le greffier ou le fonctionnaire désigné doit, transmettre un avis préalable au détenteur lui accordant un délai d'au moins dix (10) jours pour présenter ses observations. Une fois le certificat d'autorisation – LHRRP est révoqué, la pratique de l'usage doit cesser.

ARTICLE 7

Au « Chapitre III Permis et Certificats », la section V «Certificat d'autorisation – location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans une Résidence secondaire » est créée et insérée après l'article 60 de la façon suivante :

« SECTION V CERTIFICAT D'AUTORISATION – CERTIFICAT D'AUTORISATION – LOCATION D'HÉBERGEMENT RÉSIDENTIEL POUR UNE PÉRIODE DE 31 JOURS ET MOINS DANS UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE (CA – LHRRSC61) »

61. NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Toute personne qui veut faire de la location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins, en tout ou en partie, dans une résidence secondaire située dans une des dix-sept (17) zones dans la liste ci-dessous (dans lesquelles l'usage « C61 Services hôteliers » est permis) doit, avant de commencer l'usage, obtenir de la Ville un « Certificat d'autorisation - location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans une Résidence secondaire », « (CA – LHRRSC61) »;

Liste de zones permettant l'usage « C61 Services hôteliers » :

UC-1-M2, UC-2-N3, AFV-1-P3, UC-4-L13, UC-5-L14, UCV-1-K15, URA-21-K15, UCV-4-K15, UCV-3-K15, UCV-5-K15, UCV-6-L15, UCV-7-L15, UC-3-C15, AFB-4-D15, RBE-1-E16, RB-7-E15, et RBE-3-F16

62. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS REQUIS POUR UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION CA-LHRRSC61

Une demande de Certificat d'autorisation – LHRRSC61 doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

1. le formulaire officiel de demande de certificat de la Ville, signé selon le cas, par le propriétaire, l'occupant ou leur représentant autorisé ;
2. une copie de l'attestation de l'Enregistrement pour un établissement d'hébergement touristique général délivrée par la *Corporation de l'industrie touristique du Québec*, si elle a déjà été délivrée;
3. si la personne qui entend offrir ou mettre en location la résidence secondaire est un locataire, une copie du bail de location pour l'immeuble indiquant que le bail permet la location d'hébergement résidentiel, ou l'autorisation du propriétaire à cet effet;
4. si la personne qui entend offrir ou mettre en location la résidence secondaire est dans un immeuble ou projet détenu en copropriété divise, une copie des dispositions de la déclaration de copropriété permettant la location d'hébergement résidentiel, ou l'autorisation du syndicat des copropriétaires;
5. un plan de la superficie de la résidence et de l'aménagement intérieur existant et projeté indiquant le nombre chambres qui seront mises en location et la capacité d'accueil de la propriété ;
6. un plan d'aménagement de l'extérieur de la propriété, incluant les aires de stationnement, les allées d'accès, les balcons et galeries, les espaces vacants, les espaces tampons, les piscines ou spas;
7. photos de l'emplacement du bâtiment par rapport à la rue et aux propriétés voisines;
8. liste des usages déjà exercés sur place, leur localisation et leur superficie ;
9. la date prévue du début des activités;
10. toute autre information jugée pertinente par le fonctionnaire désigné ou le conseil.

63. CONDITIONS D'ÉMISSION

L'émission du Certificat d'autorisation – LHRRSC61 est assujettie aux conditions suivantes :

1. la demande est complète et conforme aux règlements de la Ville et la loi provinciale;
2. le demandeur a obtenu l'Enregistrement pour un établissement d'hébergement touristique général classification délivrée par la *Corporation de l'industrie touristique du Québec*;
3. le tarif d'honoraires pour la délivrance du Certificat d'autorisation – LHRRSC61 a été payé lors du dépôt de la demande;
4. d'afficher le Certificat d'autorisation – LHRRSC61 sur l'immeuble à une place visible de la rue;
5. de respecter toutes les conditions énumérées dans le Certificat d'autorisation – LHRRSC61, notamment :
 - i) de garder à jour le nom et numéro de téléphone du responsable. Cette information sera publiée sur le site web de la Ville;
 - ii) d'inscrire sur le registre créé par la Ville pour ce besoin chaque fois que la résidence secondaire sera utilisée en location, avec les dates de location et nombre de personnes;
 - iii) Un engagement écrit de la part du demandeur d'afficher dans les lieux loués, et de porter à l'attention des locataires, des directives relatives au respect de la réglementation municipale en matière de nuisances, bruit, ainsi qu'une copie du « Code de bon voisinage » préparé par la ville;
 - iv) Engagement écrit de la part du demandeur d'assurer le respect de la réglementation municipale, notamment en matière de nuisance, bruit, et de ce règlement;

Malgré ce qui précède, le fonctionnaire désigné ne peut délivrer un Certificat d'autorisation – LHRRSC61 si le demandeur a fait l'objet d'une révocation d'un Certificat d'autorisation émis selon la Section V au cours des cinq (5) dernières

années.

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire le demandeur ou ses locataires à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre règlement municipal et d'urbanisme applicables en l'espèce, sauf lorsque prescrit.

64. ANNULATION ET CADUCITÉ

Le Certificat d'autorisation – LHRRSC61, est valide pour une durée de douze (12) mois et doit être renouvelé chaque année.

Le Certificat d'autorisation – LHRRSC61 est révoqué si :

- i) le détenteur du certificat ou les clients de la location ont commis, au cours d'une même période de douze (12) mois, deux (2) infractions prévues dans ce règlement, tout règlement municipal en matière d'usages, de nuisances, de bruit, de salubrité ou de sécurité en lien avec l'usage location à court terme, pour lesquelles ces personnes ont été déclarées coupables;

Ou

- ii) le détenteur du certificat cesse d'être détenteur d'un Enregistrement pour un établissement touristique général délivré par la *Corporation de l'industrie touristique du Québec*;

Avant de révoquer un Certificat d'autorisation – LHRRSC61, le greffier ou le fonctionnaire désigné doit transmettre un avis préalable au détenteur lui accordant un délai d'au moins dix (10) jours pour présenter ses observations. Une fois le certificat d'autorisation – LHRRSC61 est révoqué, la pratique de l'usage doit cesser.

ARTICLE 8

L'annexe 1 « Tarification » est modifiée de la façon suivante :

- La 4^e ligne est remplacée par ce qui suit:

Certificat d'Autorisation - Location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans une Résidence principale », (CA – LHRRP) :

200\$

Renouvelable chaque année

Certificat d'Autorisation - Location d'hébergement résidentiel pour une période de 31 jours et moins dans une résidence secondaire », (CA – LHRRSC61)

200,00 \$

Renouvelable chaque année

ARTICLE 9

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Richard Burcombe
Maire

M^e Owen Falquero
Greffier

SUIVI :

Avis de motion :

6 février 2023

Présentation (dépôt) du projet :

6 février 2023

Adoption du règlement final :

6 mars 2023

Entré en vigueur :

22 mars 2023