

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-ROSE-DU-NORD

PROJET DE RÈGLEMENT D'AMENDMENT N° 341-2024
Modifiant le règlement de zonage numéro 249-2015 relativement à l'encadrement de
l'hébergement touristique en matière de résidence de tourisme

Préambule

- CONSIDÉRANT QUE** la municipalité de Sainte-Rose-du-Nord est régie par le Code municipal et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chap. A-19.1) ;
- CONSIDÉRANT QUE** le règlement de zonage numéro 249-2015 de Sainte-Rose-du-Nord est entré en vigueur le 12 octobre 2016 ;
- CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal de Sainte-Rose-du-Nord a le pouvoir, en vertu des articles 123 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chap. A-19.1), d'amender son règlement de zonage ;
- CONSIDÉRANT QUE** la *Loi sur l'hébergement touristique* (chap. H-1.01) établit une distinction entre les établissements d'hébergement touristique offerts au sein d'une résidence principale et les établissements d'hébergement touristique général ;
- CONSIDÉRANT QU'** en vertu de la Loi, les résidences de tourisme sont des activités d'hébergement récréotouristique commerciales offertes dans des habitations qui ne constituent pas la résidence principale du demandeur ;
- CONSIDÉRANT QUE** Sainte-Rose-du-Nord est reconnue pour ses attraits récréotouristiques et de ce fait, l'on constate un engouement sur le territoire pour offrir des résidences de tourisme dans des habitations unifamiliales ou des logements entiers ;
- CONSIDÉRANT QUE** l'augmentation de l'offre pour des résidences de tourisme exacerbe la pénurie du logement locatif sur le territoire et crée une surenchère sur le prix des maisons ;
- CONSIDÉRANT QUE** l'accès à un logement locatif ou à une habitation à coût abordable demeure un enjeu à Sainte-Rose-du-Nord en regard du maintien de la population résidente et de son renouvellement par des jeunes familles ou pour la rétention des travailleurs ;
- CONSIDÉRANT QU'** il importe de préserver la qualité de vie ainsi que le dynamisme social et culturel au sein des quartiers existants et de consolider les services à la population dans les périmètres urbains ;
- CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité souhaite encadrer les activités d'hébergement touristique notamment en matière de résidence de tourisme compte tenu de la législation québécoise ;

CONSIDÉRANT QUE les objectifs du plan d'urbanisme visent entre autres, la conservation d'un noyau de village vivant, dynamique et attrayant ainsi que le maintien de la qualité de vie au sein des quartiers en préservant la tranquillité ainsi qu'une proximité et une accessibilité des services pour les résidents ;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance ordinaire du conseil de la municipalité de Sainte-Rose-du-Nord tenue le 3 juin 2024 ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Étienne Voyer, conseiller, appuyé par M. Gilles Tremblay, conseiller et adopté à l'unanimité des conseillers présents :

Que le projet de règlement portant le numéro 341-2024 soit et est adopté, lequel décrète et statue ce qui suit :

ARTICLE 1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.9 – TERMINOLOGIE

L'article 2.9 du règlement de zonage numéro 249-2015 est modifié de la manière suivante :

– Par l'ajout, après la définition de « Établissement d'hébergement touristique », de la définition suivante, qui se lit comme suit :

« **Établissement de résidence principale** : Établissement d'hébergement touristique complémentaire à l'usage habitation où 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. S'entend comme la résidence principale, la résidence où 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. »

– Par le remplacement de la définition de "Gîte touristique" qui se lira dorénavant comme suit :

« **Gîte touristique** : le gîte touristique est un établissement d'hébergement touristique où est offert de l'hébergement en chambres dans une résidence privée où l'exploitant réside et rend disponible au plus 5 chambres, incluant seulement un service de petit-déjeuner servi sur place, moyennant un prix forfaitaire. Le gîte touristique est un usage complémentaire à un usage résidentiel. »

– Par le remplacement de la définition de "Résidence de tourisme" qui se lira dorénavant comme suit :

« **Résidence de tourisme** : Établissement d'hébergement touristique autre qu'un établissement de résidence principale, où est offert de l'hébergement dans un appartement, une maison ou un chalet meublé, incluant un service d'auto-cuisine. Une résidence de tourisme doit être considérée comme un usage principal d'hébergement récréotouristique appartenant à la classe d'usage Rc "Récréation et hébergement touristique". »

ARTICLE 2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 5.3.5 - GROUPE RÉCRÉATION

L'article 5.3.5 est modifié de la manière suivante :

- Par le remplacement du paragraphe 4., de la Classe Rc "Récréation et hébergement touristique", pour se lire comme suit :

« 4. Résidence de tourisme à la condition de respecter les dispositions édictées à la section 11.15; »

ARTICLE 3 AJOUT DE LA SECTION 11.15 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À UNE RÉSIDENCE DE TOURISME

Le règlement de zonage numéro 249-2015 est modifié par l'ajout, après l'article 11.14.13, de la section 11.15 qui se lit comme suit :

« 11.15 Dispositions particulières relatives à une résidence de tourisme

Une résidence de tourisme est autorisée dans les zones où l'usage Rc « Récréation et hébergement touristique » est autorisé au cahier des spécifications, à la condition qu'un certificat d'autorisation ait été délivré à cet effet et que les exigences suivantes soient respectées :

1. Un logement utilisé pour des fins de résidence de tourisme ne doit pas être aménagé dans un bâtiment distinct du bâtiment principal ;
2. Pour tout logement dédié à des fins de location comme résidence de tourisme, les mesures suivantes doivent être respectées :
 - Chaque chambre doit être munie d'un avertisseur de fumée ;
 - Chaque chambre doit être pourvue d'une fenêtre donnant sur la lumière du jour, directement ou par un atrium ;
 - Toute entrée ou sortie doit être constamment éclairée la nuit, sauf si l'établissement n'est pas alimenté par un réseau public d'électricité ;
 - Le logement utilisé comme résidence de tourisme doit posséder une installation septique conforme au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées.
3. Les mesures de sécurité incendie suivantes doivent être respectées :
 - Un avertisseur de fumée doit être installé à chaque étage et dans chaque corridor et puits d'escalier ;
 - Un extincteur portatif doit être mis à la disposition des clients à chaque étage ;
 - Le choix, l'installation, l'utilisation, la vérification et l'entretien d'un extincteur portatif doivent être conformes au règlement municipal sur la sécurité incendie.
4. L'usage est enregistré tel que prévu en vertu de la *Loi sur l'hébergement touristique* (chap. H-1.01) et les conditions afférentes à cet enregistrement sont respectées ;
5. Concurrément à la demande d'enregistrement, une demande de permis doit avoir été faite auprès de la Municipalité et l'usage ne peut être exercé tant que le permis n'a pas été délivré ;

6. Le demandeur doit s'assurer de mettre à jour les renseignements et documents concernant son établissement et transmettre une demande de renouvellement de l'enregistrement à chaque année conformément à la Loi ;
7. Un permis doit avoir été délivré par la Municipalité concurremment à la demande de renouvellement de l'enregistrement auprès du gouvernement à chaque année.

Nonobstant ce qui précède, une résidence de tourisme est autorisée dans toutes les zones, si un tel usage existait avant l'entrée en vigueur du règlement d'amendement 341-2024 démontrée par son enregistrement, obtenu antérieurement à la date d'entrée en vigueur du règlement d'amendement 341-2024 ou au plus tard, dans les deux mois suivant la date d'entrée en vigueur. Dans ce cas, un tel usage peut continuer d'exister pourvu que les conditions édictées aux paragraphes 1. à 7. ci-dessus soient respectées. Toutefois, en cas d'abandon, de cession ou d'interruption d'un tel usage, l'article 3.2 s'applique. »

ARTICLE 4 REMPLACEMENT DE L'ARTICLE 12.4.4 - RÉSIDENCE DE TOURISME

Le règlement de zonage numéro 249-2015 est modifié par le remplacement de l'article 12.4.4 qui se lira dorénavant comme suit :

« 12.4.4 Établissement de résidence principale

L'usage "Établissement de résidence principale" est autorisé comme usage d'hébergement touristique complémentaire à l'usage habitation pourvu que les conditions suivantes soient respectées et qu'un certificat d'autorisation ait été délivré:

1. L'usage est enregistré tel que prévu en vertu de la *Loi sur l'hébergement touristique* (chap. H-1.01) et les conditions afférentes à cet enregistrement sont respectées ;
2. Le demandeur doit s'assurer de mettre à jour les renseignements et documents concernant son établissement et transmettre une demande de renouvellement de l'enregistrement à chaque année conformément à la Loi. »

ARTICLE 5 – MODIFICATION DU CAHIER DES SPÉCIFICATIONS (ANNEXE C DU RÈGLEMENT DE ZONAGE)

Le cahier des spécifications faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 249-2015 est modifié de la manière suivante, le tout tel qu'il est illustré à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante :

- La note 31 est ajoutée aux commentaires, après la note 30 du cahier des spécifications, pour se lire comme suit :

« Note 31 Usages de la classe Rc spécifiquement permis

L'usage suivant appartenant à la classe d'usages Rc "Récréation et hébergement touristique" est spécifiquement permis, à l'exclusion de tout autre usage compris dans cette classe d'usages :

- Une résidence de tourisme à la condition de respecter les dispositions édictées à l'article 11.15.»
- Le point dans la grille des usages placé vis-à-vis la ligne Rc "Récréation et hébergement touristique" pour la zone CH26 est enlevé ;

- La note 31 (N31) est ajoutée dans la grille des usages vis-à-vis la ligne Rc "Récréation et hébergement touristique" pour les zones V52, V54 à V63.

ARTICLE 6 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement de modification entrera en vigueur conformément à la Loi.

| | |
|---|-------------------------------------|
| Avis de motion donné le : | 3 ^e jour de juin 2024 |
| Adoption du premier projet de règlement : | 2 ^e jour de juillet 2024 |
| Avis public sur l'assemblée de consultation : | 6 ^e jour de juin 2024 |
| Assemblée de consultation publique : | 2 ^e jour de juillet 2024 |
| Adoption du second projet de règlement : | 5 ^e jour d'août 2024 |
| Avis public pour une demande de tenue d'un registre : | 9 ^e jour d'août 2024 |
| Adoption finale du règlement : | 7 ^e jour d'octobre 2024 |
| Certificat de conformité de la MRC : | 8 ^e jour d'octobre 2024 |
| Avis de promulgation : | 11 ^e jour d'octobre 2024 |

Claude Riverin, maire

Éric Émond, directeur général et greffier-trésorier

ANNEXE 1 CAHIER DES SPÉCIFICATIONS SITUATIONS AVANT ET APRÈS (ANNEXE C DU RÈGLEMENT DE ZONAGE)
