

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-001

**RÈGLEMENT VISANT À ENCADRER L'USAGE
ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ**

- CONSIDÉRANT QUE** L'absence de réglementation afin d'encadrer les établissements d'hébergement touristique sur le territoire de la Municipalité;
- CONSIDÉRANT QUE** La location de son habitation principale ou la location d'un logement pour une période de plus de 31 jours ne sont pas considérées comme une location à court terme;
- CONSIDÉRANT QUE** L'usage des établissements d'hébergement touristique peut générer des nuisances pour le voisinage;
- CONSIDÉRANT QUE** La Municipalité reconnaît l'importance des établissements d'hébergement touristique dans le cadre de son économie locale et désire procurer une expérience agréable et enrichissante;
- CONSIDÉRANT QUE** La Municipalité souhaite autoriser l'implantation de nouveaux établissements d'hébergement touristique sur son territoire tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec tous les autres résidents;
- CONSIDÉRANT QUE** Les membres du conseil déclarent avoir lu ce règlement et renoncent à sa lecture;

Il est proposé par monsieur Jacques Proulx
Et résolu unanimement

- Qu'il soit, par le présent règlement, décrété et statué comme suit :

ARTICLE 1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement vise à encadrer les activités des établissements d'hébergement touristique, sur l'ensemble du territoire de la Municipalité.

ARTICLE 3. TERRITOIRE D'APPLICATION

Une activité de location court terme, au sens prévu par la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et ses règlements est autorisée.

1^o Sur l'ensemble du territoire de la Municipalité;

2^o À 300 mètres et plus d'une limite de propriété sur laquelle se trouve une activité de location court terme;

3^o Le nombre de bâtiment de location est limité à 50 sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Émile-de Suffolk.

ARTICLE 4. ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE EXISTANTE AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Une activité de location court terme existante et n'ayant pas cessé ses activités lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, n'a pas à respecter la distance minimale de 300 mètres d'une autre activité de location court terme également existante lors de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il doit être démontré par le requérant qu'il détient déjà une certification de la C.I. T.Q. antérieure à la date d'entrée en vigueur du présent règlement prouvant que la propriété abritait une activité de location court terme.

Un établissement touristique existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement devra être conforme au présent règlement dans les 90 jours suivant l'adoption du présent règlement.

ARTICLE 5. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur municipal ou toute personne ou entreprise désignée par résolution du Conseil municipal est responsable de l'application du présent règlement, les inspections et l'émission des constats d'infraction.

ARTICLE 6. TERMINOLOGIE

Aux fins du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots et expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leurs sont attribués dans le présent article. Le genre masculin inclut le genre féminin.

Bâtiment complémentaire : Bâtiment ne possédant aucun mur mitoyen avec un bâtiment principal, ni d'ouverture permettant de circuler de l'un à l'autre, et servant à un usage complémentaire et subsidiaire à l'usage principal du terrain sur lequel il est situé.

Chambre à coucher : Pièce fermée ou pouvant être fermée par de menus travaux d'un logement privé, muni au minimum d'une fenêtre, utilisée ou destinée à être utilisée pour y dormir même si elle est utilisée à d'autres fins.

Établissement de résidence principale : Un établissement 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 à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

Une résidence principale est la résidence où la 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.

Établissement d'hébergement touristique : Établissement enregistré par le biais d'un certificat d'occupation municipal et d'une attestation de classification émise par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) où est offert de l'hébergement pour 31 jours et moins en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant une cuisine complète.

Établissement d'hébergement touristique général : Un établissement, autre que des établissements de résidence principale et des établissements d'hébergement touristique jeunesse, où est offert de l'hébergement au moyen d'un ou de plusieurs types d'unités d'hébergement.

Tout établissement où est offert de l'hébergement soit un appartement, une maison ou chalet meublé, incluant un service d'auto-cuisine et exploité par une personne qui offre en location à des touristes, contre rémunération, au moins une unité d'hébergement pour une période n'excédant pas 31 jours consécutifs.

Établissement d'hébergement touristique jeunesse : Un établissement dont au moins 30% des unités d'hébergement consistent en des lits offerts dans un ou plusieurs dortoirs ou dont l'hébergement est principalement offert dans le cadre d'activités s'adressant principalement aux personnes défavorisées ou handicapées.

Municipalité : tout le territoire de la Municipalité de Saint-Émile-de-Suffolk.

Occupant(s) : Personne ou ensemble des personnes occupant la propriété identifiée comme établissement d'hébergement touristique, qu'elles soient de passage ou séjournant pour la durée de la location.

Propriétaire-Locateur : Personne physique ou morale, fiduciaire, ou tout autre organisme ou organisation étant propriétaire ou assumant la gestion de l'immeuble enregistré en tant qu'établissement d'hébergement touristique.

Règlement de location : Ensemble des règles, validées par la Municipalité lors de l'émission du certificat d'occupation, constituant un engagement du Répondant de location de respecter toutes les dispositions y étant incluses.

Répondant de location : Personne morale ou physique responsable de la location de l'établissement d'hébergement touristique et signataire du contrat de location. Cette personne est également responsable du respect du règlement de location par tous les occupants.

Terrain riverain : Tout terrain adjacent en tout ou en partie à un lac ou à une rivière.

ARTICLE 7. OBLIGATION DE DÉTENIR UNE ATTESTATION DE CLASSIFICATION

Tout propriétaire-locateur désirant pratiquer des activités de location court terme, au sens prévu par la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et ses règlements, doit détenir une attestation de classification émise par le Ministre.

ARTICLE 8. OBLIGATION DE DÉTENIR UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

Tout propriétaire désirant offrir des activités de location court terme au sens prévu par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) doit détenir un certificat d'occupation émis par la Municipalité annuellement.

ARTICLE 9. OBLIGATION D’OBTENIR UNE AUTORISATION DE LA COMMISSION DE LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC (CPTAQ)

Toute personne désirant faire une demande d’hébergement touristique de 30 jours et moins pour un immeuble situé en zonage agricole (5A), doit contacter au préalable la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), afin de recevoir l’autorisation écrite qu’un tel usage est permis au lot concerné.

ARTICLE 10. CONDITIONS D’ÉMISSION D’UN CERTIFICAT D’OCCUPATION POUR LES ÉTABLISSEMENTS D’HÉBERGEMENT TOURISTIQUE et D’UN ÉTABLISSEMENT D’HÉBERGEMENT TOURISTIQUE GÉNÉRAL.

Pour obtenir un certificat d'occupation pour l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique, tout requérant doit remplir l'ensemble des conditions suivantes :

- Détenir une attestation de classification valide. Dans l'éventualité où l'attestation de classification est en cours d'évaluation, une attestation provisoire sera acceptée. L'attestation officielle devra néanmoins être acheminée une fois obtenue par le propriétaire;
- Remplir le formulaire prévu à cet effet et défrayer le coût prévu;
- Le propriétaire-locateur ou son gestionnaire doit être facile à rejoindre en tout temps. Ces coordonnées doivent être maintenues à jour et transmises à la Municipalité;
- Démontrer que le règlement de location de l'immeuble visé par la demande est conforme aux dispositions minimales contenues dans le présent règlement;
- La propriété est entièrement située à 300 mètres et plus d'un autre établissement d'hébergement touristique (limite du terrain);
- Un plan du site, accompagné de photos intérieures et extérieures, démontrant l'emplacement exact du bâtiment ainsi que les aménagements afférents. Les places de stationnement exigées devront également faire partie intégrante du plan;
- Une preuve que l'installation septique, lorsqu'applicable, est conforme au règlement Q.2—R22 du ministère de l’Environnement et de la lutte aux changements climatiques (plans de professionnel pour les immeubles où un permis a été délivré en fonction de ces derniers, ou dans le cas d'un immeuble dont la Municipalité ne posséderait pas d'information sur le système septique, une étude de caractérisation visant à confirmer la conformité du système);
- L’unité doit comprendre un nombre d’espace de stationnement suffisant pour accueillir l’ensemble des occupants afin d’éviter le stationnement dans la rue; un nombre au moins égal aux nombres de chambres à coucher de l’unité;

Pour obtenir un certificat d'occupation pour l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique général, tout requérant doit remplir l'ensemble des conditions suivantes :

- Détenir une attestation de classification valide. Dans l'éventualité où l'attestation de classification est en cours d'évaluation, une attestation provisoire sera acceptée. L'attestation officielle devra néanmoins être acheminée une fois obtenue par le propriétaire;
- Remplir le formulaire prévu à cet effet et défrayer le coût prévu;
- Le propriétaire-locateur ou son gestionnaire doit être facile à rejoindre en tout temps. Ces coordonnées doivent être maintenues à jour et transmises à la Municipalité;
- Démontrer que le règlement de location de l'immeuble visé par la demande est conforme aux dispositions minimales contenues dans le présent règlement;
- Sauf pour le propriétaire **d’un établissement d’hébergement touristique général**, La propriété n’a pas à être située à 300 mètres et plus d'un autre établissement d'hébergement touristique (limite du terrain);
- Un plan du site, accompagné de photos intérieures et extérieures, démontrant l'emplacement exact du bâtiment ainsi que les aménagements afférents. Les places de stationnement exigées devront également faire partie intégrante du plan;
- Une preuve que l'installation septique, lorsqu'applicable, est conforme au règlement Q.2—R22 du ministère de l’Environnement et de la lutte aux changements climatiques (plans de professionnel pour les immeubles où un permis a été délivré en fonction de ces derniers, ou dans le cas d'un immeuble dont la Municipalité ne posséderait pas d'information sur le système septique, une étude de caractérisation visant à confirmer la conformité du système) et/ou toutes autre document pertinent (certificat d’autorisation du ministère plus de 6 chambres à coucher ou débits

supérieur à 3240 litres par jours), rapport du débit journalier d'un ingénieur obligatoire dans un tel cas.

- Dans le cas où il y a plusieurs chalets locatifs sur un même lot, chacun de ceux-ci doit être identifié par un numéro avec une description complète de chaque bâtiment.

ARTICLE 11. DÉLAIS POUR L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

Lors du dépôt de la première demande pour l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique, la Municipalité dispose d'un délai de 60 jours calendaires pour répondre. Le délai de réponse débutera au moment où la municipalité aura obtenu tous les documents requis par celle-ci pour l'étude de conformité de la demande. Dans le cas contraire, le requérant doit être informé par écrit, dans le même délai, du refus de sa demande.

ARTICLE 12. RENOUELEMENT D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION RELATIF À L'ENREGISTREMENT D'UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Un certificat d'occupation pour l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique est valide pour l'année au cours de laquelle il a été émis. Le certificat d'occupation doit être renouvelé avant le 1^{er} janvier de chaque année subséquente pour permettre la continuité de l'exploitation. Les demandes de renouvellement de certificat d'occupation doivent être déposées au plus tard le 1^{er} novembre de chaque année afin de permettre à la Municipalité d'émettre le certificat d'occupation avant le 1^{er} janvier.

Aucune réduction du coût du certificat d'occupation ne peut être accordée en fonction de la date de demande.

ARTICLE 13. TARIF D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION MUNICIPAL

Le tarif annuel pour l'obtention ou le renouvellement d'un certificat d'occupation relatif à un établissement d'hébergement touristique et d'un établissement d'hébergement touristique général est fixé à 500,00 \$ par matricule.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROPRIÉTAIRES-LOCATEURS

ARTICLE 14. OBLIGATION POUR LE LOCATEUR DE FAIRE VALIDER SON RÈGLEMENT DE LOCATION PAR LA MUNICIPALITÉ

Il est obligatoire pour tout locateur de fournir à la Municipalité une copie de son règlement de location tel que requis par l'article portant sur les Conditions d'émission d'un certificat d'occupation pour les établissements d'hébergement touristique pour des fins de vérification de conformité aux dispositions incluses au présent règlement.

ARTICLE 15. OBLIGATION POUR LE LOCATEUR DE DÉSIGNER UN RÉPONDANT DE LOCATION

Il est obligatoire pour tout locateur de désigner, pour chaque location de d'immeuble, un Répondant de location. Les coordonnées du répondant de location doivent être archivées par le propriétaire-locateur pour une durée minimale d'un an. Une copie d'une pièce d'identité contenant ses coordonnées doit être jointe afin de permettre à la municipalité de dresser un constat d'infraction en cas de non-respect des dispositions applicables.

ARTICLE 16. OBLIGATION POUR LE LOCATEUR D'OBTENIR LA SIGNATURE DU RÉPONDANT DE LOCATION SUR UNE COPIE DE SON RÈGLEMENT DE LOCATION

Il est obligatoire pour le locateur d'obtenir et de conserver dans ses archives une copie signée par le répondant de location de son règlement de location pour chaque location effectuée et ce, pour une période minimale d'un an.

ARTICLE 17. OCCUPATION MAXIMALE D'UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE et D'UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE GÉNÉRAL.

L'occupation maximale pour un établissement d'hébergement touristique est établie selon les modalités suivantes:

1^o Pour tout établissement d'hébergement touristique, l'occupation maximale est fixée à un maximum de 12 adultes.

2^o Aux fins du présent règlement, est considéré un adulte toute personne de 18 ans et plus.

L'occupation maximale pour un établissement d'hébergement touristique général est établie selon les modalités suivantes:

1^o Pour tout établissement d'hébergement touristique général, l'occupation maximale est fixée à un maximum de 30 adultes et/ou selon la capacité de l'installation septique.

2^o Aux fins du présent règlement, est considéré un adulte toute personne de 18 ans et plus.

ARTICLE 18. OBLIGATION D'OFFRIR DES COMMODITÉS DE DISPOSITION DE BACS DE DÉCHETS ET RECYCLAGE

Chaque établissement d'hébergement touristique doit offrir à ses occupants des commodités de disposition des déchets adéquates selon la capacité d'accueil. Dans le cas de bacs amovibles, les contenants à déchets et de recyclage doivent être rangés à proximité du bâtiment et être munis de dispositifs empêchant les animaux de les ouvrir. Un bac de déchets et de recyclage amovible ne doit pas être laissé en bordure de la voie publique en dehors des jours de collecte.

Le terrain où se trouve l'usage doit être muni d'un bac à déchets compatible avec le service de ramassage des ordures et du recyclage. (Il doit être maintenu en bon état en tout temps. Aucune matière résiduelle ne peut être entreposée ou déposée à l'extérieur du bac.)

ARTICLE 19. OBLIGATION DE VIDANGER LA FOSSE SEPTIQUE SELON LES MODALITÉS PRÉVUES POUR UNE OCCUPATION PERMANENTE

Tout établissement d'hébergement touristique desservi par un système septique autonome autre qu'une unité offerte en copropriété doit présenter une preuve de vidange septique aux deux ans, tel que prévu par le règlement provincial Q.2-R22 pour une occupation permanente.

ARTICLE 20. INTERDICTION D'UTILISER DES FEUX D'ARTIFICES

Le propriétaire-locateur doit inclure à l'intérieur de son règlement de location une interdiction d'utilisation des feux d'artifices.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉPONDANTS DE LOCATION

ARTICLE 21. RESPONSABILITÉ DU RÉPONDANT DE LOCATION

Pour toute la durée de l'engagement contractuel que représente la location d'un établissement d'hébergement touristique sur le territoire de la Municipalité, le Répondant de location demeure responsable des agissements de tous les occupants sur l'immeuble en location.

ARTICLE 22. ANIMAUX DOMESTIQUES

Les animaux domestiques sont sous la responsabilité du Répondant de location et doivent être maintenus en laisse ou attachés à un point fixe en tout temps lorsqu'ils sont à l'extérieur. Au niveau du nombre d'animaux autorisés, les dispositions du règlement municipal relatif aux animaux domestiques (numéro 20-001) s'appliquent.

ARTICLE 23. INTERDICTION DE TROUBLER LA PAIX DU VOISINAGE

Il est strictement défendu de produire ou de laisser produire du bruit, un éclairage ou de la fumée susceptible de troubler la paix d'un voisin ou du voisinage. (SQ-003) s'appliquent.

ARTICLE 24. HEURE DE FIN DES ACTIVITÉS EXTÉRIEURES

En tout temps, les occupants d'un établissement d'hébergement touristique doivent cesser toute activité extérieure pouvant troubler la paix du voisinage à partir de 23 h 00 jusqu'à 7 h 00 le lendemain matin. (SQ-003) s'appliquent.

ARTICLE 25. CAMPING, ROULOTTES, TENTES-ROULOTTES ET AUTRES VÉHICULES RÉCRÉATIFS

Il est strictement interdit, lors de la location d'un établissement d'hébergement touristique, d'installer une ou des tentes, roulottes, tentes-roulottes et autres véhicules récréatifs sur le terrain en location, ou tout autre terrain à proximité, sauf sur les terrains de camping.

Il est également prohibé d'utiliser un bâtiment complémentaire à des fins d'hébergement.

Sauf pour un établissement d'hébergement touristique général, cependant, l'article 64 du règlement de zonage 17-004 s'applique au besoin.

ARTICLE 26. ACTIVITÉS NAUTIQUES ET EMBARCATIONS

Il est interdit à tout occupant ou répondant de location de mettre à l'eau: son bateau, chaloupe, ponton ou tout autre embarcation motorisée, louée ou empruntée, à l'exception des embarcations fournies par le propriétaire-locateur.

Sauf pour un établissement d'hébergement touristique général.

CHAPITRE 4 : SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 27. INFRACTIONS RELATIVES AUX DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROPRIÉTAIRES-LOCATEURS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions applicables aux propriétaires-locateurs commet une infraction le rendant passible des pénalités, sanctions et amendes prévues au présent règlement avec, en sus, les frais.

Quiconque omet ou néglige d'obéir à un ordre de l'inspecteur municipal ou de toute personne ou entreprise donné dans l'application du présent règlement commet une infraction le rendant passible des pénalités, sanctions et amendes prévues au présent règlement avec, en sus, les frais. Quiconque fait une fausse déclaration ou produit de faux documents eu égard aux dispositions du présent règlement commet une infraction le rendant passible des pénalités, sanctions et amendes prévues au présent règlement avec, en sus, les frais.

ARTICLE 28. PÉNALITÉS ET AMENDES RELATIVES AUX DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROPRIÉTAIRES-LOCATEURS

Une première infraction ou contravention à l'une des dispositions applicables aux propriétaires-locateurs rend le contrevenant passible d'une amende de mille dollars (1 000 \$) avec, en sus, les frais s'il s'agit d'une personne physique et d'une amende de deux mille dollars (2 000 \$) avec, en sus, les frais s'il s'agit d'une personne morale.

Dans le cas de récidive, les infractions à l'une des dispositions des présents règlements rendent le contrevenant passible d'une amende de deux mille dollars (2 000 \$) avec, en sus les frais s'il s'agit d'une personne physique et d'une amende de quatre mille dollars (4 000 \$) avec, en sus, les frais s'il s'agit d'une personne morale. De plus, être reconnu coupable d'une deuxième infraction entraîne une suspension d'un an du certificat d'occupation municipal et du droit d'exploiter l'établissement d'hébergement touristique concerné, sans remboursement.

Les poursuites pénales pour sanctionner les infractions aux présents règlements sont intentées en vertu du Code de procédure pénale du Québec et ses amendements.

ARTICLE 29. INFRACTIONS RELATIVES AUX DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉPONDANT DE LOCATION

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions applicables aux répondant de location commet une infraction le rendant passible des pénalités, sanctions et amendes prévues au présent règlement avec, en sus, les frais.

Quiconque omet ou néglige d'obéir à un ordre de l'inspecteur municipal ou tout autre personne délégué par la Municipalité donné dans l'application du présent règlement commet une infraction le rendant passible des pénalités, sanctions et amendes prévues au présent règlement avec, en sus, les frais.

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit de faux documents eu égard aux dispositions du présent règlement commet une infraction le rendant passible des pénalités, sanctions et amendes prévues au présent règlement avec, en sus, les frais.

ARTICLE 30. PÉNALITÉS ET AMENDES RELATIVES AUX DISPOSITIONS APPLICABLES AU RÉPONDANT DE LOCATION

Une infraction ou contravention à l'une des dispositions applicables au répondant de location rend le contrevenant passible d'une amende de mille dollars (1 000 \$) avec, en sus, les frais s'il s'agit d'une personne physique et d'une amende de deux mille dollars (2 000 \$) avec, en sus, les frais s'il s'agit d'une personne morale.

Dans le cas de récidive, les infractions à l'une des dispositions des règlements d'urbanisme rendent le contrevenant passible d'une amende de deux mille dollars (2 000 \$) avec, en sus, les frais s'il s'agit d'une personne physique et d'une amende de quatre mille dollars (4 000 \$) avec, en sus, les frais s'il s'agit d'une personne morale.

ARTICLE 31. RECOURS DE DROIT CIVIL

La municipalité peut exercer, en sus des poursuites pénales prévues au présent règlement, tout autre recours de droit civil qu'elle jugera approprié, de façon à faire respecter le présent règlement et à faire cesser toute contravention à ce règlement le cas échéant.

ARTICLE 32. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ.

Hugo Desormeaux
Maire

Danielle Longtin
Directrice générale/secrétaire-trésorière

Avis de motion : 13 février 2023

Adoption du 1er projet de règlement : 13 février 2023

Transmission du 1^{er} projet de règlement à la MRC : 23 février 2023

Avis public de consultation (journal) : 27 février 2023 (affichage dans le journal le 2 mars 2023)

Assemblée de consultation publique : 13 mars 2023

Adoption du second projet de règlement : 13 mars 2023

Transmission du second projet de règlement à la MRC : 10 mai 2023

Approbation par les personnes habiles à voter : 20 avril 2023

Adoption du règlement : 12 juin 2023

Transmission du règlement à la MRC : 13 juin 2023

Approbation par la MRC (certificat de conformité) : 22 juin 2023

Entré en vigueur du règlement : 21 juin 2023

Avis public (publication) : 19 juillet 2023

Avis de motion modification : 11 septembre 2023

Adoption du règlement avec modification : 10 octobre 2023