



## **L'opération d'une résidence de tourisme**

Résumé de la réglementation applicable

Service de l'urbanisme et de l'environnement

Mars 2019

Ce document ne remplace en rien le texte des règlements et est distribué pour des fins d'information seulement. Pour toute question, veuillez vous référer au texte original du règlement. En cas de divergence, ce dernier a valeur légale.

### **Introduction**

Ce document s'adresse à toute personne souhaitant opérer une résidence de tourisme sur le territoire de la municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré.

La location d'une résidence, d'un appartement ou d'un condo en court séjour est une location commerciale au sens de la réglementation municipale et de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* (L.R.Q., chapitre E-14.2).

### **Trois scénarios possibles selon la zone**

Le territoire de Saint-Faustin-Lac-Carré est divisé en plusieurs zones. Les résidences de tourisme sont :

- 1- interdites dans certaines zones (dont le périmètre urbain);
- 2- autorisées dans certaines zones (Ht-719, Ha-720, Hb-721, Vr-408, Vr-410 et Vr-552);
- 3- autorisées selon les conditions du *Règlement relatif aux usages conditionnels* numéro 201-2012 dans certaines zones.

### **VOUS POUVEZ DEMANDER AU SERVICE DE L'URBANISME QUELLE SITUATION S'APPLIQUE À VOTRE PROPRIÉTÉ.**

### **Nécessité d'obtenir un certificat d'autorisation** (scénarios 2 et 3)

L'opération d'une résidence de tourisme (location en court séjour – moins de 32 jours) constitue un usage commercial au sens de la réglementation municipale.

Cette opération est également assujettie à la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* (L.R.Q., chapitre E-14.2) qui accrédite les établissements. L'accréditation est obligatoire.

Avant d'entreprendre toute location, il est nécessaire d'obtenir les autorisations requises. Une infraction à la réglementation municipale est passible d'une amende minimale de 1000 \$ plus les frais.

Une demande de certificat d'autorisation pour occupation commerciale doit être accompagnée, entre autres, des renseignements et documents suivants :

- le formulaire officiel de demande de permis de la Municipalité et les documents y figurant dont :
  - o copie du bail de location, si le demandeur n'est pas le propriétaire;
  - o plans d'aménagements extérieurs, comprenant : plan d'implantation localisant le bâtiment utilisé, l'aire de stationnement et ses composantes dont la quantité et les dimensions des cases, les enseignes, terrasse, etc.;
  - o plans d'aménagements intérieurs à l'échelle détaillant la fonction de chaque pièce;
- la description de l'usage ou de l'activité projetée;
- la raison sociale de l'établissement visé par la demande;
- la date prévue du début de l'occupation visée par la demande.

Les frais de certificat d'autorisation sont de 25 \$.

### **Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 201-2012** (scénario 3)

Le règlement sur les usages conditionnels vise à évaluer au mérite, selon une série de conditions, les projets. Les conditions deviennent par la suite des règles supplémentaires d'opération de l'usage.

L'usage « résidence de tourisme » est assujetti au règlement relatif aux usages conditionnels dans les zones suivantes :

- dans les zones de type Villégiature et récréation (Vr) excepté les zones Vr-408, Vr-410 et Vr-552 (qui sont déjà autorisées au scénario 2);
- dans les zones Vc-510 et Vc-518 uniquement sur un emplacement d'une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup>, sur lequel se trouve un bâtiment principal existant ou projeté implanté à une distance minimale de 300 m des lacs des Trois-Iles, Caché, À Pou et Sauvage à une distance minimale de 50 m de tout autre bâtiment principal existant et respectant les marges de recul minimales en vigueur à la grille des usages et des normes de la zone dans laquelle il se trouve;
- dans les zones Fc-512, Fc-514 et Fc-516, uniquement dans la forme résidentielle unifamiliale, sur un emplacement d'une superficie minimale de 4 000 m<sup>2</sup> et sur lequel se trouve un bâtiment principal existant ou projeté implanté à une distance minimale de 50 m de tout autre bâtiment principal existant et respectant les marges de recul minimales en vigueur à la grille des usages et des normes de la zone dans laquelle il se trouve.

Les zones sont identifiées au *Règlement de zonage* numéro 194-2011.

L'analyse est effectuée par le comité consultatif d'urbanisme qui formule une recommandation au conseil municipal qui évalue et statue sur le projet et le respect des conditions d'émission du permis.

Dans cette situation, le processus requiert 4 à 6 semaines selon la date prévue des comités et des séances du conseil municipal.

Un avis public est apposé sur le site faisant l'objet de la demande et sur les babillards municipaux. Toute personne peut se faire entendre par rapport au projet.

**Veillez confirmer avec le service de l'urbanisme si votre propriété est admissible à une demande.**

### En résumé

Trois scénarios :

- 1- Peut être interdit
- 2- Peut être permis dans la zone
- 3- Peut être assujéti aux usages conditionnels

Frais : 25 \$ pour le certificat d'autorisation  
400 \$ pour l'étude d'usage conditionnel

Pour les usages conditionnels

Délai : 4 à 6 semaines

Demande : doit inclure l'ensemble des documents, incluant les engagements et la demande de certificat d'autorisation complète.

Il est de la responsabilité du demandeur de démontrer qu'il respecte les conditions.

Opération : Doit se faire dans le respect des conditions. Requiert un affichage à l'intérieur du bâtiment.

Le propriétaire/opérateur est responsable d'assurer le respect des conditions.

### Pour informations additionnelles

- Téléphone : 819 688-2161
- Site Internet : [www.sflc.ca](http://www.sflc.ca)

Règlements pertinents :

*Règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme* numéro 193-2011;

*Règlement de zonage* numéro 194-2011;

*Règlement relatif aux usages conditionnels* numéro 201-2012.

### Les conditions d'une demande d'usage conditionnel

La construction ou la résidence convertie en résidence de tourisme s'intègre dans son milieu.

L'implantation de la résidence de tourisme se fait en complémentarité avec les autres usages déjà en place dans son secteur.

Les constructions ou activités proposées permettent une intégration harmonieuse au milieu naturel et au paysage.

Une bande tampon constituée d'éléments naturels ou construits permet d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation.

Pour une nouvelle construction, le bâtiment et l'implantation sont réalisés dans un esprit de préservation maximale de couvert végétal particulièrement pour assurer une intimité entre les propriétés voisines.

La localisation de l'usage projeté ne causera pas une augmentation significative de la circulation dans le secteur où il est situé.

L'opération de la résidence de tourisme ne constituera pas une source de bruit susceptible de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur ou des voisins.

L'éclairage extérieur des aires de circulation et de stationnement, des espaces de jeu, des aires d'agrément et des bâtiments n'affecte pas le voisinage et permet d'assurer la protection du ciel nocturne :

- l'utilisation de la lumière assure la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins;
- les équipements d'éclairage d'ambiance sont conçus de manière à orienter le flux de lumière vers le sol.

Les espaces de jeu extérieurs, les terrasses, les jardins, les piscines et bains-tourbillon, les stationnements sont localisés de façon à minimiser les nuisances.

Afin de contrôler les contraintes anthropiques, les aménagements sont modulés en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment. Ainsi, une résidence de tourisme de 6 chambres à coucher commande une interprétation plus stricte des critères de la présente section qu'une résidence de 2 chambres à coucher.

Le bâtiment se situe à une distance considérable d'un usage résidentiel afin d'atténuer les impacts de l'opération de la résidence de tourisme.

Aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement hors du site à l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de Tourisme Québec.

Le stationnement de l'établissement possède la capacité suffisante pour accueillir l'ensemble des occupants afin d'éviter le stationnement sur rue.

En tout temps lorsque la maison est louée, une personne responsable et résidant à proximité devra s'assurer du respect de la réglementation municipale par les locataires et devra pouvoir être rejointe par la Municipalité en cas de besoin.

### Documents pour une demande d'usage conditionnel

Les frais d'étude d'un dossier d'usages conditionnels sont de 400 \$ et sont payables au moment de la demande.

Afin de vérifier si les conditions sont respectées, les documents suivants sont requis :

- la localisation des propriétés voisines et leurs usages actuels et potentiels;
- un plan d'aménagement de la propriété incluant les allées véhiculaires, les aires de stationnement, les bandes tampons, les galeries, les espaces libres, les bâtiments accessoires, les accès aux bâtiments et tout autre aménagement susceptible d'être utilisé par les clients de l'établissement;
- une représentation visuelle du bâtiment sur la propriété, de la rue et en provenance des propriétés voisines;
- une copie de la demande d'attestation à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) démontrant la capacité projetée du bâtiment;
- un plan de l'aménagement intérieur du bâtiment, démontrant la capacité d'accueil maximale;
- un engagement de la part du propriétaire et/ou de l'opérateur de l'entreprise à respecter les points suivants :
  - assurer le respect de la réglementation municipale en matière de nuisance, notamment par le bruit;
  - afficher le certificat d'autorisation émis par la municipalité et une fiche d'avis relativement à la réglementation municipale sur les nuisances;
  - transmettre à tout nouvel acheteur ou opérateur l'information relative à la réglementation municipale liée aux autorisations ayant été accordées;
  - assurer une surveillance des activités de location par une personne résidant à proximité et étant en mesure d'intervenir rapidement sur les lieux;
- un document indiquant les coordonnées de la personne en charge de la surveillance des activités de location soit les informations suivantes : nom, adresse, entreprise (le cas échéant), numéro de téléphone où la personne peut être rejointe en tout temps, adresse courriel.