

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE MANDEVILLE
MRC DE D'AUTRAY

RÈGLEMENT NUMÉRO 391-2023

RÈGLEMENT VISANT À ENCADRER L'USAGE DES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ET DE RÉSIDENCE PRINCIPALE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion du présent règlement a été dument donné lors de la séance du conseil tenue le 6 novembre 2023;

CONSIDÉRANT QUE l'usage de location à court terme peut générer des nuisances pour le voisinage;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité reconnaît l'importance des établissements d'hébergement touristique et de résidence principale dans le cadre de son économie locale et désire procurer une expérience agréable et enrichissante à l'ensemble des citoyens et utilisateurs;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité souhaite assurer une cohabitation harmonieuse avec tous les autres résidents;

CONSIDÉRANT les pouvoirs octroyés à la municipalité par la *Loi sur les compétences municipales*, notamment, les articles 6 et 10 qui permettent d'adopter des règlements pour régir les activités économiques sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil déclarent avoir lu ce règlement et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE,
IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR ANDRÉ DÉSILETS
ET RÉSOLU UNANIMEMENT QU'EN CONSÉQUENCE DE CE
QUI PRÉCÈDE, IL EST PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT,
STATUÉ, DÉCRÉTÉ ET ÉTABLI CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1.1 - PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 1.3 - TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique dans toutes les zones où l'activité de location court terme, au sens prévu par la Loi l'hébergement touristique (H-1.01) et ses règlements, sont autorisés. Il s'applique également aux établissements d'hébergements touristiques et de résidence principale existants, soit ceux qui détiennent déjà une certification de la C.I.T.Q. à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sur l'ensemble du territoire de la Municipalité

ARTICLE 1.4 - ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ET DE RÉSIDENCE PRINCIPALE EXISTANT 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 40 mètres de tout autre bâtiment principal de type habitation. 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 existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement devra être conforme au présent règlement dès sa première demande de certificat d'occupation.

ARTICLE 1.5 - 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, il est autorisé à visiter et inspecter toute propriété, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice et il est autorisé(e) à délivrer des constats d'infraction.

Les propriétaires, locataires ou occupants de ces maisons, bâtiments et édifices, doivent recevoir l'inspecteur ou la personne désignée par résolution du Conseil et répondre à toute les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.

ARTICLE 1.6 - 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 leur sont attribués dans le présent article. Le genre masculin inclut le genre féminin.

Municipalité : tout le territoire de la Municipalité de Mandeville.

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

Gestionnaire de location : Personne physique désignée par la Propriétaire-Locateur pour s'assurer du respect du Règlement de location et du présent règlement. Le Gestionnaire de location doit être domicilié sur le territoire de la Municipalité.

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 (EHT) ou de résidence principale (ERP).

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.

Établissement d'hébergement touristique (EHT): Un établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement, tels un lit, une chambre, une suite, un appartement, un prêt-à-camper ou un site pour camper est offerte en location à des touristes contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours.

Établissement de résidence principale (ERP) : 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 est principale lorsqu'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 auprès de la plupart des ministères et organismes du gouvernement.

Répondant de location : Personne 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 1.7 - 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 l'hébergement touristique (H-1.01) et ses règlements, doit détenir un certificat de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (C.I.T.Q.) valide;

ARTICLE 1.8 - OBLIGATION DE DÉTENIR UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

Tout propriétaire désirant offrir des activités de location court terme au sens prévu par la Loi sur l'hébergement touristique (H-1.01) et ses règlements, doit détenir un certificat d'occupation émis par la Municipalité.

ARTICLE 1.9 - CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION POUR LES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ET DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

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

- Détenir une attestation de classification valide de la C.I.T.Q. 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-Locateur;
- Que l'usage soit conforme aux règlements d'urbanisme de la municipalité;
- Remplir le formulaire prévu à cet effet et défrayer le coût prévu;
- Le Propriétaire-Locateur, ou son Gestionnaire de location, doit être facile à rejoindre en tout temps. Si le Propriétaire-Locateur n'est pas domicilié sur le territoire de la Municipalité, il doit désigner un Gestionnaire de location. Les coordonnées du Propriétaire-Locateur et de son Gestionnaire de location 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;
- Un plan de site, accompagné de photos, démontrant l'emplacement exact du bâtiment ainsi que les aménagements afférents;
- Un ratio de 0,5 case de stationnement par chambre fournie est requis.
- Un salon proposant un divan-lit compte comme une chambre;
- Une preuve que l'installation septique, lorsqu'applicable, est conforme au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, Q-2, R-22 pour l'usage. Dans le cas d'un immeuble dont la Municipalité ne posséderait pas d'information sur le système septique, un rapport d'un professionnel avec une étude de caractérisation visant à confirmer la conformité du système doit être fourni;

Le renouvellement d'un certificat d'occupation est refusé si, au cours des 2 années précédentes, le Propriétaire-Locateur a été reconnu coupable de deux (2), ou plus, infractions à une disposition du présent règlement.

ARTICLE 1.10 - 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 ou de résidence principale, la Municipalité dispose d'un délai de 30 jours calendaires pour répondre. Le délai de réponse débutera au moment où la municipalité aura obtenu tous les documents nécessaires 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 1.11 - RENOUELEMENT D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION RELATIF À L'ENREGISTREMENT D'UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE OU DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Un certificat d'occupation pour l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique ou de résidence principale 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 1.12 - DÉLAIS DE VALIDITÉ 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 ou de résidence principale est fixé à 500 \$.

Pour un établissement d'hébergement touristique ou de résidence principale existant avec plus de 4 chambres à coucher, le tarif annuel ou le renouvellement est fixé à 1000 \$

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROPRIÉTAIRES-LOCATEURS

ARTICLE 2.1 - OBLIGATION POUR LE PROPRIÉTAIRE-LOCATEUR DE FAIRE VALIDER SON RÈGLEMENT DE LOCATION PAR LA MUNICIPALITÉ

Il est obligatoire pour tout Propriétaire-Locateur de fournir à la Municipalité une copie de son règlement de location tel que requis par l'article 1.9 du présent règlement pour des fins de vérification de conformité aux dispositions incluses au présent règlement. Sur demande, le Propriétaire-Locateur doit apporter les modifications demandées.

ARTICLE 2.2 - OBLIGATION POUR LE LOCATEUR DE DÉSIGNER UN RÉPONDANT DE LOCATION

Il est obligatoire pour tout locateur de désigner, pour chaque location de l'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 les coordonnées du Répondant de location doit être jointe au bail afin de permettre à la Municipalité d'émettre un constat d'infraction en cas de non-respect des dispositions applicables.

ARTICLE 2.3 - OBLIGATION POUR LE PROPRIÉTAIRE-LOCATEUR D'OBTENIR LA SIGNATURE DU RÉPONDANT DE LOCATION SUR UNE COPIE DE SON RÈGLEMENT DE LOCATION

Il est obligatoire pour le Propriétaire-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 2.4 - OCCUPATION MAXIMALE D'UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE OU DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

L'occupation maximale pour un établissement d'hébergement touristique ou de résidence principale est fixée à un maximum de 2.5 personnes par chambre à coucher.

ARTICLE 2.5 - OBLIGATION D'OFFRIR DES COMMODITÉS DE DISPOSITION DES DÉCHETS

Chaque établissement d'hébergement touristique et de résidence principale 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 doivent être rangés à proximité du bâtiment et être munis de dispositifs empêchant les animaux de les ouvrir. Un bac de déchets amovible ne doit pas être laissé en bordure de la voie publique en dehors des jours de collecte.

ARTICLE 2.6 - OBLIGATION DE VIDANGER LA FOSSE SEPTIQUE SELON LES MODALITÉS PRÉVUES POUR UNE OCCUPATION PERMANENTE

Tout établissement d'hébergement touristique ou de résidence principale desservi par un système septique autonome doit présenter une preuve de vidange septique aux deux ans, tel que prévu par le règlement provincial Q.2-R-22 pour une occupation permanente.

ARTICLE 2.7 - OBLIGATION DE FOURNIR UNE LISTE DES EMBARCATIONS DISPONIBLES POUR LES LOCATAIRES

Lorsqu'applicable, le Propriétaire-Locateur doit fournir une liste des embarcations disponibles aux locataires, et intégrer cette liste à son règlement de location.

ARTICLE 2.8 - INTERDICTION D'UTILISER DES FEUX D'ARTIFICE

Le Propriétaire-Locateur doit inclure à l'intérieur de son règlement de location une interdiction d'utilisation de feux d'artifice, des pétards ou autres objets pyrotechniques.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉPONDANTS DE LOCATION

ARTICLE 3.1 - RESPONSABILITÉ DU RÉPONDANT DE LOCATION

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

ARTICLE 3.2 - 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. Un nombre maximal de trois (3) chiens par établissement d'hébergement touristique ou de résidence principale est autorisé.

ARTICLE 3.3 - 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.

ARTICLE 3.4 - HEURE DE FIN DES ACTIVITÉS EXTÉRIEURES

En tout temps, les occupants d'un établissement d'hébergement touristique ou de résidence privée doivent cesser toute activité extérieure pouvant troubler la paix du voisinage à partir de 23 h 00 jusqu'à 8 h 00 le lendemain matin.

ARTICLE 3.5 - CAMPING, ROULOTTES, TENTES-ROULOTTES ET AUTRES VÉHICULES RÉCRÉATIFS

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

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

ARTICLE 3.6 - ACTIVITÉS NAUTIQUES ET EMBARCATIONS

Il est interdit à tout occupant d'un établissement d'hébergement touristique ou de résidence principale de mettre à l'eau son bateau, chaloupe, canot, kayak, ponton ou toute autre embarcation personnelle, louée ou empruntée, à l'exception des embarcations fournies par le Propriétaire-Locateur.

CHAPITRE 4 : SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 4.1 - 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 responsable de l'application du présent règlement, entrave de quelque façon que ce soit son travail, l'insulte ou l'injurie, 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 4.2 - 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 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. 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.

Lorsqu'une infraction au présent règlement à une durée de plus d'un jour, elle constitue jour par jour une infraction séparée; le contrevenant est alors présumé commettre autant d'infraction qu'il y a de jours dans sa durée et l'amende peut être imposée en conséquence.

Est un récidiviste, quiconque a été déclaré coupable d'une infraction à la même disposition que celle pour laquelle la peine est réclamée dans un délai de deux (2) ans de ladite déclaration de culpabilité.

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

ARTICLE 4.3 - INFRACTIONS RELATIVES AUX DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉPONDANTS DE LOCATION

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

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions applicables aux répondants 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 de toute personne ou entreprise responsable de l'application du présent règlement, entrave de quelque façon que ce soit son travail, l'insulte ou l'injurie, 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 4.4 - 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 4.5 - 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 4.1 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.


Michael Turcotte
Maire

Audrey Guindon
Directrice générale et
greffière-trésorière

