



INVERNESS

**RÈGLEMENT N° 220-2023 MODIFIANT LE
RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES
CONDITIONNELS N° 189-2018 AFIN D'ENCADRER
LES ÉTABLISSEMENTS DE RÉSIDENCES
PRINCIPALES (ERP)**

ATTENDU la nouvelle *Loi sur l'hébergement touristique* (LHT), entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2022, venant remplacer la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* et ses multiples modifications récentes;

ATTENDU QUE le *Règlement sur l'hébergement touristique* (RHT) est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2022 et est venu remplacer le *Règlement sur les établissements d'hébergement touristiques* qui avait subi des changements importants en 2016 et en 2019;

ATTENDU QUE la LHT et le RHT forment ensemble un tout nouveau corpus législatif et réglementaire régissant l'hébergement touristique au Québec;

ATTENDU QUE la LHT prévoit que toute disposition d'un règlement d'urbanisme qui aurait pour effet d'interdire l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique dans une résidence principale deviendra inopérante à compter du 25 mars 2023;

ATTENDU QUE la municipalité avait adopté, par son règlement N° 200-2020, des dispositions visant l'encadrement des résidences de tourisme et des établissements de résidences principales (ERP);

ATTENDU QUE la LHT prévoit tout de même aux municipalités d'adopter de nouveau, sans modification, une disposition en vigueur avant le 25 mars 2023 si elle respecte la procédure prévue à l'article 23 de la LHT;

ATTENDU QU'il est nécessaire de réadopter certaines dispositions visant les établissements de résidence principale (ERP) pour respecter le processus prévu par la Loi;

ATTENDU QUE la municipalité d'Inverness a adopté un règlement relatif aux usages conditionnels portant le N° 189-2018;

ATTENDU les possibilités des articles 123 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QUE la municipalité souhaite toujours encadrer l'usage des établissements de résidence principale (ERP) pouvant s'avérer incompatible avec leur milieu et atténuer les impacts liés à l'opération de ce type d'usage et favoriser une cohabitation harmonieuse des usages;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné par Mme Geneviève Marchand, conseillère, annonçant le présent règlement de modification d'usages conditionnels a été conformément donné le 17 janvier 2023 à la séance régulière du conseil municipal ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Jacques Pelchat, conseiller, et unanimement résolu que le règlement soit et est adopté, décrète et stipule ce qui suit :

Article 1 : Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement;

Article 2 : Titre et numéro

Le présent règlement a pour titre « Règlement modifiant le règlement relatif aux usages conditionnels n°220-2023 afin d'encadrer les établissements de résidences principales » et porte le numéro 220-2023 des règlements de la municipalité d'Inverness.

Article 3 : Abrogation et réadoption - Modification à la terminologie

La terminologie de l'article 1.2.1 est abrogée et modifiée (réadoptée) de la façon suivante :

- Par l'ajout de définition des termes « Résidence de tourisme » et « Résidence principale » sous le terme « Fonctionnaire(s) désigné(s) »:

Résidence de tourisme Établissements, autres que des établissements de résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'autocuisine, tel que prévu au Règlement sur les établissements d'hébergement touristique (REHT), dans lequel au moins une unité d'hébergement est :

- Offerte en location;
- Pour une période n'excédant pas 31 jours
- Contre rémunération;
- Dont la disponibilité est rendue publique par l'utilisation de tout média;

Résidence principale Résidence ou l'exploitant, personne physique, demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales, notamment lorsqu'elle n'est pas utilisée à titre d'établissement d'hébergement touristique, et dont l'adresse correspond en tout point à celle que l'exploitant indique aux différents ministères, organismes des gouvernements provinciaux et fédéraux, organismes municipaux ou tout autres institutions.

- Par l'ajout de la définition du terme « Établissement de résidence principale » sous le terme « Comité »:

Établissement de résidence principale Établissements où est offert, au moyen d'une 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, tel que prévu au Règlement sur les établissements d'hébergement touristique (REHT), dans lequel au moins une unité d'hébergement est :

- Offerte en location;
- Pour une période n'excédant pas 31 jours
- Contre rémunération;
- Dont la disponibilité est rendue publique par l'utilisation de tout média;

Article 4 : Abrogation et réadoption – Établissement de résidence de principale

L'article 3.4 du Règlement sur les usages conditionnels N° 189-2018 de la municipalité d'Inverness est abrogé et remplacé (réadopté) par l'ajout, après l'article 3.3, de ce qui suit :

3.4 – Établissement de résidence principale

3.4.1 Objectifs généraux

Les objectifs poursuivis au regard d'un **établissement de résidence principale** sont les suivants :

- 1° Éviter que les établissements de résidence principale s'avèrent incompatibles avec leur milieu;
- 2° Atténuer les impacts reliés à l'opération de ce type d'usage;
- 3° Encadrer la conversion d'un établissement de résidence principale;
- 4° Évaluer sur une base discrétionnaire les projets;

3.4.2 Usage autorisé

Le règlement sur les usages conditionnels s'applique à tout type de projets visant l'usage « **établissement de résidence principale** ».

3.4.3 Zones autorisées

L'usage identifié à l'article 3.4.2 est autorisé sur l'ensemble du territoire de la municipalité, telles qu'identifiées et localisées au plan de zonage du règlement de zonage numéro 166-2016 et est relié directement au tableau des critères de l'article 3.4.5.1 i).

3.4.4 Documents spécifiquement requis

Aux fins d'évaluer la demande, le requérant doit fournir les documents et informations suivantes en plus de ceux exigés à l'article 2.2 du règlement sur les usages conditionnels N° 189-2018 et au règlement concernant l'émission des permis et certificats N° 169-2016 compte tenu des adaptations nécessaires.

- a) Une justification écrite de la demande sur la base des critères applicables au présent règlement;
- b) La localisation du terrain concerné par la demande, des voies de circulation qui lui sont adjacentes, des bâtiments existants, des accès au terrain, etc.;
- c) Une description du milieu environnant indiquant la relation de l'immeuble faisant l'objet de la demande d'usage conditionnel avec les bâtiments situés sur les terrains adjacents;
- d) Un plan de l'aménagement intérieur du bâtiment, illustrant la fonction des pièces et la capacité d'accueil maximale du bâtiment ;
- e) Les caractéristiques de la résidence à offrir en location :
 - i. Le nombre de chambres à coucher
 - ii. Le nombre de personnes maximum pouvant être hébergées simultanément dans la résidence;
 - iii. Les installations et services offerts à la clientèle (spa, BBQ, foyer extérieur, piscine, etc.);
 - iv. Les dates et/ou les périodes de location de la résidence;
 - v. Une description de la clientèle ciblée;
 - vi. Les tarifs projetés de location, etc.
- f) Une représentation visuelle du bâtiment sur la propriété, de la rue et en provenance des propriétés voisines ;
- g) Un plan détaillé du terrain illustrant les espaces et les équipements extérieurs qui seront utilisés par la clientèle (stationnement, éclairage, galerie, terrasse, piscine, spa, aire de jeux, aire de repos, etc.) et la distance de ces éléments par rapport aux propriétés voisines;
- h) Lorsque l'aménagement d'un espace de tampon est requis en vertu du présent règlement, un plan illustrant cet espace tampon et indiquant les essences d'arbres qui seront utilisées pour sa réalisation;
- i) Un engagement écrit du requérant à obtenir dans les 90 jours suivant l'obtention du certificat d'autorisation, une attestation de classification auprès de la Corporation de

- l'industrie touristique du Québec (CITQ) et à afficher sur sa propriété le panneau indiquant la classification de sa résidence par Tourisme Québec avant sa mise en location;
- j) Lorsque nécessaire, s'il s'agit d'une résidence en zone agricole, fournir un certificat d'autorisation de la commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ);
 - k) Dans le cas où la résidence n'est pas desservie par le réseau d'égout municipal, une démonstration de la conformité de l'installation septique (permis) indiquant que le système d'évacuation et de traitement des eaux usées est apte à recevoir le nouvel usage. Dans le cas contraire, le requérant doit déposer une demande de permis d'installation septique conforme aux exigences du règlement sur l'émission des permis et certificats. De plus, il est strictement interdit de faire l'usage de toilette mobile chimique pour rendre conforme ce nouvel usage.
 - l) Un engagement écrit du requérant à déposer à la municipalité une preuve de vidange (facture) aux deux ans de la fosse septique et à toutes les vidanges de la fosse de rétention qui doit être vidée au besoin pour qu'il n'y ait aucun débordement de celle-ci;
 - m) Un engagement écrit du requérant dans les 90 jours suivant l'obtention du certificat d'autorisation, d'aviser le Service Incendie que la résidence est offerte en location ;
 - n) Un engagement écrit du requérant à transmettre dans les 90 jours suivants l'obtention du certificat d'autorisation, une preuve d'assurance responsabilité;
 - o) Un engagement écrit du requérant à informer sa clientèle des dispositions relatives aux nuisances, à la paix et au bon ordre, par le biais de ses contrats de location et d'affiches apposées à l'intérieur de la résidence;
 - p) Un engagement écrit du requérant et/ou propriétaire à transmettre à tout nouvel acheteur ou opérateur l'information relative à la réglementation municipale liée aux autorisations ayant été accordées;
 - q) 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;

3.4.5 Objectifs et critères d'évaluation

Toute demande d'usage conditionnel visant l'exploitation d'un *établissement de résidence principale* est évaluée selon les objectifs et critères suivants :

3.4.5.1 Objectifs et critères relatifs à l'usage

- a) L'opération de l'usage projeté doit être compatible avec les activités exercées dans le milieu environnant et se fait en complémentarité avec les autres usages déjà en place dans le secteur;
- b) L'opération de l'usage doit s'intégrer dans son milieu de façon à préserver l'homogénéité du milieu environnant et de son paysage ;
- c) L'usage est implanté dans une résidence comportant qu'un seul logement;
- d) Le terrain sur lequel est exercé l'usage doit être adjacent à une rue publique ou privée et la résidence doit être facilement accessible en automobile;
- e) La localisation de l'usage projeté ne causera pas une augmentation significative de la circulation dans le secteur où il est situé ;
- f) Le bâtiment doit conserver l'apparence d'une habitation et le caractère résidentiel des lieux doit être maintenu;
- g) Le nombre de clients pouvant être hébergés simultanément dans la résidence ne devrait pas excéder deux (2) personnes par chambre à coucher aménagée dans la résidence;
- h) Dans le cas d'un terrain n'étant pas desservi par le réseau d'égout municipal, l'installation septique doit posséder une capacité suffisante pour desservir la résidence;

- i) Une attestation de classification de Tourisme Québec devra être obtenue par le propriétaire et le panneau indiquant la classification de la résidence devra être installé sur la propriété préalablement à sa mise en location.
- j) L'attribution des certificats sera basée sur le principe du premier arrivé premier servi. La date de dépôt de la demande de certificat complète fera office de preuve. Le nombre d'usages résidence de tourisme souhaitable sera de vingt sur l'ensemble du territoire de la municipalité.

3.4.5.2 Objectifs et critères relatifs aux nuisances

- a) L'exercice de cet usage ne doit pas avoir pour effet de perturber la qualité de vie et de causer des nuisances pour les résidents du secteur;
- b) Le demandeur a démontré l'acceptabilité sociale de son projet envers son voisinage en soumettant les documents requis et signés;
- c) Des moyens doivent être pris pour le propriétaire de la résidence pour informer sa clientèle des différentes dispositions relatives aux nuisances, à la paix et au bon ordre applicables sur le territoire de la municipalité. Plus particulièrement, les dispositions relatives aux bruits, aux feux en plein air, aux feux d'artifice devront notamment apparaître en vue sur une affiche à l'intérieur de la résidence et être indiquées dans les contrats de location;
- d) En tout temps lorsque la résidence est louée, une personne responsable et résidente à proximité devra s'assurer du respect de la réglementation municipale par les locataires et devra pouvoir être facilement rejointe par la municipalité et/ou par les résidents du secteur en cas de besoin;

3.4.5.3 Objectifs et critères relatifs aux aménagements extérieurs

- a) Les espaces extérieurs utilisés par la clientèle (équipements de jeux, piscine, spa, terrasse, foyer extérieur, BBQ, aire de repos, aire de pique-nique, etc.) doivent être aménagés de façon à minimiser les impacts au maximum à l'égard du voisinage. Ils doivent notamment être localisés judicieusement sur le terrain de façon à s'éloigner le plus possible des limites des propriétés voisines utilisées à des fins résidentielles;
- b) Lorsque ces espaces sont situés à proximité des limites du terrain ou sont perceptibles à partir des propriétés voisines, ils doivent être camouflés au moyen d'un espace tampon composé de végétaux. Celui-ci devrait avoir une largeur minimale de deux (2) mètres et être constitué de conifères dans une proportion d'au moins 60 % afin de créer une barrière visuelle et d'atténuer le bruit;
- c) Les aires de stationnement et les portes d'entrée destinées à la clientèle doivent être suffisamment éclairées pour assurer la sécurité des lieux pour la clientèle. Toutefois, les flux lumineux doivent être orientés vers le sol et être d'une intensité restreinte de façon à ne pas nuire au voisinage immédiat.
- d) Les embarcations nautiques autres que celles appartenant au propriétaire sont interdites sur l'immeuble, à l'exception des embarcations nautiques suivantes : canot, kayak et planche à pagaie.
- e) L'utilisation de chapiteaux, de tentes ou de véhicules récréatifs de type roulotte, tentes-roulottes et autres dispositifs similaires est interdite.

3.4.5.4 Objectifs et critères relatifs aux stationnements et aux enseignes

- a) L'exercice de cet usage ne doit pas avoir pour effet d'entraîner le stationnement de véhicules dans les rues. Le terrain doit comporter suffisamment de cases de stationnement pour accueillir la clientèle. Par conséquent, le nombre de cases de stationnement aménagées sur le terrain devrait minimalement correspondre au nombre de personnes pouvant être hébergées dans la résidence;
- b) Dans le cas où une aire de stationnement doit être aménagée, celle-ci doit être localisée à un endroit stratégique sur le terrain afin de limiter son impact visuel et

être agrémentée de végétaux. De plus des mesures doivent être prises pour assurer un drainage efficace des eaux de ruissellement de façon à éviter l'écoulement des eaux vers les propriétés voisines;

- c) Aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement à l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de Tourisme Québec ;
- d) Aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement hors du site de la propriété.
- e) Les dispositions relatives aux enseignes et aux stationnements apparaissant au règlement de zonage doivent être respectées en faisant les adaptations nécessaires.

Article 5 : Abrogation et réadoption - Révocation

L'article 2.8 du Règlement sur les usages conditionnels N° 189-2018 de la municipalité d'Inverness est abrogé et remplacé (réadopté) par l'ajout, après l'article 2.7, de ce qui suit :

2.8 Révocation du certificat

Un usage conditionnel dûment autorisé par résolution du Conseil peut être révoqué lorsque l'un ou l'autre des cas suivants est rencontré :

- a) Lorsque des plaintes fondées reviennent régulièrement et restent non résolues par le propriétaire ;
- b) Lorsque les conditions édictées dans la résolution du Conseil autorisant l'usage conditionnel ne sont pas ou n'ont pas été respectées ;
- c) L'attestation de classification auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) n'est pas obtenue, n'est pas renouvelée ou est perdue ;

Article 6 : Abrogation et réadoption - Requalification

L'article 2.9 du Règlement sur les usages conditionnels N° 189-2018 de la municipalité d'Inverness est abrogé et remplacé (réadopté) par l'ajout, après l'article 2.8, de ce qui suit :

2.9 Requalification

Lorsque l'un ou l'autre des cas mentionnés à l'article 2.8 se produit, le bénéficiaire de l'usage conditionnel devra se soumettre à nouveau au processus d'analyse des critères d'évaluation pour la requalification d'un usage conditionnel pour l'usage conformément au présent règlement incluant tous les frais s'y rattachant.

2.9.1 Critères d'évaluation pour la requalification d'un usage conditionnel de type « Résidence de tourisme »

En plus des critères établis à l'article 3.3.4 du présent règlement, l'analyse effectuée dans le cadre d'une requalification d'un usage conditionnel pour un usage « Résidence de tourisme » devra inclure les critères additionnels suivants :

- a) Le nombre de plaintes fondées reçues au courant des 24 derniers mois;
- b) Les moyens ou les mesures mis en place pour corriger le problème, en fonction des plaintes fondées reçues;
- c) La démarche d'autorisation et de requalification de l'usage conditionnel « Résidence de tourisme », ainsi que les mesures préventives ou correctives à mettre en place, lorsque requis, ont été réalisées.

2.9.2 Critères d'évaluation pour la requalification d'un usage conditionnel de type « Établissement de résidence principale »

En plus des critères établis à l'article 3.4.4 du présent règlement, l'analyse effectuée dans le cadre d'une requalification d'un usage conditionnel pour un usage « Établissement de résidence principale » devra inclure les critères additionnels suivants :

- a) Le nombre de plaintes fondées reçues au courant des 24 derniers mois;
- b) Les moyens ou les mesures mis en place pour corriger le problème, en fonction des plaintes fondées reçues;
- c) La démarche d'autorisation et de requalification de l'usage conditionnel « Établissement de résidence principale », ainsi que les mesures préventives ou correctives à mettre en place, lorsque requis, ont été réalisées.

Article 7 : Abrogation et réadoption – Consultation spécifique

L'article 2.3.1 du Règlement sur les usages conditionnels N° 189-2018 de la municipalité d'Inverness est abrogé et remplacé (réadopté) par l'ajout, après l'article 2.3, de l'article suivant:

2.3.1 Consultation spécifique

À la réception d'une demande complète de certificat d'usage conditionnel de type « Résidence de tourisme » ou de type « Établissement de résidence principale », la municipalité transmet aux propriétaires voisins dans un rayon de 200 mètres de la propriété visée par la demande, une lettre les avisant qu'une demande d'usage conditionnel a été déposée à la municipalité.

La lettre doit situer l'immeuble visé par la demande par son adresse civique ou, à défaut, par le numéro de lot et le cadastre, puis il peut également inclure un extrait de la matrice graphique ou une représentation cartographique similaire.

La lettre doit contenir une date limite d'au moins dix (10) jours pour qu'un propriétaire voisin fasse part de ses commentaires à la municipalité avant la tenue d'une séance du comité consultatif d'urbanisme de la municipalité qui en tiendra compte dans l'analyse du dossier.

Article 8 : Intégration

Le présent règlement abroge ou modifie toute disposition de règlement municipal antérieur incompatible avec les dispositions des présentes.

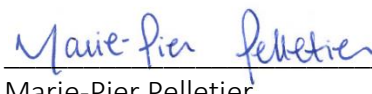
Article 9 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur selon les dispositions de la loi.

Adopté à Inverness, ce 14 mars 2023.



Gervais Pellerin
Maire



Marie-Pier Pelletier
Directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion et présentation du projet de règlement.....	17 janvier 2023
Adoption du premier projet de règlement.....	17 janvier 2023
Avis public Consultation publique.....	18 janvier 2023
Consultation publique.....	7 février 2023
Adoption du second projet de règlement.....	14 février 2023
Transmission du second projet à la MRC avec sa résolution.....	15 février 2023
Avis public tenue du registre.....	15 février 2023
Tenue du registre.....	7 mars 2023
Adoption du règlement.....	14 mars 2023
Transmission du règlement certifié conforme à la MRC avec sa résolution.....	15 mars 2023
Approbation du règlement par la MRC.....	
Délivrance du certificat de conformité par la MRC.....	
Avis de promulgation.....	