

CONSULTATION ÉCRITE – 14 AU 31 AOÛT 2020

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO CA28 0023-33 et CA28 0011-5

GÉNÉRALITÉS

Règlement no CA28 0023-33 et Règlement no CA28 0011-5

OBJET ET CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le projet vise à encadrer la résidence de tourisme de type Airbnb sur le territoire de l'arrondissement L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève suite à certaines inquiétudes soulevées dans les dernières années.

Rappelons que ce mode d'occupation de tourisme ne date pas d'hier. Depuis la venue de nouvelle plateforme technologique comme Airbnb, la location de chalet, de résidence, d'appartement et de chambres pour des touristes de courte durée à augmenter significativement. Non sans conséquence, plusieurs logements ont notamment été convertis en hébergement temporaire créant une pénurie de logements et faisant une pression importante sur le coût des loyers. Ce phénomène est plus perceptible dans les quartiers centraux de la ville de Montréal. De plus, il y a toujours la question du va-et-vient qui peut créer une forme d'anxiété au voisinage et sans compter les autres irritants comme bruit, les fêtes et l'accumulation de déchets sur les propriétés concernées.

Bien que le territoire de l'arrondissement L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève ne subit pas une pression importante de ce mode d'occupation temporaire et une augmentation des nuisances, il est important malgré tout de réfléchir à la question et d'apporter un encadrement. Il est proposé deux projets de règlement pour régir sur la question. Le Règlement de zonage no CA28 0023 sera modifié afin de limiter les zones et les usages qui pourront exercer une occupation de résidence de tourisme. Le second règlement est celui du Règlement sur les permis et certificat no CA28 0011 afin d'exiger un certificat d'occupation pour une occupation de type résidence de tourisme sous condition de déposer des informations au traitement d'une demande.

Ces modifications sont un premier pas pour encadrer les résidences pour tourisme. Dans les prochains mois, nous pourrons évaluer l'évolution de ce mode d'occupation et s'il y a lieu de régir davantage ou d'assouplir la réglementation à cet effet.

COMPRÉHENSION DES PRINCIPAUX TYPE D'HÉBERGEMENT

RÉFÉRENCE : RÈGLEMENT SUR LES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Résidence de tourisme (de type AirBnB)

Établissement d'hébergement touristique tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est offerte en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à des touristes sur une base régulière lors d'une même année civile et dont la disponibilité de l'unité est rendue publique.

Gîtes (Bed & breakfast)

Établissements où est offert de l'hébergement en chambres dans une résidence privée où l'exploitant réside et rend disponible au plus 5 chambres qui reçoivent un maximum de 15 personnes, incluant un service de petit-déjeuner servi sur place, moyennant un prix forfaitaire.

Hôtel

Établissements où est offert de l'hébergement en chambres, suites ou appartements meublés dotés d'un service d'auto cuisine, incluant des services de réception et d'entretien ménager quotidiens et tous autres services hôteliers.

DÉMARCHES GÉNÉRALES

RÉSIDENTE DE TOURISME (DE TYPE AIRBNB)

Obtention d'une attestation la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ)

- La qualité des différentes pièces.
Comment ce dernier est conservé et maintenu.
La propreté de votre résidence.
Quels sont les services que vous proposez?
Si certains éléments du tourisme durable sont présents (par exemple, accès facile
aux transports en commun, situés à proximité de centres commerciaux, etc).

Respecter le Règlement de zonage en vigueur (45
jours suivant la demande du numéro d'attestation);

Avoir une assurance responsabilité civile (2
millions par évènement);

Payer la taxe provinciale d'hébergement.

CAS D'ESPÈCE

RÉSIDENTE DE TOURISME (DE TYPE AIRBNB)

Exemples nécessitant une attestation de classification

- j'offre un chalet en location pendant de courtes périodes durant toute la saison estivale;
- j'offre un condo au pied de la montagne (qui est pas ma résidence principale) en location durant la saison de ski;
- je suis une personne morale et j'offre une résidence principale en location pendant de courtes périodes, pour un total de deux mois par année;
- j'offre mon appartement en copropriété (qui n'est pas ma résidence principale) en location à des touristes selon un calendrier ouvert, le rendant disponible en tout temps.

Exemples d'offres qui ne nécessitent pas d'attestation de classification

- je suis une personne physique et j'offre une chambre en location dans ma résidence principale lors des fins de semaine, et ce, durant toute l'année;
- je suis une personne physique et j'offre ma résidence principale en location chaque fois que je m'absente.

PROJET DE RÈGLEMENT DE ZONAGE CA28 0023-33

Résidence de tourisme

PROJET DE RÈGLEMENT

Ajout d'une définition :

Établissement d'hébergement touristique dans lequel une maison ou un chalet est offert en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à des touristes sur une base régulière lors d'une même année civile et dont la disponibilité est rendue publique.

Usage autorisé :

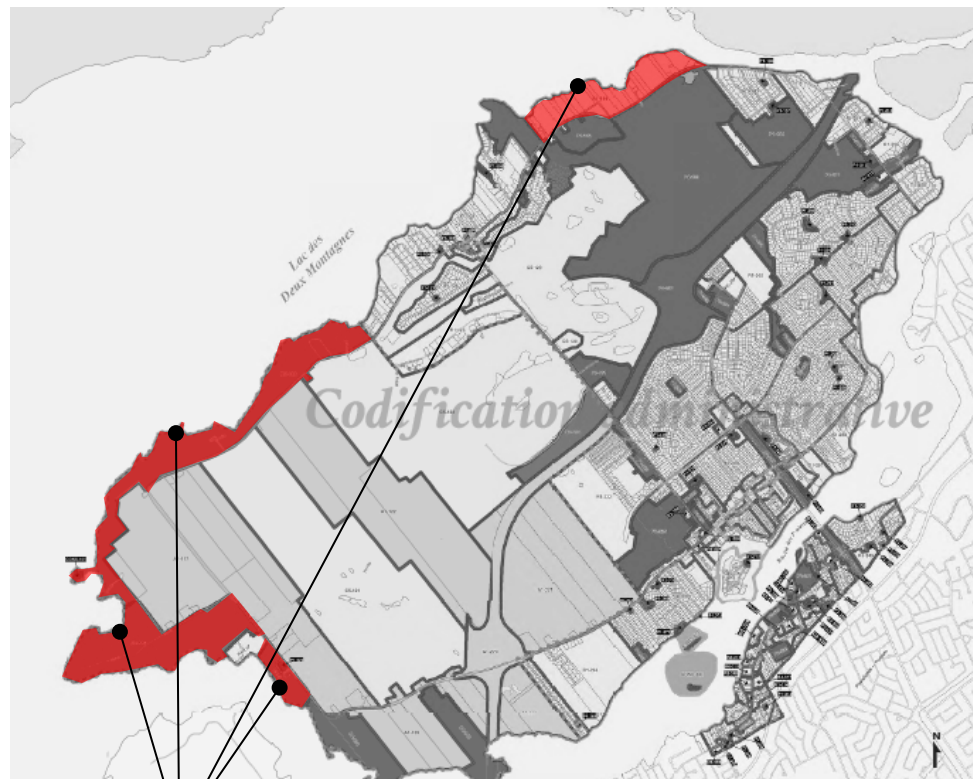
- Classe d'usage R1 (Résidence unifamiliale isolée)

Zones autorisées

- RU-102, RU-116, RU-119 et R1-114

Conditions :

- 1° S'exercer à l'intérieur d'une résidence principale de structure isolée;
- 2° Limiter à une seule résidence de tourisme par unité foncière;
- 3° Aucun autre usage complémentaire à l'habitation ne peut être conjointe à un usage résidence de tourisme;
- 4° Aucun affichage n'est autorisé sauf le panneau autorisé par le ministère du Tourisme du Québec.



Zones visées

Annexe A Plan de zonage

PROJET DE RÈGLEMENT PERMIS ET CERTIFICAT CA28 0011-5

Résidence de tourisme

PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS

Exigence :

Certificat d’occupation exigé d’un immeuble à une fin de résidences de tourisme.

Informations supplémentaire à remettre pour le traitement d’une demande:

- dans le cas d’une occupation pour une résidence de tourisme, déposer une attestation de classification provisoire délivrée par la Corporation de l’industrie touristique du Québec (CITQ), conformément à la Loi sur les établissements d’hébergement touristique (RLRQ, chapitre E-14.2).e.;
- une lettre d’autorisation du propriétaire de l’immeuble ou du syndicat de copropriété où est projetée l’occupation, le cas échéant.

PROCÉDURE D'ADOPTION DES PROJETS DE RÈGLEMENTS

Résidence de tourisme

RÉSUMÉ DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION
RÈGLEMENT DE ZONAGE

Différentes étapes	Dates	Remarques
Avis de motion	7 juillet	Réalisé
Adoption du 1 ^{er} projet de règlement	7 juillet	Réalisé
Assemblée de consultation écrite	14 au 31 août	En cours
Adoption du 2 ^e projet règlement	1 ^{er} septembre	À venir
Avis public de demande de tenue de registre	17 septembre au 2 octobre (Prévision)	À venir
Adoption du règlement	6 octobre	À venir
Entrée en vigueur	Fin octobre (Approximatif)	À la date de réception du certificat de conformité de la Service de la mise en valeur du territoire

RÉSUMÉ DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION
RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICAT

Différentes étapes	Dates	Remarques
Avis de motion	7 juillet	Réalisé
Adoption du 1 ^{er} projet de règlement	7 juillet	Réalisé
Adoption du projet règlement	6 octobre	À venir