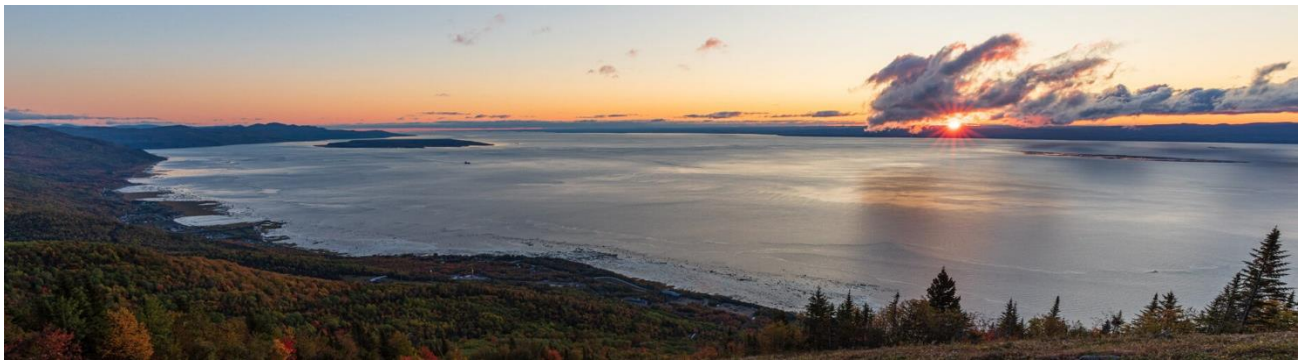




MUNICIPALITÉ DE
PETITE-RIVIÈRE
SAINT-FRANÇOIS

GUIDE DE PLANIFICATION ET D'EXPLOITATION D'UNE RÉSIDENCE DE TOURISME



1067, rue Principale
Petite-Rivière-Saint-François
(Québec) G0A 2L0

418 760-1050
info@petiteriviere.com





TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
QU'EST-CE QUE LA LOCATION A COURT TERME ?	1
REGLEMENTATION	1
DÉFINITIONS	1
LES DEVOIRS DES INTERVENANTS	1
LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE	1
LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE	1
FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)	1

NUMÉROS À RETENIR

URGENCE (ambulance, pompier, police)
911

CENTRE ANTIPOISON DU QUÉBEC
1-800-463-5060

AGENCE DE SÉCURITÉ S3-K9
418 570-5744

HOPITAL DE BAIE-SAINT-PAUL
418 435-5150

MUNICIPALITÉ DE PETITE-RIVIÈRE-SAINT
FRANÇOIS
418 760-1050

CORPORATION DE L'INDUSTRIE TOURISTIQUE
DU QUÉBEC
450 679-3737



PETITE-RIVIÈRE SAINT-FRANÇOIS

INTRODUCTION : LA LOCATION COURT TERME

Le territoire municipal de Petite-Rivière-Saint-François est particulier.

Depuis quelques années, l'activité résidentielle s'est principalement articulée autour de la villégiature. Les chalets saisonniers d'autrefois se sont transformés en résidences quatre saisons et se sont agrandis.

Depuis quelques années, le phénomène de la location court terme a explosé, générant des situations conflictuelles d'usage des lieux par résident/villégiateur propriétaire et le touriste venu pour un court séjour. L'avènement de la location court terme a également créé des problématiques au niveau des installations septiques des résidences louées, ces installations n'étant pas toutes aptes à filtrer les eaux usées découlant de cette sur occupation.

Tout en souhaitant le maintien d'une activité économique favorable au développement récréotouristique local, la Municipalité de Petite-Rivière-Saint-François entend offrir un encadrement adéquat à la location court terme sur son territoire. Précisons que l'usage en est autorisé dans les habitations unifamiliales isolées et jumelé (selon le cas applicable).

Afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les divers types d'occupation, éviter les conflits de voisinage et préserver la qualité de l'environnement, la Municipalité s'est donc dotée d'un cadre de contrôle qui s'appuie sur les règlements d'urbanisme et municipaux.



QU'EST-CE QUE LA LOCATION A COURT TERME ?

À partir du moment où l'on offre en location à des touristes, contre rémunération, une ou plusieurs unités d'hébergement (chambre, appartement, maison, chalet, etc.) pour une période de 31 jours et moins (à la nuitée, à la semaine ou pour la fin de semaine), il faut se conformer à la réglementation sur les établissements touristiques du ministère du tourisme ainsi qu'à la réglementation municipale en vigueur.

COMMENT SE REALISE LA LOCATION À COURT TERME ?

Vous devez détenir une attestation de classification et un numéro d'établissement si vous rendez publique une offre de location d'une unité d'hébergement à des touristes, contre rémunération, pour des périodes de 31 jours ou moins (à la nuitée, à la semaine ou pour la fin de semaine).

Pour en savoir plus, visitez le site Internet de la CITQ
www.citq.qc.ca

AUTORISATION DE LA MUNICIPALITE

Avant d'effectuer une demande d'attestation de classification auprès de la CITQ, vous devez vérifier les exigences (permis d'exploitation, plan d'urgence, etc.) requis auprès de la Municipalité.

Pour en savoir plus, visitez le site Internet de Petite-Rivière ! www.petiteriviere.com

CONSEIL DE PROFESSIONNELS COMPÉTENTS

Comme la réglementation qui encadre la location à court terme comprend plusieurs subtilités, tant au chapitre des assurances et de la fiscalité que sur le plan légal, il est recommandé de s'informer auprès de personnes compétentes dès les premières étapes du processus d'achat d'une résidence en vue d'une location temporaire.

Pour en savoir plus, visitez le site Internet de Petite-Rivière ! www.petiteriviere.com



LES RÈGLEMENTS

À la Municipalité de Petite-Rivière-Saint-François, les résidences de tourisme sont autorisées grâce à la réglementation d'urbanisme. Il s'agit du *règlement de zonage No603* et le *règlement sur les permis et certificats*, No 585, qui encadrent les activités touristiques.

Règlement de zonage No 603. Ce règlement autorise les résidences de tourisme à titre d'usage accessoire à une habitation unifamiliale isolée ou jumelé ne comptant qu'un seul logement.

Règlement No 585 sur les permis et certificats. Ce règlement expose les conditions par lesquelles un permis d'exploitation bisannuel peut être accordé ou refusé et vise les situations d'émission d'un premier permis et de renouvellement des permis pour les années subséquentes.

En résumé

LE RÈGLEMENT DE ZONAGE No603

Ce règlement autorise les résidences de tourisme à titre d'usage accessoire à une habitation unifamiliale isolée ou jumelé ne comptant qu'un seul logement. Ce règlement prévoit aussi comment et sous quelles conditions cet usage accessoire peut être exercé. Ce règlement contient les définitions des termes utilisés dans les règlements précités ainsi que les sanctions en cas de contravention aux prescriptions contenues dans ces règlements.

LE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS No585

Ce règlement expose les conditions par lesquelles un permis d'exploitation peut être accordé ou refusé. Ce règlement vise les situations d'émission d'un premier permis et de renouvellement des permis pour les années subséquentes.

DÉFINITIONS

AUTORITÉ COMPÉTENTE

Personne désignée par le conseil municipal pour l'application de la réglementation d'urbanisme, municipale et régionale et de toute autre loi ou règlement accordé par délégation de compétence à la Municipalité. Pour des fins d'application, les personnes en autorité compétente peuvent officier dans les fonctions suivantes : fonctionnaire désigné, inspecteur agraire ou municipal, inspecteur de fossé, contremaître, directeur du service urbanisme et environnement, directeur du service des incendies, agent de la paix ainsi que toute personne désignée par résolution.

CAPACITÉ D'ACCUEIL

Il s'agit du nombre maximal de voyageurs ou touristes pouvant occuper la résidence au même moment. Le calcul de ce nombre est déterminé par le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22; c)*.

CAPACITÉ HYDRAULIQUE

La capacité hydraulique d'une installation septique autonome d'une résidence isolée doit être égale ou supérieure aux capacités hydrauliques établies selon le nombre de chambres à coucher de la résidence visée, tel que défini à l'article le 1.3. du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22)*.

CHAMBRE À COUCHER

Chambre à coucher : Au sens de la réglementation sur la location court terme, il s'agit d'une pièce fermée ou pouvant être fermée par de menus travaux, munie de fenêtres, utilisée ou destinée à être utilisée pour y dormir même si elle est utilisée à d'autres fins.

CITQ

Le ministre responsable de l'application de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique du Québec a confié à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), le mandat de gérer le programme de classification de sept catégories d'hébergements visées par cette loi et son règlement. Selon les termes de cette entente, la CITQ s'est engagée notamment à visiter et classifier à tous les deux ans les établissements et assurer la gestion de toutes les étapes nécessaires à l'obtention et au renouvellement d'une attestation de classification.

DROITS AQUIS

Résidence de tourisme établie dans un bâtiment résidentiel isolé ou jumelé, en opération, détenant une autorisation émise par la CITQ.

DÉFINITIONS

LOCATION COURT TERME

Le fait de louer ou d'offrir en location contre rémunération, une résidence de tourisme, un établissement de résidence principale, pour une période n'excédant pas trente-et-un (31) jours, et dont la disponibilité est rendue publique.

LOGEMENT

Ensemble constitué d'une ou de plusieurs pièces, où une ou plusieurs personnes peuvent y habiter et comportant des installations sanitaires et des installations pour préparer et consommer des repas et pour y dormir.

PROFESSIONNEL COMPÉTANT

Professionnel habilité à réaliser une expertise, membre d'un ordre professionnel compétent en la matière.

RÉSIDENCE DE TOURISME

Une résidence de tourisme est une catégorie d'établissement d'hébergement touristique, autre qu'un établissement de résidence principale, offert en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à des touristes et dont la disponibilité de l'unité est rendue publique par l'utilisation de tout média. Aux fins de l'application du présent règlement : L'activité de résidence de tourisme est un usage accessoire à l'habitation offrant à des touristes un hébergement en court séjour. L'activité de résidence de tourisme s'exerce dans une résidence secondaire, requérant un permis municipal et une attestation de classification au sens de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristiques* (E-142.2) ou son équivalent en vertu de la réglementation provinciale en vigueur.

GESTION DES NUISANCES ET VOISINAGE

La qualité d'un milieu de vie relève de l'attitude de ses occupants. La **civilité** et le **respect** mutuels sont gages d'un milieu de vie agréable et harmonieux pour les citoyens. Aussi, une attitude respectueuse est de mise en tout temps à l'égard des concitoyens, du personnel municipal, des agents de sécurité, des agents de la paix ou des policiers.

À qui est confiée l'application des règlements ?

Les règlements adoptés par une Municipalité proviennent de deux sources législatives.

Selon le mode législatif municipal québécois, ce qui n'est pas autorisé dans un règlement est, de facto, interdit. Par ailleurs, les autorisations sont souvent accompagnées de règles et contraintes. L'on distingue deux grandes familles de règlements dans une municipalité : les règlements municipaux et les règlements d'urbanisme.

Les règlements municipaux réfèrent généralement au fonctionnement de la municipalité. On y retrouve les règlements de nature fiscale, tel que la taxation, les emprunts, la gouvernance des séances du conseil municipal, etc., ainsi que la famille des règlements visant l'encadrement et la conduite des personnes, tel que les nuisances, les bonnes mœurs, la circulation, la vidange des fosses septiques, la sécurité incendie, etc.

Les règlements d'urbanisme réfèrent à l'organisation et la gestion du territoire. On y retrouve les règlements de zonage, de lotissement, de construction, de dérogations mineures, de construction des chemins et, selon l'orientation de la municipalité, la famille des règlements à caractères discrétionnaires, tels que les règlements de « Plan d'implantation et d'intégration architectural », etc.

Les « fonctionnaires désignés » sont les personnes mandatées par la Municipalité pour veiller à l'application des règlements. Selon le type de règlements, municipaux ou d'urbanisme, ces fonctionnaires désignés sont les inspecteurs, le contremaitre de voirie, les pompiers, les agents de la Sûreté du Québec, les agents d'une agence de sécurité ainsi que toute autre personne désignée par résolution du conseil.



LES DEVOIRS DES INTERVENANTS

LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire, mandataire ou gestionnaire

Outre l'obtention d'un certificat d'exploitation bisannuel d'une résidence de tourisme, l'exploitation de cette résidence entraîne des obligations à la charge du propriétaire

- Obtenir une attestation de classification au sens de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (L.R.Q., chapitre E-14.2) ou son équivalent, en vertu de la réglementation en vigueur;
- Exposer dans la résidence de tourisme à la vue de tous, un document sur la réglementation municipale applicable ;
- Communiquer avec la Municipalité afin de l'informer de toute modification ;
- Publier une annonce de location conforme au permis émis (capacité d'accueil et chambres à coucher) ;
- Respecter le nombre de chambres à coucher autorisé lors de l'émission du permis qui autorise l'usage accessoire comme résidence de tourisme. Aucun autre dispositif servant à coucher des personnes ne doit se trouver à l'extérieur des chambres à coucher ou sur le terrain ;
- Respecter le nombre minimal de cases de stationnement ;
- Être joignable en tout temps afin d'intervenir auprès des occupants locataires ;
- Exercer un rôle de surveillance auprès des locataires pour régir la situation. C'est la raison pour laquelle le propriétaire et son mandataire désigné doivent prendre connaissance de l'ensemble de la réglementation municipale afin de pouvoir l'expliquer aux locataires et la faire faire respecter par ces derniers.

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Locataires

La qualité d'un milieu de vie relève de l'attitude de ses occupants. La **civilité** et le **respect** mutuels sont gages d'un milieu de vie agréable et harmonieux pour les citoyens. Aussi, une attitude respectueuse est de mise en tout temps à l'égard des concitoyens, du personnel municipal, des agents de sécurité, agents de la paix ou des policiers. Les comportements incivils ou agressifs, les propos haineux, discriminatoires ou les manifestations susceptibles de troubler la paix ne sont pas tolérés dans les lieux publics et sont considérés comme des infractions.

FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

Nous évaluons actuellement l'achat de chalet dans la Municipalité de Petite-Rivière-Saint-François, pouvez-vous nous dire si la location court terme est permise ?

La Municipalité de Petite-Rivière-Saint-François autorise et encadre l'exploitation des résidences de tourisme. Actuellement, la réglementation relative à ces résidences se trouve dans les règlements 603 et 585. Vous pouvez consulter ces règlements sur notre site internet : <http://www.petiteriviere.com/urbanisme/--reglements-d-urbanisme/>

Nous aimerions savoir dans quelles zones il est permis de louer son chalet en location court terme ? Est-ce possible d'avoir une carte indiquant les zones dans lesquelles ce type de location est permise ?

Nous vous invitons à communiquer avec l'équipe de la Municipalité de Petite-Rivière-Saint-François pour ce type d'information. Une réponse vous sera transmise avec diligence.

Les règles relatives à la location court terme s'appliquent t'elles également à la location long terme, c'est-à-dire pour une durée supérieure à 31 jours consécutifs ?

La location à court terme désigne le fait de louer ou d'offrir en location contre rémunération, une résidence de tourisme ou un établissement de résidence principale, pour une période n'excédant pas trente-et-un (31) jours, et dont la disponibilité est rendue publique. Pour les autres formes de location, comme par exemple, la location à long terme, il faut donc se référer au Code civil.

Si la location court terme est permise actuellement, est-elle susceptible d'être annulée ?

Bien qu'un exploitant puisse disposer d'une autorisation répondant à la réglementation en vigueur, encore faut-il **qu'elle soit exercée conformément** à la réglementation en vigueur. Si les conditions d'usage ne sont pas respectées, le permis peut être annulé suite à l'émission d'un constat d'infraction lié au code de qualité de vie ou autres.

Nous souhaitons acheter un chalet mais aussi pouvoir le louer pendant les périodes où nous ne pouvons pas profiter de notre résidence secondaire, est-ce possible à Petite-Rivière-Saint-François ?

La Municipalité de Petite-Rivière-Saint-François autorise et encadre l'exploitation des résidences de tourisme. Dans le cas d'une résidence secondaire, celle-ci sera considérée comme résidence de tourisme dont l'exploitation est encadrée et nécessite un certificat bisannuel municipal et une attestation de classification au sens de la Loi sur les établissements d'hébergement touristiques (E-142.2) ou son équivalent en vertu de la réglementation provinciale en vigueur. Pour connaître le détail des démarches à entreprendre en vue d'obtenir une autorisation de la ville.

FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

Puis-je accueillir plus de voyageurs qu'il n'y a de chambres dans mon chalet ? Par exemple, dans si j'ai 2 chambres, puis-je accueillir 6 personnes dont 2 coucheraient sur le divan-lit du salon?

Au sens de la réglementation sur la location court terme, une chambre est une pièce fermée, ou pouvant être fermée par de menus travaux, muni de fenêtres, utilisée ou destinée à être utilisée pour y dormir même si elle est utilisée à d'autres fins. Autrement dit le salon qui contient un dispositif servant à coucher des personnes (par exemple un divan-lit) est considéré comme une chambre au sens de cette réglementation.

Ainsi, quelle que soit la configuration du chalet (2 chambres et 1 salon contenant un divan-lit ou 3 chambres et un salon sans possibilité de couchage) pour pouvoir accueillir 6 personnes, il faut que la capacité hydraulique de l'installation septique autonome de la résidence soit supérieure à 1260 litres

Y a-t-il une limite relative à la capacité d'accueil de la résidence ? Exemple : si le chalet a 3 chambres, combien de voyageurs puis-je accueillir ?

La capacité d'accueil d'une résidence de tourisme est déterminée par la capacité hydraulique de l'installation septique autonome de la résidence et est limitée à un maximum de quatre (4) chambres à coucher dans les secteurs où l'usage est contrôlé via pourcentage et six (6) chambres pour les autres secteurs

Si une propriété détenant un permis de location court terme depuis plusieurs années est vendue, est-ce que le permis est transférable au nouvel acheteur ?

Dans le cas d'une résidence de tourisme exploitant une activité conforme à la réglementation (détenant un permis municipal en vigueur) qui serait vendue à un nouveau propriétaire ; il est possible pour ce dernier de poursuivre l'exploitation du permis jusqu'à son échéance. Si tel est le cas, un addenda devra être ajouté au permis faisant mention du changement de propriétaire, à cette fin le nouveau propriétaire devra adresser à la Municipalité

- L'attestation de classification au sens de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (L.R.Q., chapitre E-14.2) ou son équivalent en vertu de la réglementation en vigueur ;
- Un document indiquant les renseignements de la personne en charge d'exercer la surveillance de la résidence et permettant de la rejoindre en tout temps (nom, date de naissance, adresse, entreprise, numéro de téléphone, adresse courriel) ;

L'objectif est de s'assurer que le propriétaire de la résidence de tourisme assumera son rôle de contrôle et de surveillance de l'activité qu'il y exploitera afin de permettre une cohabitation respectueuse entre résidence de tourisme et résidence d'habitation. Il appartiendra ensuite au nouveau propriétaire de faire la demande de renouvellement de son certificat aux 2 ans. De plus, le nouveau propriétaire aura des démarches à entreprendre auprès de la CITQ afin que le transfert soit effectif. Sur ce point, il appartient au nouveau propriétaire de communiquer directement avec la CITQ pour obtenir la procédure à suivre. Veuillez noter que des frais sont applicables.