CONSULTATION PUBLIQUE

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

Projet de règlement RCA23 17391 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin de définir et d'encadrer les établissements d'hébergement touristique.

2023/10/24
Bureau Arrondissement Montréal, 5160, boulevard Décarie à 18h30

01 MISE EN CONTEXTE

02 PROJET DE RÈGLEMENT

03 PROCESSUS D'UNE DEMANDE POUR UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

04 PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE

PROCÉDURE DE LA MODIFICATION RÈGLEMENTAIRE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

CHEMINEMENT GÉNÉRAL D'UNE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

1. AVIS DE MOTION ET ADOPTION D'UN PROJET DE RÈGLEMENT

ÉTAPE À VENIR (APRÈS LE CCU)

Le conseil d'arrondissement adopte un avis de motion, ce qui a un effet de gel sur l'émission des autorisations, et adopte un projet de règlement. Ce faisant, il propose de soumettre le projet de règlement à une consultation publique. Un second projet de règlement est adopté, avec ou sans changement, et soumis à un processus d'approbation citoyenne.

2. ADOPTION DU RÈGLEMENT Le conseil d'arrondissement adopte le règlement.

3. ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT Le conseil d'arrondissement adopte le règlement.

4. ADOPTION DU RÈGLEMENT Le conseil d'arrondissement adopte le règlement.

3. AVIS DE CONFORMITÉ ET ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Si le règlement est jugé conforme aux Schéma d'aménagement et Plan d'urbanisme, le Règlement entre en vigueur avec la publication d'un avis dans les journaux.

01 | MISE EN CONTEXTE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

MISE EN CONTEXTE

<u>17 février 2021</u> : Entrée en vigueur du règlement modifiant le règlement d'urbanisme de l'arrondissement afin de régir l'hébergement à court terme;

PRINCIPALES MODIFICATIONS:

- Interdire la division et subdivision des logements (sauf exception);
- Définir la résidence de tourisme;
- Interdire la conversion de logement en résidence de tourisme;
- Limiter les résidences de tourisme dans les zones commercial;

MISE EN CONTEXTE

1er septembre 2022 : Entrée en vigueur de la Loi et le Règlement sur l'Hébergement Touristique qui avait subi des changements important en 2016 et 2019;

PRINCIPALES MODIFICATIONS:

- 3 nouvelles catégories d'établissement d'hébergement touristique au lieu des 8 existantes (Gîtes, hôtel, résidence de tourisme, établissement de résidence principal, etc.)
- Obligation de détenir un enregistrement (location court terme dans son domicile);
- Obligation pour tout Établissement d'hébergement touristique d'obtenir un Avis de conformité de la municipalité démontrant que l'établissement est conforme au règlement d'urbanisme relative aux usages;
- Permettre à une municipalité de demander la suspension ou l'annulation d'un enregistrement au ministre du Tourisme;
- Permet à l'arrondissement de restreindre les établissements de résidence
- principale à certaines zones, selon un processus référendaire.

MISE EN CONTEXTE

1er septembre 2022 : Entrée en vigueur de la Loi et le Règlement sur l'Hébergement Touristique qui avait subi des changements important en 2016 et 2019;

Rappel: Qu'est-ce qu'un établissement d'hébergement touristique?

Tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est:

- Offerte en location;
- À des touristes;
- Contre une rémunération;
- Pour une période n'excédant pas 31 jours consécutifs.

Au delà de 31 jours consécutifs, il ne s'agit plus d'une activité commerciale, mais d'une intention d'y établir sa résidence, et donc d'un usage résidentiel. Ces activités ne sont pas assujetti à la LHT.

MISE EN CONTEXTE

1er septembre 2022 : Entrée en vigueur de la Loi et le Règlement sur l'Hébergement Touristique qui avait subi des changements important en 2016 et 2019;

PRINCIPALES MODIFICATIONS:

Établissement hébergement touristique	
Établissement de résidence principale	*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.*
Établissement d'hébergement touristique général	*Établissements, autres que des établissements de résidence principale et des établissements d'hébergement touristique jeunesse, où est offert de l'hébergement au moyen d'un ou de plusieurs types d'unités d'hébergement.*
Établissement d'hébergement touristique jeunesse	*Établissement dont au moins 30% des unités d'hébergement consistent en des lits offerts dans un ou plusieurs dortoirs ou dont l'hébergement est principalement offert dans le cadre d'activités s'adressant principalement aux personnes défavorisées ou handicapées.*

OBJECTIF DE LA MODIFICATION

- Contribuer au orientations, objectifs et politiques municipales;
- Assurer une cohérence et une concordance entre la LHT, RHT et notre réglementation d'urbanisme;
- Préserver des milieux de vie diversifiés, maintenir une gamme variée de logements et préserver la quiétude des milieux de vie;
- Simplifier le cadre réglementaire pour une meilleure compréhension des citoyens et faciliter l'application des différentes demandes de prises en charge par le personnel administratif.

02 | PROJET DE RÈGLEMENT

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

OBJET DES MODIFICATIONS

Concrètement le projet c'est quoi?

Réviser les définitions relatives aux différents établissements d'hébergement touristique pour créer deux seuls types d'usages et modifier les termes dans le règlement

LOI ET RÈGLEMENT PROVINCIAL	AVANT	APRÈS	DÉFINITIONS PROPOSÉES
Établissement de résidence principal	Aucune définition	**Résidence de tourisme principale**	« **résidence de tourisme principale** »: un établissement dans son domicile où est offert de l'hébergement à une clientèle de passage, pour une période n'excédant pas 31 jours, excluant les gîtes.
Établissement d'hébergement touristique générale et jeunesse	Gîtes	**Hébergement touristique commercial**	« **hébergement touristique commercial** »: un établissement où est offert de l'hébergement à une clientèle de passage en chambres, en dortoirs, en suites ou en appartements meublés et dotés d'un service d'auto cuisine, pour une période n'excédant pas 31 jours, incluant les gîtes et excluant la résidence de tourisme principale.
	Hôtel		
	Résidence de tourisme		

ZONE OÙ L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE COMMERCIAL EST AUTORISÉ

ZONE OÙ L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE COMMERCIAL EST AUTORISÉ

OBJET DES MODIFICATIONS

Concrètement le projet c'est quoi?

Reconduire l'interdiction de convertir un logement en hébergement touristique commercial, selon la nouvelle définition de ce terme;

AVANT

Résidence de tourisme

APRÈS

Hébergement touristique commercial

- résidence de tourisme;
- hôtel;
- gîte.

OBJET DES MODIFICATIONS

Concrètement le projet c'est quoi?

Introduire la notion de résidence de tourisme principal dans les définitions afin de l'autoriser expressément sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement;

« **résidence de tourisme principale** »
un établissement dans son domicile où est offert de l'hébergement à une clientèle de passage, pour une période n'excédant pas 31 jours, excluant les gîtes.

OBJET DES MODIFICATIONS

Concrètement le projet c'est quoi?

Retirer l'usage gîtes dans les classes d'habitation H.3 à H.7 et l'ajouter dans les zones commerciales C.2, C.4, C.5 & C.3(9);

DÉFINITION

« gîte » : un établissement exploité par une personne dans son domicile qui offre au public au plus 5 chambres ainsi qu'un service de petit-déjeuner servi sur place, et ce, moyennant un prix forfaitaire;

SITUATION

- Non permis dans les habitation de 1 et 2 logements;
- Ne sera plus permis dans les habitation de 3 et plus;
- Autorisé exclusivement ou sont autorisé les classes C.2, C.4, C.5 & C.3(9);

OBJET DES MODIFICATIONS

Concrètement le projet c'est quoi?

Le projet de règlement contient également une correction mineure qui n'est pas en lien avec l'hébergement touristique. Il s'agit d'abroger un amendement mal rédigé dans le règlement RCA22 17378 et de reformuler l'article 618.6 du règlement d'urbanisme 01-276 en lien avec les emplacements à vélo.

DÉCODER LE PROJET DE RÈGLEMENT PAR ARTICLE

Article du projet de règlement	Description
Article 1	Révision des définitions relatives aux différents établissements d'hébergement touristique pour créer deux seuls types d'usages; soit : - *Résidence de tourisme principal;* - *Hébergement touristique commercial;*
Article 2	Reconduire l'interdiction de remplacer une usage de la famille habitation, mais pour l'usage *hébergement touristique commercial*;
Article 3	Cet ajout autorise une *résidence de tourisme principale* sur l'ensemble du territoire, ou l'habitation est permise. Il s'agit d'une obligation découlant de la Loi sur l'hébergement touristique.
Article 4-5	Retrait des gîtes de la classes d'usage Habitation H.3 à H.7.
Article 6	Reconduire l'autorisation pour un usage hôtel d'occuper tous les niveaux d'un bâtiment et ajouter les gîtes et résidence de tourisme (*Hébergement touristique commercial*);

DÉCODER LE PROJET DE RÈGLEMENT PAR ARTICLE

Article du projet de règlement	Description
Article 7-8	Remplacer l'autorisation en zone commercial (C.2, C.4, C.5 & C.3(9)) des usages hotel et résidence de tourisme par le nouvel usage *Hébergement touristique commercial*, ce qui inclut les *gîtes*.
Article 9	Reconduire l'autorisation d'un débit de boissons accessoires à un hotel, mais le remplacer par l'usage *hébergement touristique commercial*;
Article 10	Reconduire les distances séparatrices entre la vente de carburant, mais pour l'usage *hébergement touristique commercial*;
Article 11	Reconduire les distances séparatrices entre un établissement exploitant l'érotisme, mais pour l'usage *hébergement touristique commercial*;
Article 12	Reconduire le ratio spécifique de case maximale de stationnement, mais pour l'usage *hébergement touristique commercial*;
Article 13 à 20	Reconduire les zones dans lesquelles les usages sont spécifiquement autorisé ou interdit, mais pour l'usage *hébergement touristique commercial*.
Article 17-18	Correction de deux coquilles du règlement modificateur (RCA22_17378)

PROCESSUS D'UNE DEMANDE POUR UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Pour une demande de *résidence de tourisme principale*

Dépôt du formulaire CITQ au comptoir des Permis

Évaluation des critères d'autorisation au formulaire de la CITQ

- Usage autorisé dans la zone
- Preuve de résidence principale

Approbation ou refus de l'avis de conformité CITQ

- Inspection pour valider la conformité aux règlements
- Aucun ajout de logement supplémentaire

Envoi de l'avis au demandeur

Pour une demande d'*hébergement touristique commercial*

Dépôt du formulaire CITQ et demande de permis au comptoir des Permis

Évaluation des critères CITQ et analyse de la demande de permis ou de certificat

- Usage autorisé dans la zone
- Travaux nécessaire (permis de transformation requis)
- Plans conforme
- Droits acquis (s'il y a lieu)

Émission du permis ou certificat

Envoi de l'avis et du permis au demandeur

Pour une demande de *résidence de tourisme principale*

Dépôt du formulaire CITQ au comptoir des Permis

Évaluation des critères d'autorisation au formulaire de la CITQ

Approbation ou refus de l'avis de conformité CITQ

Envoi de l'avis au demandeur

Usage autorisé dans la zone

Preuve de résidence principale

Inspection pour valider la conformité aux règlement

Aucun ajout de logement supplémentaire

Pour une demande d'*hébergement touristique commercial*

Dépôt du formulaire CITQ et demande de permis au comptoir des Permis

Évaluation des critères CITQ et analyse de la demande de permis ou de certificat

Émission du permis ou certificat

Envoi de l'avis et du permis au demandeur

Usage autorisé dans la zone

Travaux nécessaire (permis de transformation requis)

Plans conforme

Droits acquis (s'il y a lieu)

Pour une plainte de *résidence de tourisme principale*

Prise en charge par la section d'inspection

Valider si un avis de la CITQ a été émis

Si l'avis n'est pas émis

Si l'avis est émis

Envoi d'un avis de non-conformité aux règlements applicables

Transfert à Revenu Québec

Émission de constats d'infractions aux règlements, deux constats au cours d'une période de 12 mois peut amener une suspension ou une annulation de l'enregistrement

Pour une plainte hébergement touristique commercial

Prise en charge par la section d'inspection

Valider si un avis de la CITQ a été émis et si un permis ou certificat a été émis

Si le permis et/ou certificat a été émis

Si aucun permis et/ou certificat n'a été émis

Fermeture de la plainte

Avis de non-conformité et émission de constats d'infractions aux règlements jusqu'à la conformité

Pour une plainte de *résidence de tourisme principale*

Prise en charge par la section d'inspection

Valider si un avis de la CITQ a été émis

Si l'avis n'est pas émis

Si l'avis est émis

Envoi d'un avis de non-conformité aux règlements applicables

Transfert à Revenu Québec

Émission de constats d'infractions aux règlements, deux constats au cours d'une période de 12 mois peut amener une suspension ou une annulation de l'enregistrement

Pour une plainte hébergement touristique commercial

Prise en charge par la section d'inspection

Valider si un avis de la CITQ a été émis et si un permis ou certificat a été émis

Si le permis et/ou certificat a été émis

Si aucun permis et/ou certificat n'a été émis

Fermeture de la plainte

Avis de non-conformité et émission de constats d'infractions aux règlements jusqu'à la conformité

Pour une plainte de *résidence de tourisme principale*

Prise en charge par la section d'inspection

Valider si un avis de la CITQ a été émis

Si l'avis n'est pas émis

Si l'avis est émis

Envoi d'un avis de non-conformité aux règlements applicables

Transfert à Revenu Québec

Émission de constats d'infractions aux règlements, deux constats au cours d'une période de 12 mois peut amener une suspension ou une annulation de l'enregistrement

Pour une plainte hébergement touristique commercial

Prise en charge par la section d'inspection

Valider si un avis de la CITQ a été émis et si un permis ou certificat a été émis

Si le permis et/ou certificat a été émis

Si aucun permis et/ou certificat n'a été émis

Fermeture de la plainte

Avis de non-conformité et émission de constats d'infractions aux règlements jusqu'à la conformité

Pour une plainte de *résidence de tourisme principale*

Prise en charge par la section d'inspection

Valider si un avis de la CITQ a été émis

Si l'avis n'est pas émis

Si l'avis est émis

Envoi d'un avis de non-conformité aux règlements applicables

Transfert à Revenu Québec

Émission de constats d'infractions aux règlements, deux constats au cours d'une période de 12 mois peut amener une suspension ou une annulation de l'enregistrement

Pour une plainte hébergement touristique commercial

Prise en charge par la section d'inspection

Valider si un avis de la CITQ a été émis et si un permis ou certificat a été émis

Si le permis et/ou certificat a été émis

Si aucun permis et/ou certificat n'a été émis

Fermeture de la plainte

Avis de non-conformité et émission de constats d'infractions aux règlements jusqu'à la conformité

PRÉSENTATION PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

ÉTAPES D'ADOPTION

Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	13 septembre 2023
Adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	10 octobre 2023
Consultation publique	**24 octobre 2023**
Adoption, avec ou sans changement, du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	6 novembre 2023
Période pour demande d'approbation référendaire	8 jours
Adoption finale du règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	4 décembre
Processus référendaire, si requis	s'il y a lieu
Conformité et entrée en vigueur du Règlement	à venir

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

1. Réception de demandes pour la tenue d'un registre

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement concernant la demande de registre;
- Dépôt de pétitions dans les 8 jours de la publication de l'avis public;
- Pour les zones de plus de 21 PHV : si 12 personnes habiles à voter d'une même zone ont signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée);
- Pour les zones de 21 PHV ou moins : si la majorité d'entre elles signe une a signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée)

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

2. Tenue du registre pour demander un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande valide pour la tenue d'un registre et de la zone concernée, le cas échéant:
- Lorsque le nombre de PHV est de 25 ou moins : 50 % de ce nombre;
- Lorsque le nombre de PHV est de plus de 25 mais de moins de 5 000 : le moins élevé entre 500 et le nombre obtenu par le calcul suivant = 13 + 10% du (PHV - 25);
- Dépôt du certificat du greffier à la séance du conseil d'arrondissement qui suit;
- Si le résultat du registre est positif, le CA adoptera une résolution annonçant le scrutin référendaire ou le retrait du dossier.

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

3. Tenue d’un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l’arrondissement annonçant la date de la tenue d’un référendum;
- Une majorité simple, pour ou contre la proposition, est considérée.

ARTICLES DE LA RÉSOLUTION SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

- Article 2 à l'article 22 sont susceptible d'approbation référendaire

ZONE VISÉE ET DES ZONES CONTIGUËS

- L'ensemble des zones de l'arrondissement sont visées par le projet de modification réglementaire

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal