

LOCATION À COURT TERME



rêvons sutton
PARTICIPATION CITOYENNE

**Propositions de
modifications réglementaires
de la Ville de Sutton**

Une approche raisonnable et pragmatique

Présentation du 22 septembre 2022

Table des
matières

- 1 **Contexte actuel**
- 2 **Propositions – Règlement de zonage**
- 3 **Propositions – Règlement relatif aux usages conditionnels**
- 4 **Propositions – Autres établissements d’hébergement**
- 5 **Étapes de la démarche**
- 6 **Questions**

Le contexte au Québec

Comme partout ailleurs, l'ampleur des locations à court terme de résidences a modifié les habitudes de voyage des consommateurs. Non seulement elle a créé une nouvelle concurrence pour les hôtels, les gîtes et les auberges, mais aussi elle a réduit considérablement l'offre de locations à long terme. Le Gouvernement du Québec a agi en procédant à des modifications réglementaires :

- Le 25 mars 2021, la nouvelle [Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions](#) (ancien projet de loi 67) permet aux propriétaires d'une résidence principale de faire de la location à court terme, mais donne aussi aux municipalités la possibilité d'en interdire ou limiter l'offre dans certaines zones de leur territoire.

1

Contexte
actuel

Le contexte au Québec (suite)

➤ Parallèlement, la [Loi sur l'hébergement touristique](#) (ancien projet de loi 100) a été adoptée le 7 octobre 2021 en remplacement de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*. Elle est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2022. Ses principales modalités sont :

- Trois catégories d'établissement :
 - ✓ établissements de résidence principale,
 - ✓ établissements d'hébergement touristique jeunesse
 - ✓ établissements d'hébergement touristique général qui incluent les résidences secondaires, dites *résidences de tourisme*.
- Le numéro d'enregistrement, la catégorie et le nom de l'établissement devront obligatoirement être affichés à l'entrée, dans les publicités et les sites Web. Toute infraction sera passible d'une amende.
- L'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique pourra être suspendu ou annulé si l'exploitant ou les clients de l'établissement ont été reconnus coupables d'au moins deux infractions sur une période de douze mois à tout règlement municipal en matière d'usage, de nuisance, de salubrité ou de sécurité.

1

Contexte
actuel

Le contexte à Sutton

1

Contexte
actuel

- Une Politique de location à court terme, adoptée le 3 octobre 2013, permettait la location à court terme sur l'ensemble du territoire, à l'exception d'une seule rue.
- Le 6 avril 2022, le conseil a abrogé cette politique qui n'était plus adaptée au contexte actuel et n'avait, de plus, aucune force contraignante. Elle allait même à l'encontre du règlement de zonage qui définit les zones dans lesquelles les activités commerciales d'hébergement sont permises, soit l'usage C-507.

Usage C-507 : «Établissements hôteliers où la principale activité est l'hébergement d'une clientèle de passage et de court séjour, tel que les maisons de touristes et des auberges de moins de 15 chambres.»

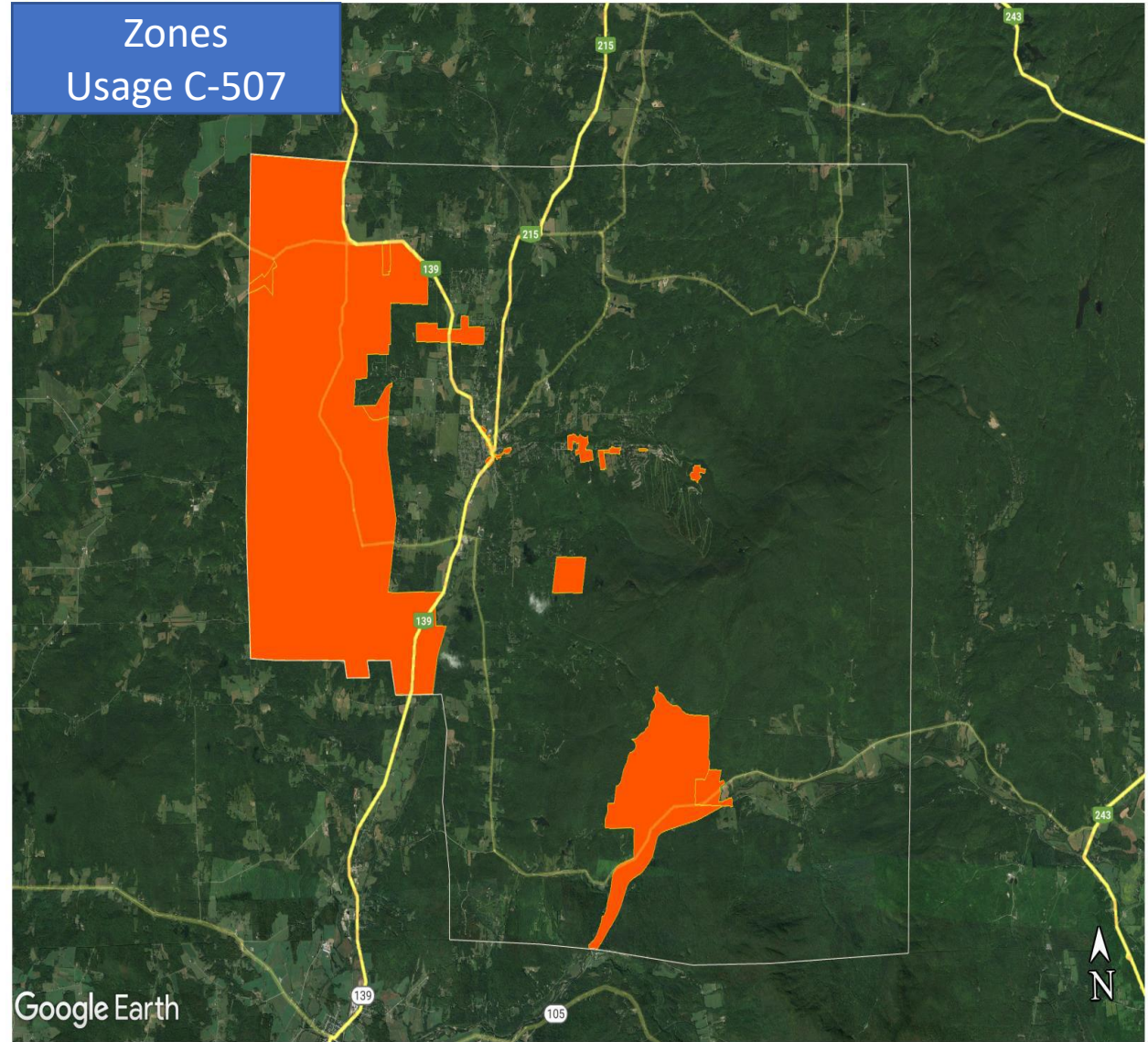
Le contexte à Sutton (suite)

1

Contexte
actuel

- La nouvelle situation créée par l'abrogation de la Politique est temporaire puisqu'elle ne répond pas à toutes les préoccupations liées à la location à court terme. La Ville s'est engagée à présenter le plus rapidement possible des modifications réglementaires pour encadrer l'hébergement touristique.
- D'ici l'adoption des modifications, la location à court terme (31 jours et moins) d'une résidence principale reste autorisée sur tout le territoire, sous réserve du respect de la *Loi sur l'hébergement touristique* et de l'obtention d'une attestation de résidence principale auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ).
- La location à court terme d'une résidence secondaire n'est autorisée que dans les zones où l'usage C-507 est autorisé. Les propriétaires répondant à ces critères doivent obligatoirement demander une attestation de classification auprès de la CITQ, ainsi qu'un certificat d'occupation pour la location à court terme auprès de la Ville de Sutton.

1
Contexte
actuel



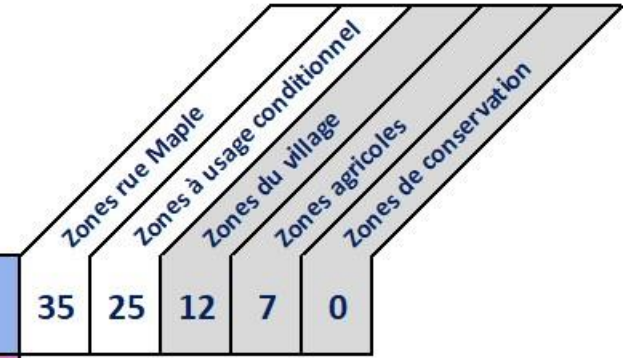
L'usage C-507 est autorisé dans 16 zones du territoire de Sutton, avec des restrictions dans certaines zones.

1
Contexte actuel

ACCREDITATIONS CITQ À SUTTON (août 2022)

[Lien vers la carte des logements accrédités](#)

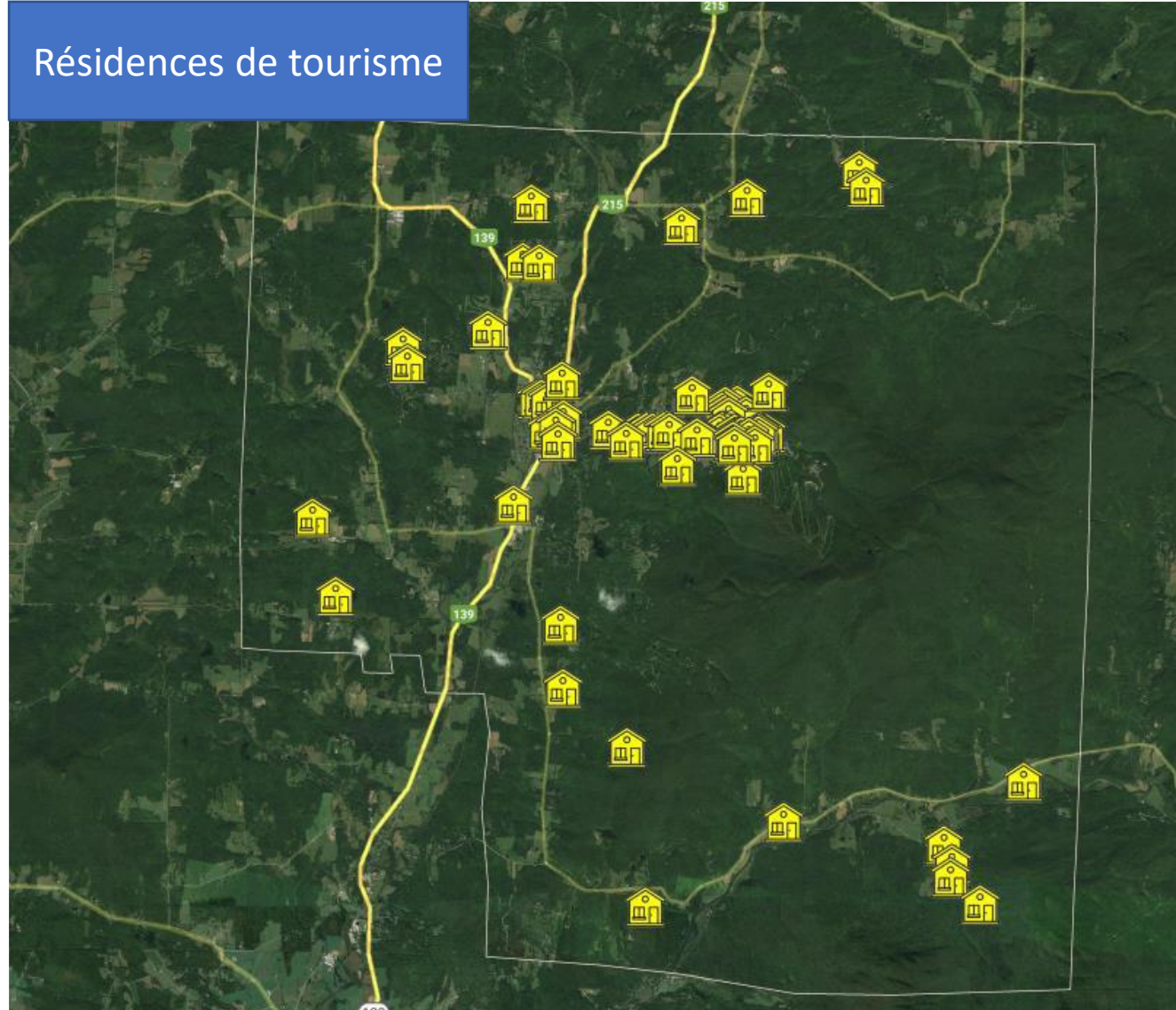
Résidences de tourisme	79	35	25	12	7	0
Établissements de résidence principale	18					
Établissements hôteliers	5					
Gîtes	4					
Centres de vacances	2					
TOTAL	114					



1

Contexte
actuel

Résidences de tourisme



79 résidences de tourisme
(résidences secondaires)
accréditées par la CITQ pour
de la location à court terme

(août 2022)

Le partage des responsabilités

1

Contexte
actuel

- Ministère du Revenu du Québec : une enquête est ouverte par le ministère dès lors qu'une municipalité porte plainte. Revenu Québec n'a cependant pas le pouvoir de faire appliquer la réglementation municipale.
- Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) : la CITQ reçoit et vérifie les demandes d'attestation de classification pour tous les établissements d'hébergement touristique soumis à la *Loi sur l'hébergement touristique*, ainsi que les attestations de résidence principale, le cas échéant.
- Municipalité : la Ville reçoit et contrôle les demandes de certificat d'occupation pour toute location à court terme, dont les locations de résidences secondaires. Elle est aussi responsable de faire appliquer ses règlements municipaux.

2

Propositions

Règlement
de zonage

Définition d'un établissement de **résidence principale**

Établissement où est offert, au moyen d'une seule 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.

La résidence principale correspond au logement où 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 de résidence principale, et dont l'adresse correspond à celle que l'exploitant indique aux ministères et organismes du gouvernement.

2

Propositions

Règlement
de zonage

Définition d'un établissement de **résidence de tourisme**

Établissement, autre qu'un établissement de résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartement, maison ou chalet meublés, incluant un service d'autocuisine.

2

Propositions

Règlement
de zonage

Principes généraux proposés pour un établissement de **résidence principale**

- La location à court terme en résidence principale serait autorisée sur tout le territoire.
- L'exploitant devrait obtenir une accréditation de la CITQ ainsi qu'un certificat d'autorisation de la municipalité.
- Une personne physique ne pourrait pas être propriétaire, en tout ou en partie, de plus d'un immeuble où un établissement de résidence principale est autorisé comme usage accessoire.
- Une personne morale ne pourrait pas exploiter un établissement de résidence principale comme usage accessoire.
- La capacité d'accueil maximale serait établie à deux (2) voyageurs par chambre à coucher sans excéder la capacité des installations septiques.
- Un minimum d'une (1) place de stationnement par chambre à coucher, additionné d'une (1), devrait être aménagé sur le terrain privé sans occuper une rue privée ou publique.
- L'utilisation de véhicules récréatifs, de roulettes, de tentes, tentes-roulettes ou autres similaires serait interdite.
- L'utilisation par les voyageurs de VTT, motocross et motoneige serait interdite.

Principes généraux proposés pour un établissement de **résidence de tourisme**

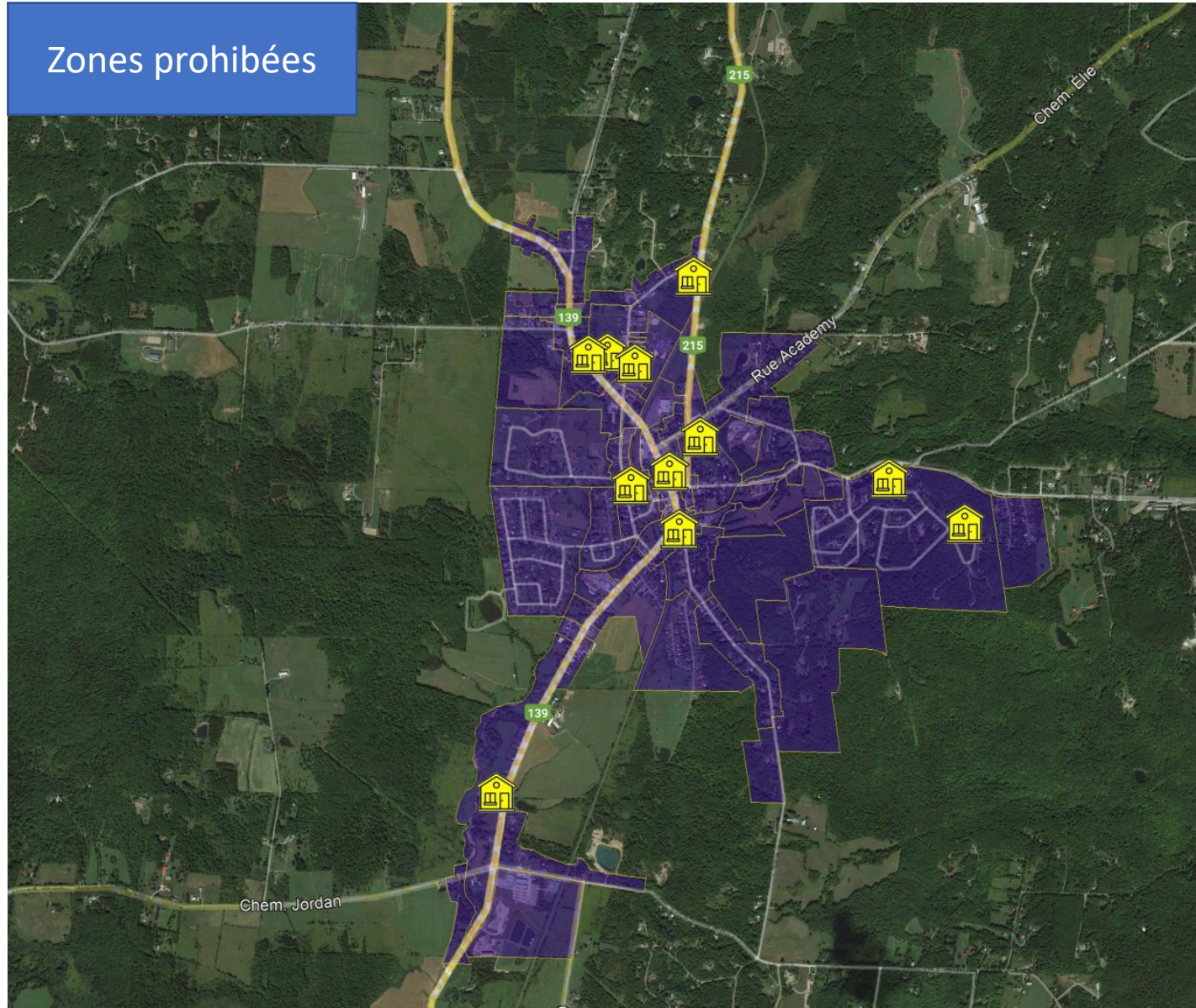
- **Ne serait pas autorisée** la location à court terme en résidence de tourisme dans les zones suivantes :
 - Périmètre d'urbanisation du noyau villageois;
 - Zone Agricole (A);
 - Zone Conservation (CONS).

2

Propositions

Règlement
de zonage

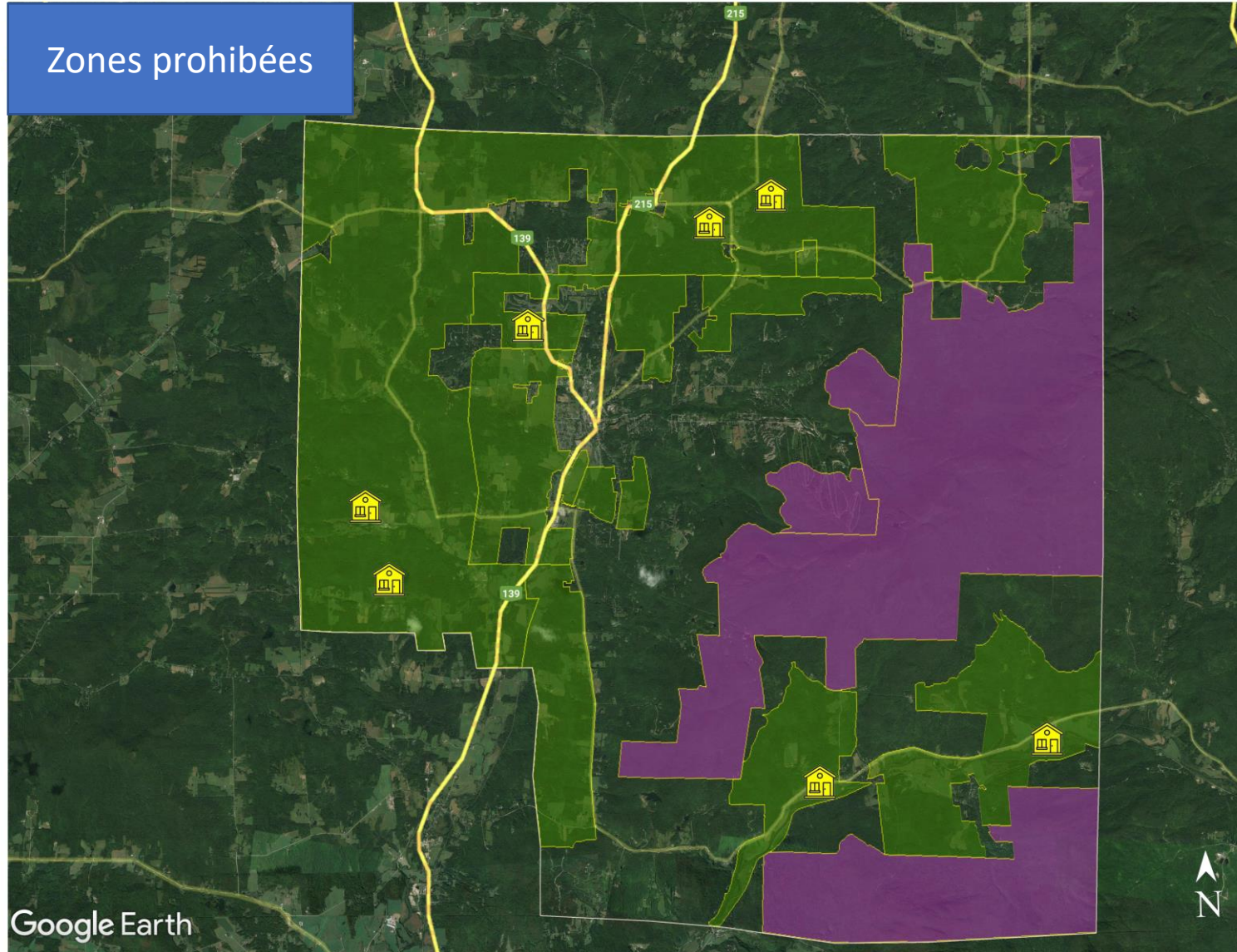
2
Propositions
Règlement
de zonage



▲ Périimètre d'urbanisation
du noyau villageois

*12 résidences de tourisme
accréditées par la CITQ
(août 2022)*

2
Propositions
Règlement
de zonage



-  Zone Agricole
-  Zone Conservation

*7 résidences de tourisme
accréditées par la CITQ,
toutes en zone agricole
(août 2022)*

Principes généraux proposés pour un établissement de **résidence de tourisme** (suite)

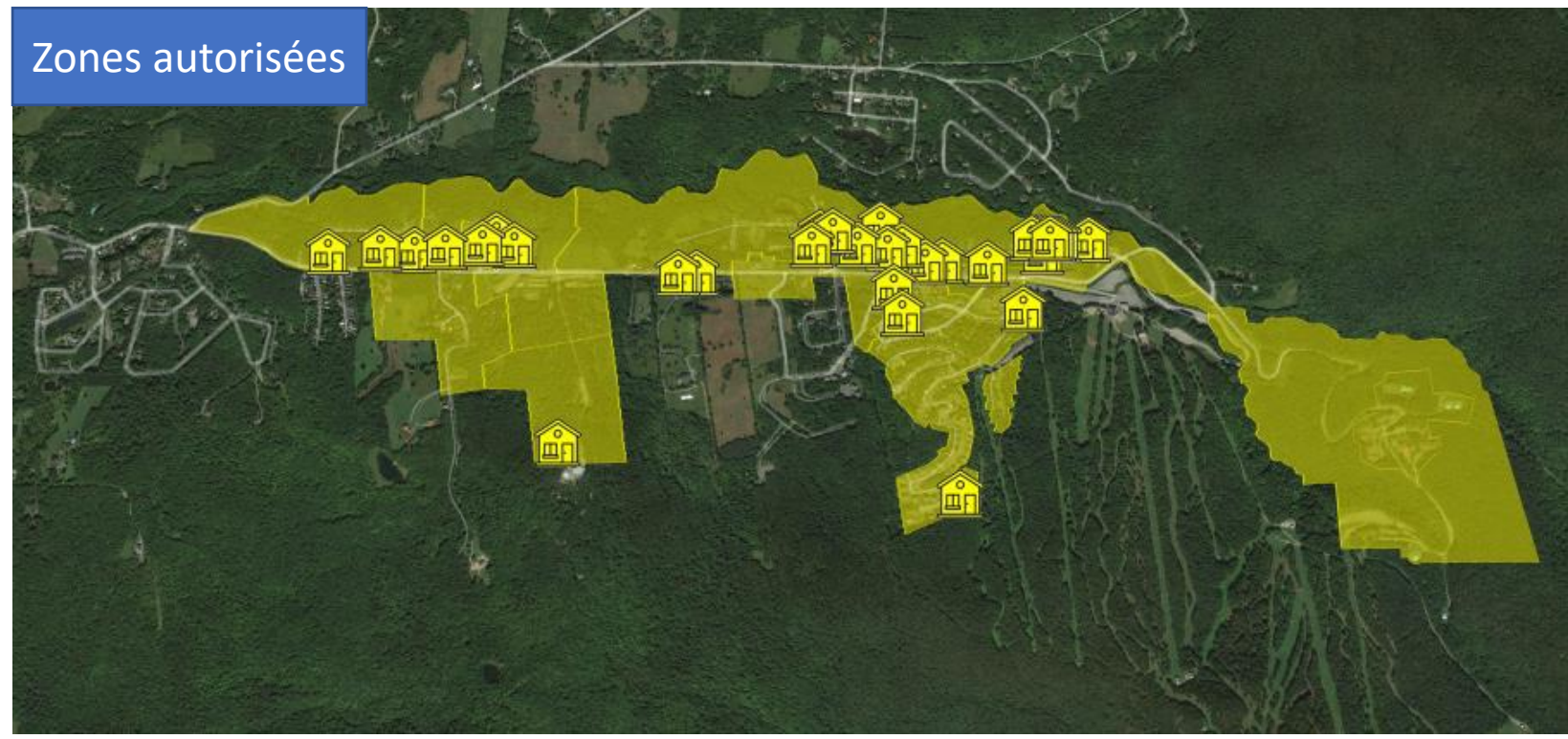
2

Propositions

Règlement
de zonage

- Serait uniquement autorisée la location à court terme en résidence de tourisme dans la portion Montagne de la rue Maple comme délimitée ci-dessous :
- Les principes généraux précédents applicables à une résidence principale seraient également applicables, en les adaptant, à une résidence de tourisme.

2
Propositions
Règlement
de zonage



 Portion Montagne
de la rue Maple

*35 résidences de
tourisme
accréditées par la
CITQ
(août 2022)*

2

Propositions

Règlement
de zonage

Principes généraux proposés pour un établissement de **résidence de tourisme** (suite)

- La location à court terme en résidence de tourisme serait uniquement autorisée à l'intérieur d'un bâtiment principal dans la portion Montagne de la rue Maple.
- Le propriétaire devrait obtenir une accréditation de la CITQ ainsi qu'un certificat d'autorisation de la municipalité.
- Une personne physique ne pourrait pas être propriétaire, en tout ou en partie, de plus d'un immeuble où un établissement de résidence de tourisme est autorisé comme usage accessoire.
- Une personne morale ou un locataire ne pourrait pas exploiter un établissement de résidence de tourisme comme usage accessoire.
- La capacité d'accueil maximale serait établie à deux (2) voyageurs par chambre à coucher sans excéder la capacité des installations septiques.
- Au moins une (1) place de stationnement par chambre à coucher, additionnée d'une (1), devrait être aménagée sur le terrain privé sans occuper une rue privée ou publique.
- L'utilisation de véhicules récréatifs, de roulettes, de tentes, tentes-roulettes ou autres similaires serait interdite.
- L'utilisation par les voyageurs de VTT, motocross et motoneige serait interdite.

Principes généraux proposés pour un usage conditionnel de **résidence de tourisme**

3

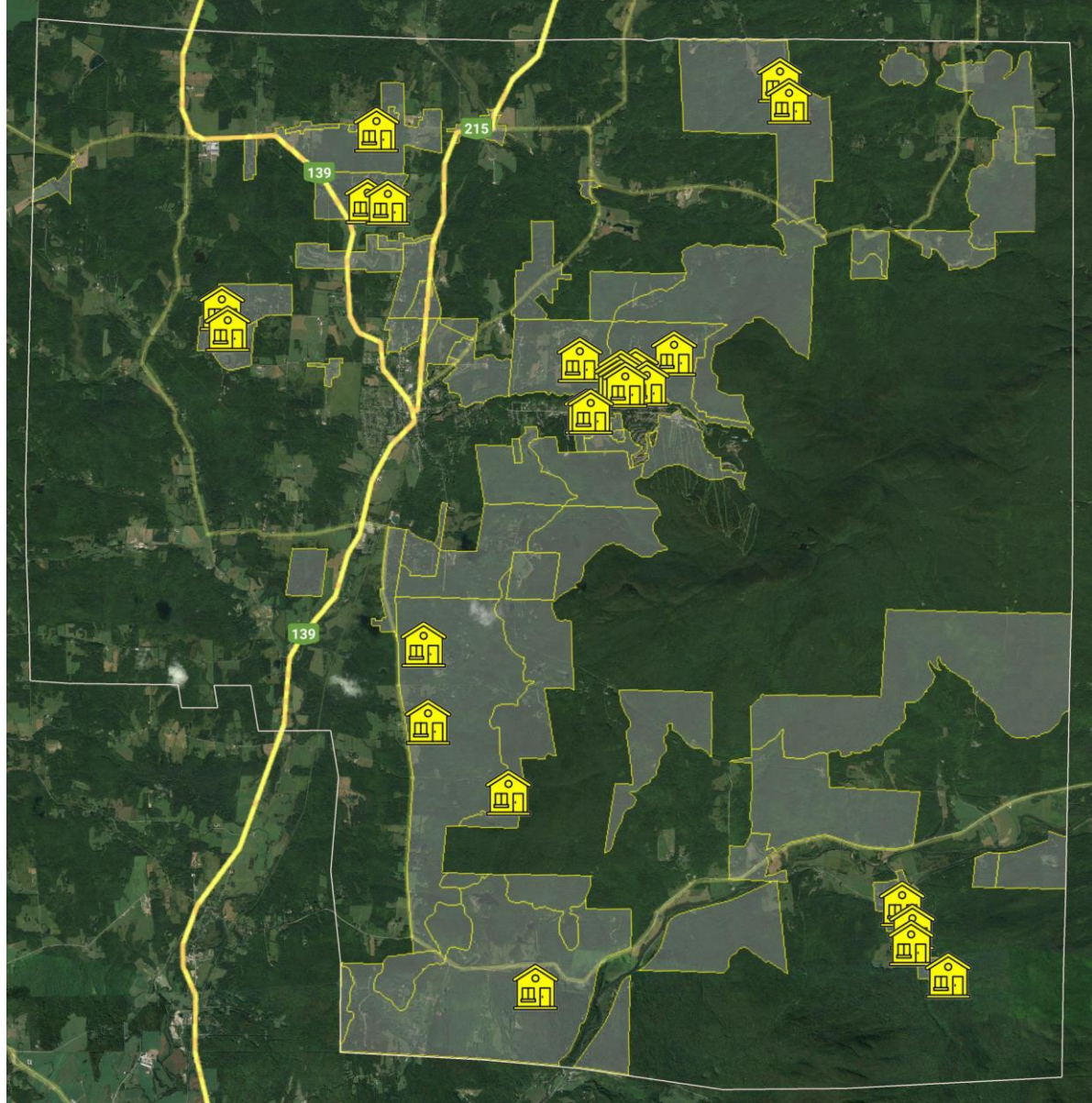
Propositions

Règlement
relatif aux
usages
conditionnels

- Aucune location à court terme en résidence de tourisme ne serait autorisée dans les zones suivantes :
 - Périmètre d'urbanisation du noyau villageois.
 - Zone Agricole (A);
 - Zone Conservation (CONS);
- La location à court terme en résidence de tourisme pourrait exceptionnellement être autorisée en dehors de ces trois zones, pourvu que les objectifs et critères applicables à un usage conditionnel soient respectés.
- Les principes généraux du règlement de zonage applicables à une résidence de tourisme seraient également applicables à une résidence de tourisme autorisée comme usage conditionnel.

LOCATION À COURT TERME

3
Propositions
Règlement
relatif aux
usages
conditionnels



Uniques zones où une demande d'usage conditionnel pourrait être déposée.

25 résidences de tourisme accréditées par la CITQ (août 2022)

3

Propositions

Règlement
relatif aux
usages
conditionnels

Principaux critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel pour un établissement de **résidence de tourisme**

- Une résidence de tourisme serait uniquement autorisée dans les habitations unifamiliales isolées déjà existantes au moment de l'entrée en vigueur du règlement ne comportant qu'un seul logement et un maximum de trois (3) chambres à coucher.
- Une distance séparatrice minimale de 300 mètres devrait être observée entre la résidence de tourisme projetée et toute autre résidence de tourisme déjà existante possédant un certificat d'autorisation municipal en règle ainsi qu'une accréditation de la CITQ.
- La résidence de tourisme devrait être située à au moins 20 mètres des limites du terrain.
- Une bande boisée dense d'une largeur d'au moins 5 mètres serait aménagée aux limites intérieures du terrain. En l'absence d'une bande boisée, une haie dense d'une hauteur d'au moins 2 mètres serait aménagée aux limites du terrain.
- La dimension minimale d'un lot pour exploiter une résidence de tourisme comme usage accessoire serait de 5 000 m².

Gîtes, établissements hôteliers et autres établissements d'hébergement

Les hébergements touristiques commerciaux relevant des usages C-506, C-507 et C-508 seraient maintenus et autorisés dans les mêmes zones qu'aujourd'hui.

Ils pourraient faire l'objet ultérieurement de modifications réglementaires dans le cadre de la révision du plan et des règlements d'urbanisme, mais ils seraient traités différemment des résidences principales et secondaires d'hébergement touristique à des fins de location à court terme.

4

Propositions

Autres
établissements
d'hébergement
touristique

LOCATION À COURT TERME

5

Étapes
de la
démarche



Présentation et échanges avec le conseil municipal (7 septembre 2022)



Propositions annoncées en conférence de presse (22 septembre 2022)



Publication du document d'information disponible sur le site Web (22 septembre 2022)



Rencontre citoyenne et échanges sur les propositions réglementaires (29 septembre)



Période de réception des commentaires citoyens (jusqu'au 4 novembre 2022)



Rapport sur les résultats de la consultation (15 novembre 2022)



Intégration dans une modification du plan d'urbanisme (d'ici le 31 décembre 2022)



Adoption des règlements d'urbanisme en concordance avec le plan (2023)

5

Étapes de la démarche

Rencontre citoyenne et collecte des commentaires

À l'issue de la conférence de presse, la Ville de Sutton publiera sur son site Web le document de présentation des propositions réglementaires émises par la Ville, ainsi qu'un document plus détaillé sur l'analyse du contexte qui a servi de base à la réflexion.

Une rencontre publique sera tenue le jeudi 29 septembre 2022, de 19 h à 21 h, afin de soumettre à la population les propositions réglementaires et répondre aux questions.

Une période de réception des commentaires sera ensuite ouverte, jusqu'au 4 novembre 2022, pendant laquelle les citoyennes et les citoyens pourront déposer leurs avis soit par courrier, soit par courriel adressé à urbanisme@sutton.ca.