



rêvons sutton
PARTICIPATION CITOYENNE

SUTTON

URBANISME

RÈGLEMENTS

LA LOCATION À COURT TERME

Contexte et analyse

Document de référence

septembre 2022



Table des
matières

- 1 Le contexte au Québec
- 2 Le contexte à Sutton
- 3 Les approches ailleurs
- 4 Les choix pour les villes
- 5 Les orientations de la Ville de Sutton
- 6 Les étapes

1

Le
contexte
au
Québec

Un dossier controversé

Le développement accéléré de l'économie de partage a entraîné des bouleversements importants dans plusieurs secteurs économiques. La location à court terme d'habitations résidentielles n'y a pas échappé. Le phénomène a non seulement modifié les habitudes de voyage des consommateurs, mais aussi créé une nouvelle concurrence pour les hôtels, les gîtes et les auberges, et affecté l'offre de location à long terme.

L'impact s'est surtout fait ressentir dans les villes et les villages touristiques, à tel point que des mouvements de pression locaux ont exigé un encadrement rigoureux de cette nouvelle pratique. Les administrations locales et le gouvernement du Québec ont été interpellés pour réglementer cette nouvelle industrie et notamment assurer une plus grande équité fiscale entre les acteurs de l'économie collaborative et ceux de l'économie traditionnelle, tout en permettant aux Québécois qui le souhaitent de bénéficier, en toute conformité avec la [Loi sur les établissements d'hébergement touristique](#) (chapitre E-14.2), de revenus tirés de l'hébergement collaboratif.

1

Le
contexte
au
Québec

Les actions du gouvernement

Établir un consensus n'a pas été facile. D'autant plus qu'au départ, les municipalités se sont senties démunies face à un pouvoir réglementaire qui leur était enlevé par l'instance provinciale.

Le projet de loi 67 a été déposé en 2020 par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation. Il permettait initialement aux Québécois propriétaires d'une résidence principale de faire de la location à court terme chez eux sur l'ensemble du territoire sans qu'un règlement municipal puisse en interdire l'exploitation.

Les municipalités ont considéré cette mesure comme une intrusion dans les compétences municipales en matière de règlement de zonage. Elles y voyaient également un affaiblissement du pouvoir citoyen à se prononcer sur la réglementation de leur milieu de vie. Huit cents municipalités ont exprimé leur désaccord face à cette disposition de la Loi. Après plusieurs débats, les municipalités ont eu gain de cause.

1

Le
contexte
au
Québec

Les dispositions du projet de loi 67

Le projet de loi 67 a été adopté le 25 mars 2021 pour devenir la [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.](#)

- Les dispositions adoptées dans le cadre du projet de loi 67 permettent notamment aux Québécois de faire de la location à court terme de leur résidence principale sur l'ensemble du territoire sans qu'un règlement municipal puisse en interdire l'exploitation.
- Malgré ce qui précède, les municipalités pourront toutefois, sous réserve d'un processus référendaire adapté, interdire ou limiter l'offre d'hébergement touristique dans une résidence principale dans certaines zones de leur territoire.

1

Le
contexte
au
Québec

Les dispositions du projet de loi 67

- Le processus référendaire adapté est le suivant : pour qu'un scrutin référendaire ait lieu, le nombre de demandes requis à l'étape de la procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter dans la zone visée par le règlement sera réduit de moitié.
- La Municipalité de Sutton ne souhaitant pas interdire la location à court terme des résidences principales, il n'y a donc pas d'urgence à adopter avant le 25 mars 2023 un règlement pour l'interdire en tout ou en partie. Il sera toujours possible d'adopter ultérieurement un règlement conformément à la procédure adaptée si la situation le requiert et si le conseil le désire. À noter que la durée d'une telle procédure est d'environ quatre (4) mois.

1

Le
contexte
au
Québec

Les dispositions du projet de loi 100

Le projet de loi 100 a été adopté le 7 octobre 2021 pour devenir la [Loi sur l'hébergement touristique](#) (laquelle a remplacé la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*).

Cette Loi est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2022.

- Le système de classification obligatoire et du panneau étoilé est aboli et remplacé par un enregistrement en ligne et une déclaration annuelle de l'offre d'hébergement et des services offerts, regroupés en un seul document numérique.
- Les cas sont élargis où la ministre du Tourisme peut refuser, suspendre ou annuler un enregistrement d'établissement afin d'appuyer les municipalités dans l'application de leur réglementation et l'encadrement de l'hébergement collaboratif sur leur territoire.

1

Le
contexte
au
Québec

Les dispositions du projet de loi 100

Au Québec, l'hébergement touristique de courte durée est régi par la [Loi sur l'hébergement touristique](#) et son [Règlement sur l'hébergement touristique](#).

Ses principales modalités sont :

- Les catégories d'établissements passent de 10 à 3 : établissements de résidence principale, établissements d'hébergement touristique jeunesse et établissements d'hébergement touristique général. Cette dernière catégorie inclut les résidences secondaires (chalet).
- Une demande de suspension ou d'annulation de l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique sera recevable si l'exploitant de ce dernier ou les clients de l'établissement de résidence principale 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

Le
contexte
au
Québec

Les dispositions du projet de loi 100

Principales modalités (suite) :

- Le numéro d'enregistrement et le nom de l'établissement doivent obligatoirement être affichés dans les publicités, sur les sites Web liés à l'exploitation de l'établissement et à la vue de la clientèle à l'entrée principale de l'établissement. La catégorie d'établissement devra aussi être affichée à cette entrée. Le non-respect de ces obligations sera considéré comme une infraction passible d'amende.

1
Le
contexte
au
Québec

LOI ET RÈGLEMENT SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

UN CADRE LÉGISLATIF MODERNE ET EFFICACE

En vigueur à partir du 1^{er} septembre 2022



Des démarches simplifiées



- ▶ Remplacement de la classification obligatoire et du panneau étoilé par une procédure d'enregistrement et de mise à jour simple.
- ▶ Trois catégories d'établissements d'hébergement touristique au lieu de dix :
 - établissements de résidence principale;
 - établissements d'hébergement touristique jeunesse;
 - établissements d'hébergement touristique général.
- ▶ Retrait de l'exigence stipulant que l'hébergement doit être offert publiquement pour être considéré comme de l'hébergement touristique.

Une identification uniforme



- ▶ Obligation d'afficher le numéro d'enregistrement et le nom de l'établissement :
 - dans les publicités;
 - sur les sites Web en lien avec l'exploitation de l'établissement;
 - sur tout support ou toute plateforme faisant la promotion de l'établissement ou permettant d'y effectuer une réservation;
 - à la vue de la clientèle à l'entrée principale de l'établissement. À cet endroit, la catégorie d'établissement doit également être affichée.

Une lutte efficace contre l'hébergement illégal



- ▶ Plus de pouvoirs pour refuser, suspendre ou annuler des enregistrements si infraction :
 - à une loi ou à un règlement lié à l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique;
 - à la réglementation municipale de la part d'un propriétaire d'établissement d'hébergement touristique;
 - à la réglementation municipale en matière de nuisance de la part de clients d'un établissement de résidence principale.
- ▶ Maintien des inspections et des enquêtes par Revenu Québec.
- ▶ Délivrance d'amendes dissuasives.

Des avantages pour tous



- ▶ Pour les exploitants :
 - moins de formalités;
 - plus de temps;
 - plus d'argent.
- ▶ Pour l'industrie touristique :
 - meilleure connaissance du secteur;
 - soutien plus efficace au développement et à la promotion du tourisme au Québec.
- ▶ Pour les municipalités :
 - meilleur accès aux renseignements des exploitants afin de mieux suivre l'évolution de l'hébergement touristique sur leur territoire;
 - soutien dans l'encadrement des établissements d'hébergement touristique.
- ▶ Pour Revenu Québec :
 - des outils pour appliquer la Loi plus facilement.

POUR EXPLOITER UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

D'ICI LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2022

Vous devez détenir une attestation de classification.

Si vous détenez déjà une attestation de classification valide

▶ Votre établissement d'hébergement touristique sera réputé enregistré conformément à la nouvelle loi. Vous n'avez pas de démarche à faire.

À PARTIR DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2022

Si vous voulez enregistrer votre établissement d'hébergement touristique

▶ ÉTAPE 1 : Validation auprès de la municipalité que le projet d'hébergement est conforme à la réglementation municipale.

▶ ÉTAPE 2 : Demande d'enregistrement auprès d'organismes reconnus par le ministère du Tourisme.
▶ ÉTAPE 3 : Affichage du numéro d'enregistrement. À partir de ce moment, vous pourrez publiciser votre offre d'hébergement touristique.

▶ ÉTAPE 4 : Renouvellement annuel et déclaration de mise à jour.

Le partage des responsabilités

La ministre du Tourisme est responsable de l'application de la Loi tandis que le ministre du Revenu est chargé des inspections et des enquêtes.

Le rôle du ministre du Revenu

- Par ses activités d'inspection, Revenu Québec veille à ce que les citoyens et les entreprises comprennent leurs obligations en matière d'hébergement de courte durée et les respectent. Il s'agit d'une question d'équité vis-à-vis de ceux et celles qui s'acquittent de leurs obligations fiscales. En cas de non-respect des règles, les contrevenants s'exposent à la remise d'un constat d'infraction.

1

Le
contexte
au
Québec

Le partage des responsabilités

Le rôle du ministre du Revenu (suite)

- Les citoyens qui désirent offrir de l'hébergement de courte durée ont des obligations légales et fiscales à respecter. En plus de devoir obligatoirement détenir une attestation de classification, les citoyens doivent, entre autres, déclarer tous les revenus tirés de la location d'une unité d'hébergement, s'inscrire au fichier de la taxe sur l'hébergement ainsi qu'aux fichiers de la TPS et de la TVQ, au besoin.
- Les nouvelles dispositions réglementaires visent, entre autres, à obliger les exploitants à indiquer distinctement le numéro de leur établissement sur toute publicité utilisée pour en faire la promotion et sur tout site internet. La sanction de non-conformité est de l'ordre de 1 000 à 10 000 \$ pour les personnes physiques et de 2 000 à 20 000 \$ dans les autres cas.

1

Le
contexte
au
Québec

Le partage des responsabilités

Le rôle du ministre du Revenu (suite)

- Revenu Québec est donc un partenaire fort utile pour les municipalités. Il suffit qu'une municipalité porte plainte auprès de Revenu Québec pour qu'un inspecteur démarre une enquête. Il s'agit là du moyen le plus efficace et sûrement à moindre coût pour obtenir un résultat dissuasif envers les contrevenants.
- Revenu Québec n'a toutefois pas le pouvoir d'appliquer la réglementation municipale. Ainsi, un propriétaire qui se conforme à la Loi d'un point de vue fiscal pourrait, par exemple, être illégal dans le secteur dans lequel il se trouve.
- Les municipalités peuvent, elles-mêmes, entreprendre des recours en justice, pour récupérer des amendes octroyées à la suite d'infractions aux règlements municipaux.

1

Le
contexte
au
Québec

Le partage des responsabilités

Le rôle de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ)

- La CITQ est l'organisme désigné qui reçoit les demandes d'attestation de classification pour tous les établissements d'hébergement touristique soumis à la *Loi sur l'hébergement touristique*.
- La CITQ s'assure que les demandes d'attestation sont complètes et contiennent une copie du titre de propriété, du compte de taxes municipales pour cet établissement, du contrat de location, d'une preuve d'assurance responsabilité civile, etc.

Le rôle de la 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.

1

Le
contexte
au
Québec

L'historique

Instauration d'une Politique de location à court terme

- Une Politique de location à court terme a été votée par le conseil municipal de Sutton le 3 octobre 2013. Cette Politique «tolérait» la location à court terme sur l'ensemble du territoire, à l'exception d'une seule rue.
- Il s'agissait d'un usage complémentaire à un usage du groupe habitation. Cet usage était autorisé pour un maximum de 7 locations entre le 1^{er} novembre et le 30 avril, sans excéder 35 jours de location dans cette période. Entre le 1^{er} mai et le 31 octobre, un maximum de 5 locations était autorisé sans excéder 25 jours de location. Chaque location devait être pour au moins 3 jours. On peut concevoir facilement la difficulté de contrôler ces dispositions. Il existait également une obligation pour l'exploitant de demander un certificat d'occupation au service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

2

La
situation
à
Sutton

L'historique

Sutton : l'eldorado de la location à court terme

- La Voix de l'Est du 20 février 2022 titrait «Sutton, un eldorado à encadrer». Selon le journal, il y avait à Sutton, au mois de mars 2022, 190 séjours proposés sur les plateformes Airbnb et autres.
- Une analyse plus rigoureuse a plutôt indiqué 90 établissements auxquels on peut comparer les 77 permis émis par la Ville de Sutton depuis 2018 et les 87 autorisés par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ).

2

La
situation
à
Sutton

L'historique

Sutton : l'eldorado de la location à court terme (suite)

- Environ 60 % des propositions d'hébergement touristique provenaient du secteur de la montagne, 30 % des secteurs ruraux et 10 % du village. Quant à la proportion de résidences principales (vs les résidences secondaires) c'était 39 % pour le village, 27 % pour des secteurs ruraux et moins de 5 % pour la montagne.
- La catégorie Gites a été celle qui a été le plus affectée par le développement spectaculaire de la location à court terme. De neuf en 2012, les gîtes ne sont plus que trois en 2022, soit une réduction de 67 %. La location à court terme des résidences de tourisme ajoutée à celle des résidences principales a, durant la même période, explosé.

2

La
situation
à
Sutton

L'historique

L'abrogation de la Politique de location à court terme

- Le 6 avril 2022, le conseil municipal a abrogé la Politique relative à la location à court terme qui n'avait aucune force contraignante et allait à l'encontre du règlement de zonage en autorisant la location à court terme sur tout le territoire, sauf une rue. En effet, le règlement de zonage définit les zones dans lesquelles les activités commerciales d'hébergement sont permises. Ce sont [les zones où l'usage C-507 est autorisé](#).

L'usage C-507 est défini comme des «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.»

2

La
situation
à
Sutton

L'historique

L'abrogation de la Politique de location à court terme (suite)

- Dans les 16 zones dans lesquelles l'usage C-507 est actuellement autorisé, on constatera que cet usage est permis surtout dans les zones C et dans quelques zones de grandes superficies même si seulement un établissement répondant aux critères de C-507 est répertorié. La Ville a déjà précisé que cette mesure était temporaire, le temps de préparer un règlement ou d'autres mesures pour mieux encadrer la location à court terme.
- Entre-temps, tout certificat déposé ou émis avant le 6 avril 2022 est valide uniquement pour la durée du certificat d'autorisation ou jusqu'à l'adoption d'un règlement sur la location à court terme, selon la date la plus rapprochée des deux.

2

La
situation
à
Sutton

L'historique

L'abrogation de la Politique de location à court terme (suite)

- Tout certificat d'autorisation émis en conformité à la Politique relative à la location court terme à titre d'usage complémentaire à un usage du groupe habitation, qui cessera d'être en vigueur d'ici deux ans, ne bénéficiera d'aucun droit acquis dès qu'il cessera d'être en vigueur, et toute demande de renouvellement déposée à compter du 7 avril 2022 devra alors respecter les règles en vigueur au moment de la demande.

2

La
situation
à
Sutton

2

La
situation
à
Sutton

Vers des modifications réglementaires

- 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.

À Bromont (Québec)

- La location à court terme n'est autorisée que dans certaines zones autour de la montagne de ski.
- Les locateurs doivent obtenir une accréditation de la CITQ.
- La Ville émet un certificat d'autorisation et elle modifie l'usage de la résidence à un usage commercial.
- En 2021, la Ville a donné 28 constats d'infraction pour non-respect du règlement municipal.

3

Les
approches
ailleurs

À Lac-Brome (Québec)

- La Ville a proposé un règlement qui permettait la location à court terme sur tout le territoire, autant pour les résidences principales que secondaires.
- Par ailleurs, plusieurs conditions et normes minimales étaient imposées pour les résidences secondaires, notamment en ce qui a trait aux installations septiques, aux places de stationnement (1 place par chambre à coucher), à la dimension minimale du terrain (1500 mètres carrés), à une distance minimale de 20 mètres entre la maison et les résidences voisines, etc.
- La réglementation a été vivement contestée et la tenue d'un registre a attiré 373 signataires s'opposant au règlement 596-12, empêchant ainsi son entrée en vigueur, à moins de passer par la voie référendaire.
- La Ville a annoncé que son projet de règlement encadrant la location à courte durée ne fera pas l'objet d'un référendum. En lieu et place, un comité sera mis sur pied. Les recommandations émises par ce dernier alimenteront une ultime mouture d'un projet de règlement, qui sera présenté au début de 2023.

3

Les
approches
ailleurs

3

Les
approches
ailleurs

À Calgary (Alberta)

- Deux (2) types de permis ont été créés : pour 1 à 4 chambres (100 \$ par propriété) et pour 5 chambres et plus (172 \$ par propriété).
- Des frais de 104 \$ sont imposés pour l'inspection incendie.
- Il n'est pas permis de louer une chambre sans une ou plusieurs fenêtres d'évacuation.
- Pas plus de 2 adultes par chambre sont autorisés, en excluant les mineurs.
- Le numéro du permis commercial doit être indiqué dans toute publicité.
- Une personne responsable doit être joignable en tout temps.
- Un registre électronique doit être maintenu par le propriétaire.
- Les amendes peuvent aller jusqu'à 1000 \$ par offense.

3

Les
approches
ailleurs

À Regina (Saskatchewan)

- Les résidences principales et secondaires doivent demander un permis à la Ville pour opérer des résidences de tourisme.
- Le coût d'un permis d'une résidence principale est de 100 \$ par année et de 300 \$ par année pour une résidence secondaire.
- Le numéro du permis municipal doit être affiché sur toute publicité.
- Un locataire peut louer son appartement en obtenant l'autorisation du propriétaire. Une société privée peut également obtenir une autorisation municipale.
- Une inspection du service d'incendie est obligatoire.

3

Les
approches
ailleurs

Chez Airbnb

L'organisation recommande aux municipalités de :

- Éviter de réglementer via le règlement de zonage parce qu'il est l'objet de controverses et que cela favorise la location au noir;
- Procéder par une réglementation sur les usages conditionnels;
- Autoriser l'hébergement touristique de résidence principale partout sur le territoire d'une municipalité;
- Utiliser le règlement sur les usages conditionnels pour les résidences secondaires;
- Avoir un permis municipal au coût idéal de 125 \$;
- Laisser à Revenu Québec la gestion des amendes;

Il s'agit, en somme, de protéger l'hébergement collaboratif et d'encadrer l'hébergement commercial.

4

**Les choix
pour les
villes**

Les municipalités peuvent déroger...

Nous avons vu que, sur tout le territoire québécois, la règle générale est qu'il n'est pas possible d'interdire l'exploitation d'un établissement d'hébergement de résidence principale.

Il est toutefois possible, pour les municipalités qui le désirent, de déroger à cette règle ou encore d'adopter des restrictions à l'exploitation d'un tel établissement en introduisant des dispositions particulières dans leur règlement de zonage ou dans leur règlement sur les usages conditionnels. Mais dans ces deux cas, les municipalités doivent soumettre leur règlement à la procédure de registres et de référendum.

À noter que les municipalités ne peuvent pas interdire totalement l'usage d'hébergement touristique sur tout le territoire. Elles doivent le permettre au minimum dans une zone.

4

Les choix
pour les
villes

Les municipalités peuvent déroger... (suite)

Les municipalités ont plusieurs moyens à leur disposition pour encadrer la location à court terme dans les résidences principales en utilisant :

- le Règlement de zonage;
- le Règlement sur les usages conditionnels;
- Le Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- le Règlement concernant la paix, l'ordre et les nuisances;
- le Règlement sur les permis et certificats.

4

Les choix
pour les
villes

Règlement de zonage : trois façons de l'utiliser

Selon les objectifs poursuivis, il est possible de réglementer, de contingenter ou de répartir les établissements sur le territoire :

- Réglementer au moyen du zonage est le plus souvent utilisé aujourd'hui par les municipalités. Le zonage vise à contrôler les usages permis et prohibés par zone pour chacune des zones du territoire.
- Contingenter les usages revient à déterminer le nombre maximal d'endroits par zone et par groupes de zones destinés à des usages identiques. Par exemple, il serait possible de limiter le nombre de résidences de tourisme dans une zone résidentielle.

4

Les choix
pour les
villes

Règlement sur les usages conditionnels

- Ce moyen est utilisé pour autoriser un usage relatif à l'hébergement touristique qui n'aurait pas été autorisé dans la zone. Il faut prévoir des critères afin d'évaluer judicieusement chaque demande individuelle. Il s'agit donc pour la municipalité de conserver le pouvoir d'autorisation à la pièce.
- Soulignons qu'il y aurait possibilité de combiner la technique des usages conditionnels avec celles du contingentement des usages. Les usages d'hébergement touristique pourraient être autorisés en vertu d'un usage conditionnel dans une zone particulière, laquelle serait également soumise à des mesures de contingence en limitant le nombre.

4

Les choix
pour les
villes

Règlement relatif aux PPCMOI

Le Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pourrait également être utilisé, puisqu'il permet de déroger à plusieurs règlements d'urbanisme.

Il est, par contre, plus contraignant que le Règlement sur les usages conditionnels du fait de son processus d'approbation plus complexe qui entraîne des délais plus importants. Il est utilisé moins fréquemment et la plupart du temps pour des projets majeurs.

4

Les choix
pour les
villes

Règlement concernant la paix, l'ordre et les nuisances

La Municipalité peut demander au ministère du Tourisme la suspension ou d'annulation de l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique si l'exploitant de ce dernier ou les clients de l'établissement de résidence principale 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.

Permis et certificats

Un certificat d'occupation est délivré lorsqu'une personne convertit un immeuble en hébergement touristique. Ce permis peut contenir une période de validité après quoi, il doit être renouvelé. C'est un excellent moyen pour connaître le nombre d'hébergements touristiques autorisés par la CITQ.

Après analyse du contexte général et de la situation particulière à Sutton, la Ville de Sutton a défini des orientations.

5

Les orientations

Encadrement

Après avoir aboli la Politique de location à court terme et avoir autorisé l'hébergement touristique dans les zones où l'usage C-507 est permis, la Ville de Sutton propose dorénavant de modifier certains de ses règlements d'urbanisme pour limiter et encadrer l'usage commercial de l'hébergement touristique.

Plutôt que de proposer un ou deux règlements sur la location à court terme, il est plutôt privilégié de faire des modifications au [Règlement de zonage](#), au [Règlement relatif aux usages conditionnels](#) et au [Règlement sur les permis et certificats](#). Ces modifications seront évidemment soumises à la procédure d'approbation référendaire de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Résidences principales

5

Les
orientations

L'orientation générale préconisée, à ce moment-ci, **pour les propriétaires de résidences principales**, est d'en autoriser la location à court terme partout sur le territoire, ce que reconnaît la *Loi sur l'hébergement touristique*.

Le nombre de propriétaires de résidences principales exerçant la location à court terme est plutôt limité et semble faire l'objet de peu de plaintes de nuisances liées à la qualité de vie du voisinage.

Par contre, les propriétaires de résidences principales se verront quand même imposer des exigences et des normes très strictes. De plus, il faut noter qu'il sera toujours possible d'adopter un règlement pour restreindre cette utilisation si la Ville constate une augmentation significative des plaintes.

Résidences secondaires

L'orientation préconisée pour les propriétaires de résidences secondaires est plus restrictive.

La location à court terme dans ces résidences serait interdite dans le périmètre d'urbanisation du noyau villageois, tout comme dans les zones agricoles et de conservation sans exception.

La location à court terme en résidence de tourisme serait uniquement autorisée dans la portion Montagne de la rue Maple.

Les principes généraux applicables à une résidence principale seraient également applicables, en les adaptant, à une résidence de tourisme.

5

Les
orientations

5

Les
orientations

Résidences secondaires

Résidences secondaires situées à l'extérieur des zones où elles sont spécifiquement autorisées ou prohibées

La location à court terme en résidence de tourisme pourrait exceptionnellement être autorisée dans les zones extérieures au périmètre d'urbanisation du noyau villageois, aux zones agricoles et aux zones de conservation, pourvu que les objectifs et critères applicables à un usage conditionnel soient respectés.

Seules les habitations unifamiliales isolées déjà existantes au moment de l'entrée en vigueur des règlements pourront se prévaloir de ce mécanisme. Cette permission, sujette à l'installation d'une affiche sur l'emplacement visé par la demande et à la publication d'un avis annonçant la date, l'heure et le lieu de la séance lors de laquelle le conseil municipal rendra sa décision, devrait assurer une transparence des opérations commerciales et une acceptabilité sociale, une fois l'autorisation obtenue.

Bâtiments accessoires

Les bâtiments accessoires situés dans le périmètre d'urbanisation du centre-ville, détachés de la résidence principale, ne pourront pas être loués sur une base de location à court terme.

Par contre, la Ville a l'intention de modifier son Règlement de zonage pour faciliter la conversion de ces bâtiments à des fins de location pour des périodes supérieures à 31 jours, ce qui aura pour effet de ne plus relever du cadre juridique de la location à court terme.

5

Les
orientations

Hébergements touristiques commerciaux

Les hébergements touristiques commerciaux relevant des usages C-506, C-507 et C-508 seront maintenus et autorisés dans les mêmes zones qu'aujourd'hui. Ils pourront faire l'objet ultérieurement de modifications réglementaires dans le cadre de la révision des règlements d'urbanisme, mais seront traités différemment des résidences principales et secondaires d'hébergement touristique à des fins de location à court terme.

5

Les
orientations

Surveillance et application des règlements

La Ville de Sutton privilégie l'établissement d'un cadre de référence contraignant, mais compte sur les services du Gouvernement du Québec pour s'assurer que les critères d'octroi des permis sont respectés : la ministre du Tourisme est responsable de l'application de la Loi québécoise tandis que le ministre du Revenu est chargé des inspections et des enquêtes menant à des contraventions et à des pénalités financières.

5

Les
orientations

Gestion des plaintes

La Ville mettra sur pied un système de gestion des plaintes qui permettra aux résidents de signaler les locations à court terme illégales, le non-respect des règles en matière d'hébergement de courte durée et les infractions à tout règlement municipal en matière d'usage, de nuisance, de salubrité ou de sécurité.

Ainsi, selon la nature des faits reprochés et de la preuve recueillie, la Ville demandera soit à la CITQ, soit à Revenu Québec, soit à la ministre du Tourisme de prendre l'action appropriée, incluant l'émission d'amendes dissuasives et la suspension ou l'annulation du certificat.

5

Les
orientations

5

Les
orientations

Taxation

Les propriétaires de résidences secondaires qui exploiteront des activités de location à court terme se verront facturés sur la base de 60 % du taux de taxe résidentiel et 40 % du taux de taxe commerciale.

De plus, une inspection préalable à l'émission d'un certificat d'autorisation devra être effectuée par le service d'incendie de la Ville de Sutton au coût de 175 \$.

À noter que la taxe commerciale ne s'appliquera pas pour les résidences principales, conformément à la *Loi sur l'hébergement touristique*.

Code d'éthique

La Ville publiera un code d'éthique que les propriétaires de résidences principales et secondaires devront signer et s'engager à faire respecter par les locataires.

5

Étapes
de la
démarche



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



Propositions du conseil 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)