



Mai 2020

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

*Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard,
accueillante de nature!*

À l'intention des propriétaires et investisseurs
qui souhaitent débiter l'exploitation d'une résidence de tourisme



Table des matières

PARTIE A – Faits saillants	5
Introduction- La location court terme	5
Pourquoi encadrer la location à court terme ?	5
Qu'est-ce que la location court à terme ?	6
Comment se réalise la location à court terme ?	6
Autorisation de la Corporation de l'Industrie du Tourisme du Québec	6
Autorisation de la Municipalité	6
Conseils de professionnels compétents	6
PARTIE B – La réglementation pas à pas	7
Les règlements	7
Interprétation et application	8
Définitions	8
Démarches d'autorisation	10
La démarche en un clin d'œil	11
Gestion des nuisances et voisinage	12
À qui est confiée l'application des règlements ?	12
Les recours de la Municipalité pour s'assurer du respect des règlements	13
Les devoirs des intervenants	13
Les obligations du propriétaire - Propriétaire, mandataire ou gestionnaire	13
Les obligations du locataire	14
Foire aux questions (FAQ)	15
Les règlements liés à la location court terme	20
ANNEXES	21
Contrat de location	21
Attestation de prise de connaissance de la documentation et de la réglementation applicable 1/3	22
Formulaire d'engagement 2/3	23
Formulaire d'engagement 3/3	24



Mot du maire

Aux propriétaires de résidences de tourisme
et visiteurs de Saint-Adolphe-d'Howard

C'est avec plaisir que nous que nous vous présentons ce guide qui vise à renseigner les personnes intéressées par la mise en opération d'une résidence à vocation touristique ainsi qu'à les accompagner dans leur démarche. L'ouverture et l'opération d'une résidence de tourisme comportent plusieurs étapes qui sont encadrées par une réglementation couvrant de nombreux aspects, tant aux plans légal, sécuritaire et environnemental, que de la vie citoyenne.

En plus du guide d'accompagnement, nous avons mis à votre disposition une série de fiches d'information qui sont disponibles sur le site web municipal, dans la section « Services aux citoyens ». Ces fiches traitent du renouvellement d'un permis, de la demande d'usage et de permis d'exploitation, de la réglementation municipale, des obligations des hôtes et locataires ainsi que des tarifs associés à l'exploitation d'une résidence de tourisme. Soulignons que certains de ces outils d'information, dont la fiche portant sur la réglementation municipale, s'adressent également à la clientèle des résidences touristiques qui y trouvera une foule de renseignements utiles destinés à faciliter son séjour et le rendre d'autant plus agréable. La civilité et le respect mutuels sont en effet gages d'un séjour réussi pour tous.

Que ce soit pour obtenir un permis d'une nouvelle résidence de tourisme, pour un renouvellement de permis d'exploitation annuelle ou simplement vous assurer d'un séjour touristique des plus réussis à Saint-Adolphe-d'Howard, nous sommes confiants que ces documents sauront répondre à vos interrogations et vous qu'ils vous guideront judicieusement.

Vous pouvez par ailleurs consulter la liste des opérateurs de résidences touristiques de Saint-Adolphe-d'Howard qui sont conformes à la réglementation de la CITO et de la Municipalité sur notre site web au www.stadolpheedhoward.com, section hébergement.

Cordialement,

Claude Charbonneau
Maire de Saint-Adolphe-d'Howard



Bureau d'accueil touristique de Saint-Adolphe-d'Howard

Hôtel de ville
1881, chemin du Village
(819) 327-2044
info@stah.ca



Centre Plein air
1672 chemin du Village
819) 327-3519 | 1 (866) 236-5743
pleinairstadolphe@gmail.com

PARTIE A – Faits saillants



Introduction- La location court terme

Pourquoi encadrer la location à court terme ?

Le territoire municipal de Saint-Adolphe-d'Howard est relativement montagneux et compte 85 lacs. Au cours des dernières décennies, l'activité résidentielle s'est principalement articulée autour de ces plans d'eau. Les chalets saisonniers d'autrefois se sont transformés en résidences quatre saisons et se sont agrandis. Les usages accessoires tels que terrasses, gazebos et vérandas occupent de plus grandes surfaces et la superficie des terrains en fut d'autant réduite.

Le phénomène de location de chalets ne date pas d'hier. La clientèle de jadis se voulait principalement familiale et séjournait sur de longues périodes, voir à la saison ou même à l'année. Qu'il s'exerce en saison estivale ou hivernale, ce type de location à caractère familial engendrait peu de désagréments pour le voisinage qui n'avait pas à subir les assauts hebdomadaires de locataires venus festoyer seuls ou en groupe.

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 suroccupation.

Tout en souhaitant le maintien d'une activité économique favorable au développement récréotouristique local, la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard 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. 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 court à 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 réalise la location à court terme ?

Autorisation de la Corporation de l'Industrie du Tourisme du Québec

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). L'attestation de classification pourrait être refusée, suspendue ou annulée si vous avez, au cours des trois dernières années, été reconnu coupable d'une infraction à la réglementation municipale. De plus, vous avez la responsabilité de respecter la réglementation municipale en matière de nuisance, de sécurité et de salubrité. Pour en savoir plus, visitez le site Internet de la CITQ au www.citq.qc.ca

Autorisation de la Municipalité

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 la Municipalité au www.stah.ca.

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.

PARTIE B – La réglementation pas à pas



Les règlements

À la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, les résidences de tourisme sont autorisées par le biais d'une réglementation d'urbanisme. Ce sont les règlements de zonage 634, le règlement sur les permis et certificats 637 et le règlement sur les usages conditionnels 740 qui encadrent cette activité touristique.

Le règlement 740 sur les usages conditionnels établit les exigences visant l'obtention d'une autorisation pour une nouvelle résidence de tourisme. Le règlement de zonage 634 autorise les résidences de tourisme à titre d'usage accessoire à une habitation unifamiliale isolée ne comptant qu'un seul logement. Il prévoit aussi comment et sous quelles conditions cet usage accessoire peut être exercé et précise les définitions des termes utilisés dans les règlements 740 et 637, ainsi que les sanctions prévues en cas de contravention aux prescriptions contenues dans les-dit règlements. Le règlement 637 sur les permis et certificats expose les conditions par lesquelles un permis d'exploitation 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 634 autorise les résidences de tourisme à titre d'usage accessoire à une habitation unifamiliale isolée 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 637, 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.
- Le règlement sur les usages conditionnels 740 détermine les exigences visant l'obtention d'une autorisation pour une nouvelle résidence de tourisme. Le propriétaire désirant ouvrir une résidence de tourisme, doit présenter un dossier de candidature selon les exigences édictées audit règlement. L'analyse de la demande est basée sur la qualité et l'exactitude de la présentation et des informations fournies, selon des critères prédéfinis au dit règlement. Lorsque le conseil municipal accepte la demande, une résolution déterminant les conditions dans lesquelles l'usage accessoire devra se réaliser, est émise.

En plus de répondre aux exigences de la Municipalité, un exploitant de résidence de tourisme doit aussi s'assurer que son immeuble est conforme aux lois et règlements issus des différents paliers gouvernementaux. De plus, il doit mettre en place une procédure stricte faisant en sorte que ses locataires respectent en tout temps la quiétude des voisins et s'engagent à ne pas troubler la paix, la tranquillité, le confort, le repos ou le bien-être du voisinage, même d'un seul voisin.



Interprétation et application

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 1.3. du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22)* en vigueur au moment d'adopter le présent règlement lequel annexé à l'article 23.1 du règlement portant sur les permis et certificats 637.

Nombre de chambre à coucher	Capacité hydraulique (en litres)	Nombre de voyageurs (capacité maximale d'utilisation)
1	540	2
2	1080	4
3	1260	6
4	1440	8
5	1800	10
6	2160	12

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 classer 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.

Droit acquis : Résidence de tourisme établie dans un bâtiment résidentiel isolé, en opération, détenant une autorisation émise par la CITQ et dont les propriétaires ont obtenu une reconnaissance d'exercice de l'usage de la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, entre le 1^{er} mai et le 15 novembre 2019.

Afin de faciliter votre lecture, nous vous présentons ici un lexique des différents termes utilisés dans ce document. Nous vous invitons à prendre quelques minutes pour le parcourir.



Établissement de résidence principale : Par établissement de résidence principale on entend une catégorie d'établissement d'hébergement touristique 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 à la fois, et n'incluant aucun repas servi sur place.

La résidence principale correspond à la résidence ou l'exploitant, une personne physique, demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales lorsqu'elle n'est pas utilisée à titre d'établissement d'hébergement touristique, et dont l'adresse correspond à celle que l'exploitant indique dans ses correspondances officielles au gouvernement.

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 compétent : 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.



Démarches d'autorisation

Avant toute chose, on doit distinguer quatre situations. En effet, les établissements d'hébergement touristique ne sont pas tous soumis aux mêmes régimes :

Situation 1 : Je suis propriétaire de ma résidence principale et je l'exploite en tant qu'établissement de résidence principale ou je souhaite débiter une exploitation à titre d'établissement de résidence principale. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site internet de la CITQ : https://citq.qc.ca/fr/Page_debut1.php

Situation 2 : Je suis propriétaire d'une résidence de tourisme déjà en activité. J'ai obtenu mon permis d'exploitation d'une résidence de tourisme en reconnaissance de droit acquis en vertu de la réglementation municipale en vigueur en 2019 et je souhaite le renouveler pour l'année suivante. (Voir Fiche no.1 pour connaître le détail des démarches à entreprendre.)

Situation 3 : Je suis propriétaire d'une résidence de tourisme déjà en activité. J'ai obtenu mon permis d'exploitation d'une résidence de tourisme suite à l'obtention d'une résolution du conseil municipal entre le 1er mai et le 15 novembre 2019, en vertu du règlement sur les usages conditionnels 740 et je souhaite le renouveler pour l'année suivante. (Voir Fiche no.1 pour connaître le détail des démarches à entreprendre.)

Situation 4 : Je suis propriétaire d'une résidence (qui ne peut être considérée comme une résidence principale au sens de la réglementation relative à la réglementation provinciale) et je souhaite l'exploiter en tant que résidence de tourisme. (Voir Fiche no.2 pour connaître le détail des démarches à entreprendre.)

Quelle est la différence entre demande d'usage accessoire et permis d'exploitation ?

L'usage réfère à l'utilisation qui est faite d'un immeuble, à sa destination, à sa vocation (résidentielle, commerciale, industrielle ou institutionnelle).

Un usage accessoire ou conditionnel est un usage qui est généralement relié à l'usage principal, mais qui est différent de celui-ci ; il s'ajoute au premier.

Dans le cas d'une résidence de tourisme, l'exploitation de celle-ci constitue un usage différent de l'usage résidentiel qui reste l'usage principal majoritaire dans le plan de zonage de Saint-Adolphe-d'Howard.

Pour être en mesure de demander un permis d'exploitation d'une résidence de tourisme, il est donc nécessaire que l'usage accessoire d'exploitation d'une résidence de tourisme ait été accordé pour la résidence que vous souhaitez exploiter.

Usage conditionnel accepté : Si le conseil municipal accepte la demande d'usage conditionnel en vue d'autoriser une résidence de tourisme comme usage accessoire à une habitation unifamiliale isolée, celle-ci prendra la forme d'une résolution.

Cette résolution confirmera que l'usage accessoire peut être exercé dans l'immeuble visé par la demande et précisera l'ensemble des conditions qui encadreront l'usage. Les conditions peuvent être plus sévères que les exigences contenues dans l'un ou l'autre des règlements de la Municipalité. Ces conditions peuvent aussi être exclusives à un immeuble, sans qu'elles ne soient applicables à un autre immeuble.

L'imposition de conditions dites « extraordinaires » pourrait être établies selon différents critères tels que : la qualité du dossier présenté, la proximité de la résidence par rapport aux habitations voisines, etc.

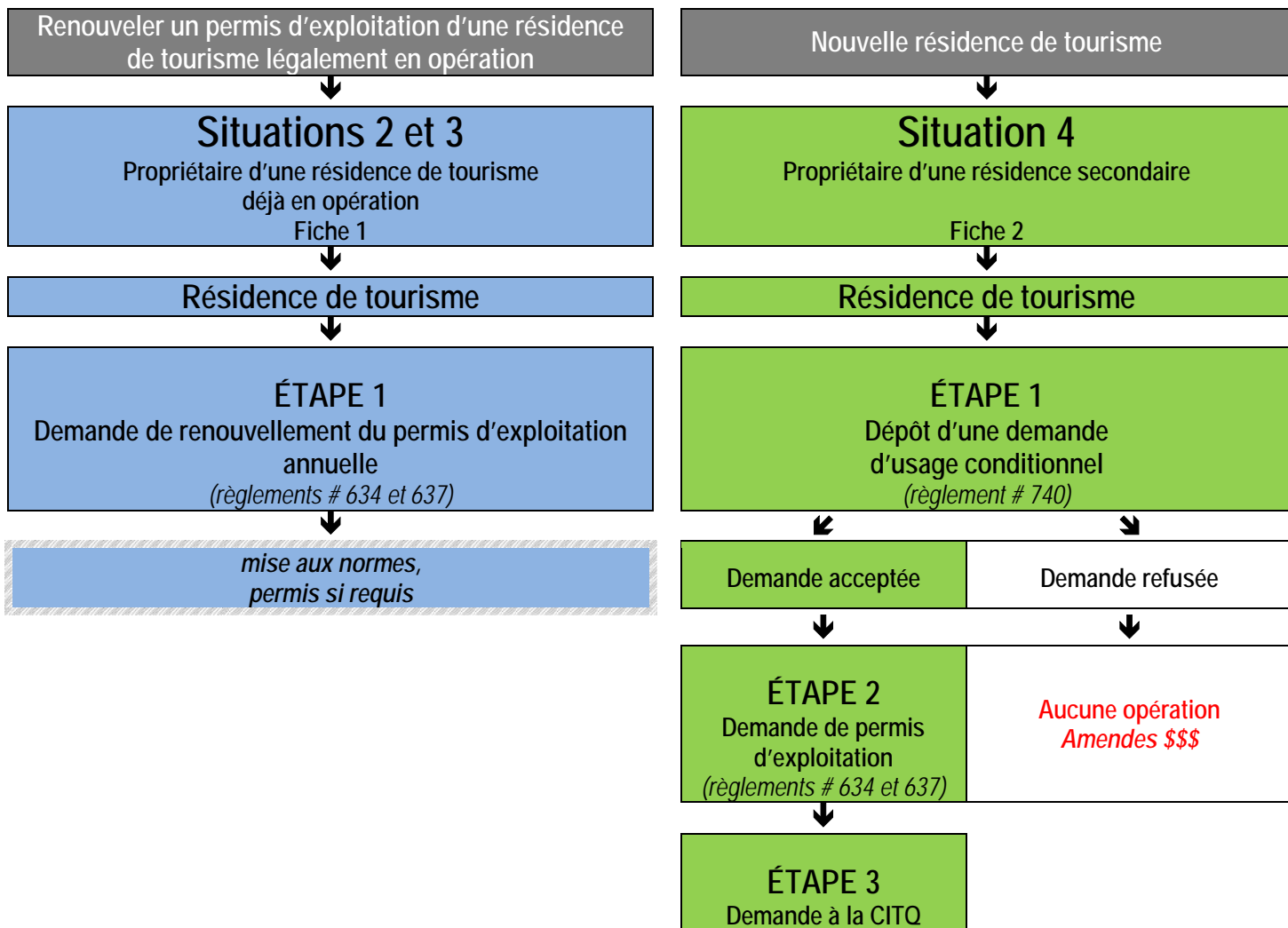
Si un propriétaire ne respecte pas les critères par lesquels le conseil a accordé le droit de faire de la location court terme, la Municipalité pourrait choisir d'imposer une ou plusieurs amendes, en plus d'entreprendre un recours devant les tribunaux pour faire cesser l'usage de façon définitive.

Usage conditionnel refusé : Si le conseil municipal refuse une demande d'usage conditionnel en vue d'autoriser une résidence de tourisme comme usage accessoire à une habitation unifamiliale isolée, le motif de refus sera détaillé dans la résolution.

Conséquemment, le demandeur ne pourra obtenir un permis d'exploitation annuel de la Municipalité. De plus, la Municipalité ne pourra attester de la conformité de l'usage advenant une demande provenant de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ).

Un propriétaire qui ne considérerait pas ce refus et qui exploiterait tout de même une résidence de tourisme dans l'illégalité s'expose à l'une ou à l'ensemble des sanctions suivantes : imposition d'amendes, recours en cessation d'usage et dénonciation à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ).

La démarche en un clin d'œil



Les démarches à entreprendre pour exploiter une résidence de tourisme ou un établissement de résidence principale sont détaillées dans les Fiches suivantes :

FICHE no. 1 - Le renouvellement du permis d'exploitation d'une résidence de tourisme

FICHE no. 2 - La demande d'usage et de permis d'exploitation d'une résidence de tourisme



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. La fiche d'information no.3 sur les nuisances précise cette question.

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 », d'usages conditionnels, 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 contremaître de voirie, les pompiers, les agents de la Sureté du Québec, les agents d'une agence de sécurité ainsi que toute autre personne désignée par résolution du conseil.

Veillez noter qu'en ce qui concerne l'application de la réglementation d'urbanisme, seul le personnel du service urbanisme et environnement est responsable.



Les recours de la Municipalité pour s'assurer du respect des règlements

Les devoirs des intervenants

Les obligations du propriétaire - Propriétaire, mandataire ou gestionnaire

Outre l'obtention d'un permis d'exploitation 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 ;
- ➡ 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.

LE CAS DE LA LOCATION COURT TERME SANS PERMIS

Le fait de louer ou d'offrir en location (afficher dans un média) contre rémunération, une résidence de tourisme, pour une période n'excédant pas trente-et-un (31) jours, sans détenir un permis d'exploitation annuelle en vigueur émis par la Municipalité et/ou sans attestation de classification, est interdit. Chaque journée de location illicite et est passible d'une amende d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 3 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 2 500 \$ et d'au plus 5 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale. Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus. (Ref Art. 28.2 du Règlement de zonage 634-15)



Le propriétaire, son mandataire ou son gestionnaire, demeure garant et responsable du respect du voisinage et des règles de la vie en commun.



Les obligations du locataire

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.

La fiche No 3 présente un résumé non exhaustif des principales règles à respecter sur le territoire de la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard.



Foire aux questions (FAQ)

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

La Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard autorise et encadre l'exploitation des résidences de tourisme. Actuellement, la réglementation relative à ces résidences se trouve dans les règlements 634, 637 et 740. Vous pouvez consulter ces règlements sur notre site internet : <https://www.stadolpheedhoward.qc.ca/services-aux-citoyens/urbanisme/reglements-et-permis/>

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?

La réglementation relative à la location court terme est la même sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, il n'y a donc pas de zone désignée pour accueillir des résidences de tourisme.

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. La réglementation de ce type de location est prévue par la réglementation municipale (règlements 634, 637 et 740). Pour les autres formes de location, comme par exemple, la location saisonnière (3 mois et plus) ou annuelle, il n'existe pas de réglementation spécifique à la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, 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.

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 Saint-Adolphe-d'Howard?

La Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard 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 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. Pour connaître le détail des démarches à entreprendre en vue d'obtenir une autorisation de la ville, vous pouvez consulter les Fiches no. 1 et 2 selon la situation dans laquelle vous vous trouvez.



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);
- Une copie de l'acte notarié établissant son titre de propriété.

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 permis chaque année selon les modalités prévues au règlement sur les permis et certificat No 637-6, dont vous trouverez le détail dans la Fiche no.1.

De plus, le nouveau propriétaire aura des démarches à entreprendre auprès de la CITO afin que le transfert soit effectif. Sur ce point, il appartient au nouveau propriétaire de communiquer directement avec la CITO pour obtenir la procédure à suivre. Veuillez noter que des frais sont applicables. Consultez la Fiche no. 4.

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 trois (3) chambres à coucher.

Ainsi, le nombre maximal de voyageurs ou touristes pouvant occuper la résidence au même moment est déterminé selon le mode de calcul issu du règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22; c).

Nombre de chambre(s) à coucher	Capacité hydraulique (en litres)	Nombre de voyageurs (capacité maximale d'utilisation)
1	540	2
2	1080	4
3	1260	6
4	1440	8
5	1800	10
6	2160	12

Dans ces conditions, si capacité hydraulique de l'installation septique autonome de la résidence est inférieure à 1080 litres, seuls quatre (4) voyageurs pourront être accueillis, et ce, même la résidence compte 3 chambres.



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, munie 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.

Faut-il un permis spécifique pour installer et mettre à disposition de ses locataires court terme un spa ou un sauna au bois sur le terrain?

La réglementation municipale Saint-Adolphe-d'Howard ne prévoit pas de permis spécifique pour mettre à disposition de ses locataires un spa ou un sauna. En revanche, tout propriétaire qui désire faire installer ce type d'équipement dans sa résidence (résidence d'habitation ou de tourisme) devra se conformer au règlement de zonage 634 qui édicte les normes de construction des piscines et d'installation de spas et se procurer un certificat d'autorisation auprès de la Municipalité avant de débiter des travaux de construction d'une piscine ou d'installation d'un spa.

S'il s'agit d'une piscine, une distance minimale de 3 m d'un bâtiment principal et une distance minimale de 3 m d'une construction accessoire devra être respectée. De plus, la piscine doit être entourée d'une clôture sécuritaire d'une hauteur minimale de 1,2 m permettant de protéger l'accès.

Pour l'installation des piscines et des spas, il faut prévoir une distance minimale de 3 m d'un bâtiment principal et une distance minimale de 3 m d'une construction accessoire. La piscine ou le spa doit être localisé au-delà de la marge avant, tel qu'exigé à la grille des usages et des normes, à une distance minimale de 1,5 m d'une ligne latérale et arrière.

D'autres distances doivent également être respectées :

- ☉ une distance minimale de **2 m** d'une fosse septique ou d'un élément épurateur;
- ☉ une distance minimale de **4,6 m** d'un réseau électrique de basse tension;
- ☉ une distance minimale de **6,7 m** d'un réseau électrique de moyenne tension;
- ☉ une distance minimale de **2 m** d'un filtreur;
- ☉ à distance minimale de **15 m** d'un cours d'eau, d'un lac ou d'un milieu humide.

Veillez noter qu'une demande de dérogation mineure ayant pour effet d'assouplir ces normes est irrecevable.

Par ailleurs, le système d'évacuation des eaux d'une piscine ou d'un spa doit être raccordé à un puits d'évacuation creusé dans le sol. Il est défendu par la réglementation d'évacuer les eaux dans un lac ou dans un cours d'eau.



L'article 9 paragraphe d) du règlement 740-2 prévoit qu'une distance séparatrice minimale de 500 mètres doit être observée (...). Est-ce que cette règle s'applique également aux résidences de tourisme déjà en activité ? Quelles sont les résidences voisines que je dois prendre en compte pour savoir si je respect ce critère ?

Une distance séparatrice minimale de 500 mètres (déterminée par un rayon aérien de 500 mètres) doit être observée entre votre immeuble et toute autre résidence de tourisme déjà existante possédant un permis municipal en règle. (Pour fins de calcul, les mesures doivent être prises au centre de chaque bâtiment résidentiel mentionnées au paragraphe précédent).

L'article 9 paragraphe b) du règlement 740-2 prévoit « qu'une résidence de 3 chambres à coucher doit être localisée à une distance d'au moins 20 mètres des limites du terrain ». Est-ce que cette règle s'applique également aux résidences de tourisme qui ont moins que 3 chambres? Doit-on également prendre en compte les balcons/galeries ou bâtiments accessoires, comme les spas, pour faire le calcul de cette distance ?

Le règlement 740-2 sur les usages conditionnels prévoit que les résidences de tourisme qui offrent 3 chambres à la location court terme doivent être situées à au moins 20 mètres des limites du terrain. Ainsi les résidences offrant moins de 3 chambres à la location ne sont pas soumises à cette règle.

Attention, le terme de « chambre à coucher » renvoie ici à la définition de la réglementation relative à la location court terme, autrement dit, toute pièce de la résidence qui contient un dispositif servant à coucher des personnes (par exemple un divan-lit) est donc considéré comme une chambre au sens de cette réglementation.

Afin de faire le calcul de la distance de 20 mètres, il faut prendre en compte les balcons, les galeries ou les bâtiments ou équipements (par exemple un spa), qui sont mis à dispositions des locataires en ce qu'ils font partie intégrante de la résidence de tourisme offerte à la location.



Sur l'attestation de conformité, il est indiqué que notre fosse est conçue pour une maison de 3 chambres à coucher. Est-ce que c'est suffisant comme preuve ou devons-nous produire un autre document pour répondre aux exigences de l'article 1.2.2.1 paragraphe f) 1) du règlement 740-2?

Les documents exigés à l'appui d'une demande d'usage conditionnel d'un usage accessoire de location court terme relatif aux installations sanitaires sont :

Si la résidence n'est pas desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout municipal :

- Une preuve de la dernière vidange.
- Une copie du contrat d'entretien du système de traitement secondaire avancé (si applicable).

Pour les installations sanitaires construites avec une autorisation municipale :

- Une copie du permis accordé par la Municipalité accompagné d'un rapport de conception de l'installation sanitaire ou une copie du permis accordée par la Municipalité approuvé conforme par l'inspecteur ou l'entrepreneur. -ou-
- Une attestation de conformité au Q-2, r.22 et les plans de l'installation (tel-que-construit), préparés et signés par un professionnel compétent.
- Un rapport préparé et signé par un professionnel compétent attestant :
 - que la capacité hydraulique de l'installation répond à la capacité d'accueil de la résidence;
 - que l'installation ne démontre aucun signe de contamination;
 - que l'installation respecte les normes d'implantation du terrain et les distances séparatrices par rapport aux plans d'eau et aux puits d'approvisionnement.

Pour les installations sanitaires construites sans autorisation municipale, sans attestation de conformité par un professionnel compétent :

- Une demande de permis (Formulaire B) accompagnée d'une étude de caractérisation du site et des sols préparée et signée par un professionnel compétent conformément au Q-2, r.22.
- Un engagement d'inspection visuelle des travaux par l'expert qui a préparé l'étude de caractérisation.

L'objectif est de s'assurer du respect de la réglementation provinciale (Q-2, r.22) et limiter l'impact environnemental de l'activité d'hébergement touristique. Ainsi, et comme indiqué dans le tableau ci-dessus, le rapport de conformité de l'installation septique ne suffit pas. Il doit être accompagné d'un rapport préparé et signé **par un professionnel compétent** attestant que la capacité hydraulique de l'installation répond à la capacité d'accueil de la résidence, que l'installation ne démontre aucun signe de contamination et que l'installation respecte les normes d'implantation du terrain et les distances séparatrices par rapport aux plans d'eau et aux puits d'approvisionnement ou encore, être en mesure de fournir un autre document qui précise le débit maximum quotidien. (Voir plus de détail dans la Fiche no 2).



Les règlements liés à la location court terme

Pour accéder aux différents règlements, vous pouvez consulter les liens suivants :

Règlements d'urbanisme

Règlement de zonage 634, codification administrative
<https://www.stadolpheedhoward.qc.ca/fichiers/2015/01/Reglement-de-zonage-634>

Règlement sur les permis et certificats 637, codification administrative
<https://www.stadolpheedhoward.qc.ca/fichiers/2015/01/Reglement-sur-les-permis-et-certificats-no-6371.pdf>

Règlement sur les usages conditionnels, codification administrative
<https://www.stadolpheedhoward.qc.ca/fichiers/2015/01/REG740-version-administrative-amalgamee-740-et-740-1.pdf>
<https://www.stadolpheedhoward.qc.ca/fichiers/2015/01/Deuxieme-projet-Reglement-740-2-Usages-conditionnels.pdf>

Autres règlements d'urbanisme
<https://www.stadolpheedhoward.qc.ca/services-aux-citoyens/urbanisme/reglements-et-permis/>

Autres documents et informations

Plan de zonage
https://www.stadolpheedhoward.qc.ca/fichiers/2015/01/20191202_Plan-zonage-11x17-2.pdf

Grilles de zonages
<https://www.stadolpheedhoward.qc.ca/services-aux-citoyens/urbanisme/reglements-et-permis/>

Règlements municipaux

Règlement 793 Incendies
https://www.stadolpheedhoward.qc.ca/download/securite_publique/Reglement%20793%20Incendies.pdf

Règlement SQ-02-2012 Systèmes d'alarme et amendement 2015/09/SQ-02-2012-02
<https://www.stadolpheedhoward.qc.ca/fichiers/2015/09/022012.pdf>
<https://www.stadolpheedhoward.qc.ca/fichiers/2015/09/SQ-02-2012-02.pdf>

Règlement SQ-2019 Circulation, stationnement, paix et bon ordre
Règlement sur la numérotation des bâtiments
Règlement 741 et 535 concernant l'accès aux lacs et la tarification

Lois et règlements émanant de gouvernements supérieurs

Règlement sur les établissements d'hébergement touristique E-14.2, r. 1
Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles; suppléments, modifications et annexes L.R.Q., c. S-3.1.02, a. 1, 2e al.
Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées Q-2, r. 22
Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection Q-2, r. 35.2
Code de construction du Québec;
Loi sur les établissements d'hébergement touristique E-14.2



ANNEXES

Contrat de location

Les éléments que doit contenir le contrat

Il appartient à chaque propriétaire d'une résidence de tourisme de rédiger son propre contrat type de location court terme. Ce contrat devra contenir, au minimum, les points suivants :

- L'identification du propriétaire ou de la personne en charge de la gestion de la location ainsi que les coordonnées permettant de rejoindre ce responsable 24h/24h
- L'identification du locataire assumant la location ainsi que ses coordonnées
- Une description du logement loué faisant état :
 - ✓ de l'adresse de la résidence objet de la location
 - ✓ du type d'habitation (résidence unifamiliale isolé / condo / duplex)
 - ✓ le nombre de chambre(s) à coucher
 - ✓ la capacité d'accueil de la résidence (cette capacité ne pouvant en aucun cas être dépassée)
 - ✓ le nombre de case(s) stationnement disponible(s) et le nombre maximum de véhicule(s) autorisé(s), ainsi que l'inscription de la mention précisant que tout stationnement dans la rue est interdit
 - ✓ le dépôt de garantie exigé
 - ✓ la politique d'annulation et remboursement
 - ✓ le tarif et les modalités de paiement



Attestation de prise de connaissance de la documentation et de la réglementation applicable (1/3)

Je _____ (propriétaire, exploitant, mandataire)

D'une résidence de tourisme sise au _____, rue/chemin _____

Matricule : _____ atteste avoir pris connaissance de la documentation et de la réglementation municipales et d'urbanisme applicables à l'exploitation de la résidence de tourisme.

Liste des documents (veuillez cocher devant chaque document) :

- Guide de planification d'une démarche visant l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique – la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard
- Fiche 1 - L'établissement de résidence principale
- Fiche 2 - Le renouvellement du permis d'exploitation d'une résidence de tourisme
- Fiche 3 - La demande d'usage et permis d'exploitation d'une résidence de tourisme
- Fiche 4 - Sécurité publique et nuisances
- Fiche 5 - Les tarifs applicables aux demandes relatives à la location à court terme
- Formule G - Demande de permis et certificat d'autorisation – résidence de tourisme

Liste des attestations à signer et retourner avec la demande de permis

- Accusé de réception des informations relatives aux demandes de permis d'exploitation d'une résidence de tourisme.
- Attestation de prise de connaissance de la documentation et de la documentation applicable.
- Engagement à afficher le permis annuel d'exploitation et l'extrait des règlements applicables dans le vestibule de l'entrée principale de la résidence à un endroit bien visible et à le maintenir à cet endroit tout au long de la durée du permis d'exploitation annuel.

Liste des règlements (veuillez cocher devant chaque document) :

- Règlement sur les usages conditionnels 741
- Règlement de zonage 634
- Règlement sur les permis et certificats 637
- Règlement SQ-2019 « Circulation, paix et bon ordre »
- Règlement SQ-02-2012 Systèmes d'alarme et amendement 2015/09/SQ-02-2012-02
- Règlement 793 sur la protection incendie
- Règlement 741 concernant la protection des berges, des plans d'eau et de l'accès aux lacs.

Nom en caractère d'imprimerie

Signature

date



Formulaire d'engagement (2/3)

Engagement à afficher le permis annuel d'exploitation et l'extrait des règlements applicables dans le vestibule de l'entrée principale de la résidence à un endroit bien visible et à le maintenir à cet endroit tout au long de la durée du permis d'exploitation annuel.

Je _____ propriétaire, exploitant, mandataire

D'une résidence de tourisme sise au _____,

Rue/chemin _____

Matricule : _____

- Je m'engage à afficher le permis annuel d'exploitation de ma résidence de tourisme et l'extrait des règlements applicables dans le vestibule de l'entrée principale de la résidence à un endroit bien visible et à m'assurer que je les maintiendrai à cet endroit tout au long de la durée du permis d'exploitation annuel.
- De plus, je m'engage à expliquer à ma clientèle les exigences réglementaires de la Municipalité entourant l'activité de résidence de tourisme et à prendre les mesures requises afin que cette activité se fasse dans le respect de la quiétude des voisins, de façon à ne pas troubler la paix, la tranquillité, le confort, le repos ou le bien-être du voisinage, même d'un seul voisin.

Nom en caractères d'imprimerie

Signature

date



Formulaire d'engagement (3/3)

Engagement à respecter une capacité d'accueil de la résidence de tourisme conforme à la capacité hydraulique du bâtiment exploité tout au long de la durée du permis d'exploitation annuel.

Je _____ propriétaire, exploitant, mandataire

D'une résidence de tourisme sise au _____,

Rue/chemin _____

Matricule : _____

- Je prends acte du fait que la capacité d'accueil d'une résidence de tourisme est déterminée par la capacité hydraulique de l'installation septique autonome de la résidence et qu'elle est limitée à un maximum de trois (3) chambres à coucher. Ainsi, le nombre maximal de voyageurs ou touristes pouvant occuper la résidence au même moment est déterminé selon le mode de calcul issu du règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22; c).

Nombre de chambre (s) à coucher	Capacité hydraulique (en litres)	Nombre de voyageurs (capacité maximale d'utilisation)
1	540	2
2	1080	4
3	1260	6
4	1440	8
5	1800	10
6	2160	12

- Capacité hydraulique de la résidence de tourisme : _____
- Nombre de chambre(s) à coucherⁱ : _____
- Capacité d'accueil de la résidence de tourisme : _____

- Je m'engage à respecter et faire respecter la capacité d'accueil maximale de la résidence de tourisme tout au long de la durée du permis d'exploitation annuel.
- Je m'engage à ne pas offrir à la location plus de 3 chambres ou équipements de couchage supérieurs à la capacité d'accueil de la résidence, tout au long de la durée du permis d'exploitation annuel.
- Je m'engage, si mon chalet possède plus de 3 chambres, à verrouiller et rendre inaccessible toute chambre supplémentaire aux locataires en tout temps, tout au long de la durée du permis d'exploitation annuel.

Nom en caractères d'imprimerie

Signature

date

ⁱ Le terme de « chambre à coucher » renvoie ici à la définition de la réglementation relative à la location court terme, autrement dit toute pièce de la résidence qui contient un dispositif servant à coucher des personnes (par exemple un divan-lit) est donc considéré comme une chambre au sens de cette réglementation. 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.