



Les Îles-de-la-Madeleine
Municipalité

Journée du tourisme

Hébergement touristique et
réglementation municipale

8 novembre 2023



Mise en contexte

Dans le but avoué d'apaiser la flambée des prix des maisons, phénomène sans doute amplifié par l'intérêt des promoteurs à transformer des maisons unifamiliales en hébergements touristiques, le conseil de la Municipalité des Îles a procédé à l'adoption, le 8 mars 2022, du règlement n° 2021-20-1.

Flambée des prix mythe ou réalité?





Territoires	Prix médian de vente		
	2016	2023	Variation 2013-2023
Les Îles-de-la-Madeleine	105 000 \$	320 000 \$	205 %
Gaspésie – Les Îles	100 000 \$	175 000 \$	75 %
Région de Montréal	415 000 \$	657 000 \$	58 %
L'ensemble du Québec	232 000 \$	382 000 \$	65 %

De toutes les maisons vendues en 2020 :

- 70 % appartenaient à des résidents permanents qui souhaitaient les occuper;
- 10 % appartenaient à des résidents permanents qui souhaitaient en faire de la location à court terme;
- 20 % appartenaient à des non-résidents qui souhaitaient en faire de la location court terme.



Règlement n° 2021-20-1

Règlement modifiant le
Règlement de zonage n° 2010-08
par l'insertion de nouvelles
dispositions encadrant certaines
catégories d'établissements
d'hébergement touristique.



Situation avant l'adoption du règlement 2021-20-1

Dans toutes les zones où l'usage résidentiel était prévu, la maison louée à des fins d'hébergement touristique (principale ou secondaire) était considérée comme un simple usage résidentiel conforme au règlement de zonage.

Le service d'urbanisme de la Municipalité ne faisait qu'attester la conformité aux règlements municipaux tel qu'exigé par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ).

Modifications
apportées au
Règlement de
zonage 2010-08

Insertion d'une nouvelle terminologie :
Établissement d'hébergement touristique

Établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est offerte en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à des visiteurs et dont la disponibilité de l'unité est rendue publique par l'utilisation de tout média.

Un ensemble de meubles et d'immeubles, contigus ou groupés, ayant en commun des accessoires ou des dépendances, peut constituer un seul établissement pourvu que les meubles et immeubles qui le composent soient exploités par une même personne et fassent partie d'une même catégorie d'établissement d'hébergement touristique.

Modifications apportées au Règlement de zonage 2010-08

Gîte :

- Au sens du présent règlement, un établissement d'hébergement touristique où est offert de l'hébergement en chambres dans une résidence privée où l'exploitant réside et rend disponible au plus 5 chambres qui reçoivent un maximum de 15 personnes, incluant un service de petit-déjeuner servi sur place, moyennant un prix forfaitaire.

Résidence de tourisme :

- Au sens du présent règlement, un établissement d'hébergement touristique, autre qu'un établissement de résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartement, maison ou chalet meublé, incluant un service d'autocuisine.

Modifications
apportées au
Règlement de zonage
2010-08

Le chapitre 5

Dispositions spécifiques et particulières relatives à certaines zones, usages ou secteurs est modifié par l'ajout des articles ci-contre :

- **Article 5.26 Résidence de tourisme**
Nonobstant les dispositions prévues au chapitre 4 *Classification des usages* la résidence de tourisme n'est autorisée que dans les zones de villégiature (VIL) expressément identifiées au plan de zonage, lequel fait partie intégrante du Règlement de zonage n° 2010-08.
- **Article 5.27 Établissement de résidence principale et de gîte**
Nonobstant les dispositions prévues au chapitre 4 *Classification des usages*, l'établissement de résidence principale et de gîte n'est autorisé que dans les zones Ra, Rb, Rc, Rd, NV, Aa, Ab, Fa et VIL expressément identifiées au plan de zonage, lequel fait partie intégrante du Règlement de zonage n° 2010-08.

Enfin, finalement que peut-on faire aujourd'hui?

On peut louer sa résidence principale aux visiteurs pour une période inférieure à 31 jours consécutifs à condition qu'elle soit située dans l'un des types de zones suivants : Ra, Rb, Rc, Rd, NV, Aa, Ab, Fa et VIL et que celle-ci soit conforme aux exigences de la CITQ.

On peut louer sa résidence secondaire aux visiteurs pour une période inférieure à 31 jours consécutifs à condition qu'elle soit située dans une zone de villégiature (VIL) et que celle-ci soit conforme aux exigences de la CITQ.



On peut construire et opérer un gîte touristique à condition qu'il soit situé dans l'un de types de zones suivants : Ra, Rb, Rc, Rd, NV, Aa, Ab, Fa et VIL et que celui-ci soit conforme aux exigences de la CITQ.

On peut construire et opérer un ensemble immobilier d'hébergement touristique qui peut comprendre jusqu'à 6 unités distinctes sur un même lot à condition d'être situé dans une zone spécifiquement identifiée à cette fin (80 zones) et que celui-ci soit conforme aux exigences de la CITQ.



Dès l'entrée en vigueur d'un règlement d'urbanisme, aucun permis ne peut être délivré si les dispositions contenues dans ce règlement ne peuvent être respectées.



Qu'arrive-t-il avec ceux existants avant l'entrée en vigueur du règlement 2021-20-1?



Ceux-ci bénéficient d'un droit acquis.

Le droit acquis à l'égard d'un usage permet de maintenir une situation de fait et d'en jouir, même si cette situation n'est plus conforme à la nouvelle réglementation. Il faut noter que dérogatoire n'est pas synonyme d'illégal.



La reconnaissance du droit acquis est basée sur un principe qui établit que, de façon générale, les lois et règlements ne sont pas rétroactifs, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent porter atteinte aux situations existantes avant leur entrée en vigueur, du règlement



Genre d'établissement: source CITQ 7/11/23

Auberges jeunesse	1	0%
Autres établissements d'hébergement	1	0%
Centres de vacances	3	1%
Établissements hôteliers	12	3%
Établissements de résidence principale	171	40%
Gîtes	6	1%
Résidences en tourisme	234	55%
Total	428	100%



L'application

L'urbanisme à la Municipalité c'est :

- Un règlement de zonage (20 chapitres, 128 pages)
- Un règlement de lotissement
- Un règlement de construction
- Un règlement sur les usages conditionnels
- Un règlement sur les permis et certificats
- Un règlement sur les dérogations mineures
- Deux PIIA
- Un règlement sur les nuisances
- + la réglementation provinciale déléguée

C'est plus de 1000 requêtes par année!

Mais c'est seulement 4 personnes, 1 chef de section,
1 urbaniste et 2 inspecteurs!



Merci de votre attention



Les Îles-de-la-Madeleine
Municipalité