Compte-rendu de l'Assemblée de consultation publique concernant la modification du plan d'urbanisme

(Enjeu de la location de chalet à court terme)

10 février 2024, 13h00 à 16h00 en présentiel et en visioconférence

M. Benoit Cadieux, Directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement et Benjamin Plourde, Coordonnateur en environnement, dirigent la consultation.

Étaient également présents :
Mme Danielle Desjardins (Mairesse) - En visioconférence
Mme Karine Dostie (Conseillère district #1)
Mme Catherine Léger (Conseillère district #2)
M. Régent Gosselin (Conseiller district #4)
Mme Colleen Horan (Conseillère district #5)

Nombre de personnes présentes et secteurs de provenances

Environ 70 personnes (excluant les membres du conseil) ont participé à cette assemblée de consultation publique, soit approximativement 40 en présentiel et 30 en visioconférence.

Résumé du déroulement de la présentation

Afin de bien différencier les types d'usage associé à l'usage de location de chalet à court terme, M. Cadieux a tout d'abord présenté la règlementation actuellement en vigueur et les trois (3) types que prévoit la règlementation, soit l'usage de commerce d'hébergement touristique de « Résidence de tourisme » et les usages complémentaires à l'habitation de « Location de chalet à court terme » et d' « Hébergement touristique de type résidence principale ». Pour chacun de ces usages a été présentée la définition de l'usage, les dispositions applicables et les zones dans lesquelles ils sont actuellement autorisés (excluant l'interdiction actuellement mise en place par le Règlement de contrôle intérimaire n° 2022-608).

La séance c'est ensuite poursuivi par une brève présentation des problèmes fréquemment observés à l'égard de l'usage de location de chalet à court terme par le Service de l'urbanisme et de l'environnement, mais également par le Service constable et du Service de sécurité incendie. Afin d'illustrer ce qui est avancé, M. Plourde présente plusieurs données dont le coût annuel consacré à la gestion de cet usage, ainsi qu'un tableau indiquant le pourcentage par type d'intervention effectué par le Service constable.

Pour bien comprendre l'impact des changements proposés, M. Cadieux a ensuite fait un bref retour sur les intentions du Conseil municipal dans le cadre de la modification du plan d'urbanisme à l'égard de la location à court terme, ayant été présenté à la population le 9 décembre dernier.

Avant de laisser la parole aux participants, M. Plourde a présenté les résultats du sondage auquel les citoyens avaient été invités à participer dans les trois (3) semaines précédant cette consultation publique. Ce sondage qui a permis d'aller chercher les commentaires de plus de 800 personnes réparties de manière très similaire entre les trois (3) différents secteurs du territoire a également permis d'estimer le ratio de personnes en faveur de l'intention du Conseil municipal de ne plus permettre la location de chalet à court terme comme usage accessoire à l'habitation à 60 %, contre approximativement 30 % en défaveur de cette décision. Les commentaires récoltés lors du sondage à l'égard des avantages et des désavantages, mais également de l'encadrement possible de cet usage à également été présenté afin de mettre la table aux discussions. Les résultats du sondage peuvent être consultés en annexe de ce compte rendu.

Résumé des commentaires et suggestions des participants en fonction des divers sujets de la présentation

<u>Statistiques présentées et résultats du sondage</u>
(commentaires et suggestions des participants)

- Les statistiques présentées ne reflètent pas la situation pour l'ensemble des chalets en location sur l'ensemble du territoire, mais pour un groupe restreint de chalets où certaines problématiques sont probablement récurrentes.

- Des doutes sont soulevés sur les statistiques présentées dans les statistiques et la manière que les interventions ont été comptabilisées.

- Une mention est faite à l'égard que la forte proportion de plaintes pour les chalets offerts en location pourrait être explicable en raison que les citoyens sont moins tolérants envers les locataires d'un chalet en location qu'à l'égard de leur voisin permanent.

- La question visant à savoir si les participants au sondage considéraient que l'usage de location de chalet à court terme pouvait constituer un risque à la protection de l'environnement n'était d'aucun intérêt puisque la question avait un sens beaucoup trop large.

- Les questions auraient dû être plus précises ou formulées différemment afin de mieux sonder la position de la population sur cet enjeu par rapport.

- Les résultats ne reflètent pas la position des citoyens pour chacun des secteurs du territoire.

- La location à long terme aurait dû également être prise en compte dans ce sondage.

- Par ce sondage, il ne s'agit pas nécessairement de la location de chalet à court terme que les citoyens ne veulent pas, mais plutôt les bruits et les nuisances qui sont trop souvent associées à cet usage.

Intention du Conseil municipal
(commentaires et suggestions des participants)

- La décision de retirer la possibilité de faire un usage de location de chalet dans une zone ne devrait pas être prise en fonction de la position de la majeure partie de la population, mais en fonction de la volonté des citoyens de la zone concernée.

- La bonne conduite des locataires des chalets à court terme est intimement liée avec la gestion qu'en fait le propriétaire (choix des locataires, conditions de location, dépôt de garantie, dénonciation des mauvais locataires, installation de caméra de surveillance et autres).

- L'importance pour les propriétaires de rédiger de bons contrats de location afin de ne pas occasionner de nuisance pour le voisinage.

- Les propriétaires de chalet en location à court terme sont très mal perçus de la population générale, ce qui leur nuit grandement. Cette image négative a été occasionnée par les manquements de plusieurs propriétaires au cours des dernières années. Il ne faut surtout pas généraliser.

- Il est essentiel de limiter le plus possible la location de chalet à court terme sur l'ensemble du territoire.

- Il ne faut pas pénaliser et tenir responsable les propriétaires responsables de l'agissement des locataires. Lors de manquement, les propriétaires devraient remettre les coordonnées des locataires afin que des constats puissent leur être transmis.

- Il n'est pas logique d'interdire l'usage de location de chalet à court terme sur l'ensemble du territoire en raison d'un nombre restreint de contrevenants.

- L'intention d'interdire l'extension d'un usage de location de chalet à court terme dérogatoire protégé par droits acquis est très restrictive et occasionne une perte du droit de profiter de sa propre résidence. Il n'est pas raisonnable d'être obligé de devoir renoncer à son usage protégé par droits acquis afin de pouvoir agrandir sa propriété résidentielle afin de répondre à ses besoins. Dans les circonstances, il demeure donc important de prévoir des cas d'exception.

- À part la mesure visant à interdire l'extension d'un usage de location de chalet, aucune autre mesure ne semble prendre en considération la problématique occasionnée par les chalets en location à court terme protégés par droits acquis.

- Pourquoi l'interdire à l'ensemble du territoire si les résidents de certains secteurs sont favorables à l'usage de location de chalet à court terme et si cette zone est située loin des bâtiments résidentiels adjacents.

- Bien que certains propriétaires ne soient pas intéressés à exercer l'usage de location de chalet à court terme, certains d'entre eux pourraient être intéressés à ce que leurs enfants puissent éventuellement exercer cet usage.

Avantages de la location de chalet à court terme
(commentaires et suggestions des participants)

- Puisque la situation de la Municipalité ne permet pas d'attirer de jeunes familles, le développement de la Municipalité ne pourra pas être possible en interdisant complètement l'usage de location de chalet à court terme.

- Les frais relatifs au chalet offert en location sont une source intéressante de revenu afin de pouvoir absorber les frais relatifs aux nuisances qu'ils peuvent générer et même ajouter des services de surveillance supplémentaire.

- La possibilité de générer des revenus supplémentaires issus de la location à court terme permet à plusieurs d'être propriétaire d'une résidence secondaire et de pouvoir absorber la hausse des taux hypothécaires sans quoi ils seront dans l'obligation de vendre leur chalet.

- La location de chalet à court terme permettra en plus de garantir le développement de la Municipalité dans des secteurs contrôlés, de pouvoir générer des revenus supplémentaires afin de contrer l'inflation, limiter la hausse des taxes municipales et offrir plus de services aux citoyens.

- La possibilité pour les propriétaires de faire la location à court terme entrainera nécessaire une hausse annuelle du nombre de constructions sur le territoire ;

- L'usage de location de chalet à court terme favorise l'économie locale par la création d'emplois locaux (entretien ménager, entretien paysager, déneigement …)

- Le bénéfice de faire connaitre aux gens de la Ville et aux enfants le plaisir qu'apporte la villégiature.

Désavantages de la location de chalet à court terme
(commentaires et suggestions des participants)

- Il n'y a aucune retombée positive à la location de chalet à court terme pour ceux qui n'en tirent pas directement profit. Ne contribue en rien à l'économie locale.

- Dans un territoire comme celui de Wentworth-Nord, le son porte très loin, ce qui peut avoir comme incidence d'occasionner des nuisances à des kilomètres aux alentours.

- Dans plusieurs Municipalités, la location à court terme est venue grandement nuire à la qualité de vie des résidents des secteurs concernés.

- Une augmentation du nombre de chalets en location va nécessairement occasionner une hausse des coûts pour sa gestion qui devront être assumés par la majeure partie de la population qui n'exerce pas cet usage.

- Plusieurs chalets en location à court terme sont exploités de manière commerciale en zone habitation dans lesquels aucune activité résidentielle n'y est exercée.

- La problématique est principalement occasionnée par les résidences imposantes générant davantage de nuisances par le nombre de personnes que ces chalets peuvent accueillir.

<u>Encadrements de location à court terme et autres propositions</u>
(commentaires et suggestions des participants)

- La municipalité devrait avoir une stratégie pour permettre d'implanter convenablement cet usage, pénaliser les contrevenants et récompenser les bons propriétaires.

- Il est important pour la Municipalité de sévir davantage auprès des propriétaires contrevenants et d'assurer un suivi plus étroit à l'égard des établissements en exploitation sur le territoire.

- Les dispositions prévues à la règlementation permettent déjà de bien encadrer cet usage et minimiser les nuisances qui peuvent lui être associées (distance minimum d'un autre bâtiment résidentiel, le nombre de chambre maximum, le nombre de jours maximum que le chalet peut être offert en location, …).

- Autres que les constats d'infraction, les propriétaires devraient être sujets à perdre leur permis de location de chalet lors de mauvaise gestion de leur établissement et lors de récidives en termes de nuisances.

  Une mention est toutefois faite à l'égard du pouvoir restreint de la Municipalité à cet égard par les présentateurs et les membres du Conseil Municipal, et ce malgré l'ouverture du gouvernement du Québec à l'égard de cette problématique (possibilité de refus, suspension et annulation de l'enregistrement).

- L'importance d'encadrer l'usage au lieu de l'interdire afin de ne pas occasionner une hausse du nombre illégal de chalets en location.

- Bien connaitre le sérieux d'un demandeur et du respect qu'il a de la communauté avant de lui octroyer un permis de location de chalet à court terme.

- La Municipalité doit travailler étroitement avec la CITQ afin de pouvoir exiger le retrait de l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique qui est problématique.

- Les propriétaires de chalets en location devraient créer une association afin d'assurer le respect de la règlementation par leur membre et pouvoir dénoncer les mauvais propriétaires auprès de la Municipalité et la CITQ.

- Favoriser la création de zones dédiées spécifiquement à cet usage dans des secteurs avec peu de résidents permanents afin de réduire le nombre de désagréments pour les citoyens environnants.

- Il faudrait règlementer l'occupation maximale possible pour les chalets en location.

  Une mention est toutefois faite à l'égard du pouvoir restreint de la Municipalité à cet égard. Il revient donc au propriétaire de s'assurer du respect de l'occupation maximale de son chalet.

- Créer une association de propriétaires impliqués dans la location de chalet à court terme afin d'établir un dialogue ouvert avec la Municipalité afin de trouver des solutions aux craintes et aux problématiques soulevées. Des rencontres de travail à cet effet pourraient être organisées.

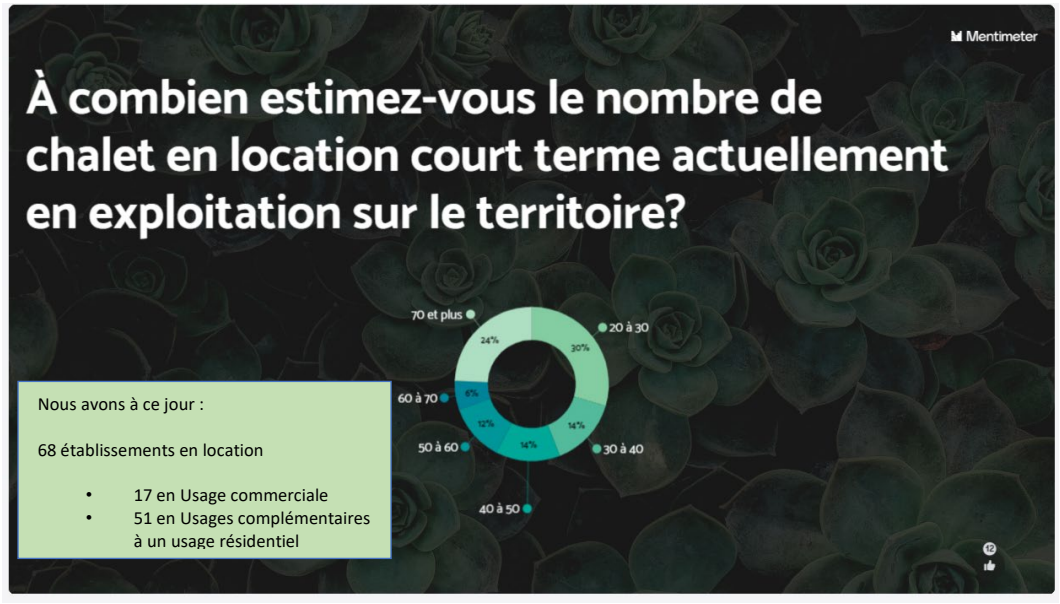
<u>Dans un autre ordre d'idée</u>
(commentaires et suggestions des participants)

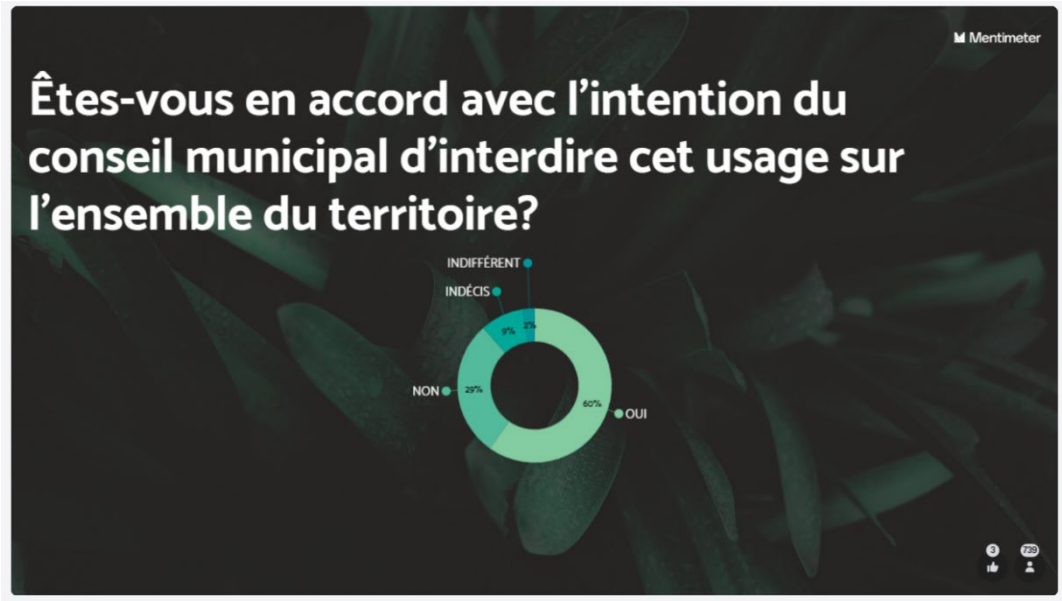
- Une demande est faire pour corriger le titre de la grille des usages et normes de la zone C-01 du nom « Domaine du Trappeur » par « Domaine de la Nouvelle-France Commercial » puisque le Domaine du trappeur n'existe pas.

- Plusieurs chalets en locations sur le territoire n'ont tout simplement pas de permis et exerce l'usage de manière illégale.

Benoit Cadieux, urbaniste
Directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement
19 février 2024

Annexe (Résultat du sondage)





Quels sont selon vous les avantages de la location de chalet à court terme pour notre municipalité?

Positif	Négatif
Faire connaître la Municipalité et la région (lui offrir plus de visibilité)	Aucun avantage
Favorise le développement de la Municipalité	Ne génère aucun revenu supplémentaire
Augmentation des revenus pour la Municipalité (taxes municipales)	Risque de pollution, contamination et surexploitation des lacs
Augmentation des revenus pour les commerçants	Risque de pollution de nos forêts
Attirer des futurs résidents	Occasionne beaucoup des nuisances (bruits excessifs, party et feux d'artifice)
Permettre à des familles qui n'ont pas les moyens de s'acheter un chalet de pouvoir le faire en pouvant générer des revenus supplémentaires	Surplus de travail pour les employés municipaux
Développement économique et créations d'emplois	Ne respectent pas les règlements en vigueur
Meilleur entretien des chalets car source de rentabilité	Luminosité trop forte
Aider les propriétaires à combattre l'inflation et le coût de la vie	Beaucoup de circulations dangereuses sur les routes
Augmentation de la valeur des résidences pouvant exercer cet usage	Nuit à la tranquillité recherchée par les résidents
	Stationnement aux endroits interdit

Considérant les ressources financières et humaines limitées de la municipalité, quels seraient les meilleurs moyens pour encadrer ce type d'activité?

Les interdire complétement
Émettre des amendes dissuasives au propriétaire en cas de plaintes ou récidives
Établir une réglementation plus stricte afin de mieux encadrer cet usage et les nuisances qui lui sont associées
Prévoir une taxe annuelle au propriétaire visant à couvrir les coûts de gestion de cet usage
Retrait du droit d'exercer l'usage en cas de plaintes ou récidives
Interdire les embarcations provenant de l'extérieur et exiger que les propriétaires rendre disponibles des embarcations à leur locataires
Exiger un permis renouvelable chaque année qui devra être afficher et visible de tous
Continuer de les restreindre dans les zones commerciales et récréotouristiques
Interdire d'apporter des bateaux à moteur sur les lacs provenant de l'extérieur
Offrir un nombre de permis limité et rapporter annuellement au Conseil
Permettre l'usage dans certaines zones ou secteurs spécifiques du territoire
Impliquer les associations de lac
Demander un dépôt annuel d'un bon montant (+-500o$) qui sera encaisser si la municipalité doit intervenir pour manquement
Émettre des amendes dissuasives au propriétaire en cas de plaintes / rendre publique un registre de plaintes