

Rapport du Maire Février 2021

Bonjour a tous,

Ce mois-ci le rapport du maire portera entièrement sur la question des locations à court terme. Les restrictions reliées à la Covid-19 sont toujours en effet, alors, je ferai de mon mieux pour partager toutes les informations pertinentes.

Premièrement, nous ne pouvons pas bannir les locations à court terme sur tout le territoire de la municipalité. Nous n'avons pas l'autorité de le faire. Alors, pour une question d'équité pour toutes les régions dans la municipalité, notre plan consiste de le permettre sur le territoire, mais avec un plan très détaillé pour nous donner les outils nécessaires pour bien contrôler ce nouveau mode d'affaire qui est maintenant bien implanté dans la municipalité.

Choisir seulement une région dans la municipalité où nous permettrons les locations à court terme n'est pas une tâche évidente. **Qui se proposera volontaire?** Notre solution est un plan équitable pour tous.

Il faut faire face à la réalité: il y a déjà 5, 6 ou peut-être 7 endroits qui font déjà de la location à court terme au Lac Papineau, il y en as 3 ou 4 autour de Lac au Loup et Lac Champagneur. Il existe un minimum de 6 autres endroits dans la municipalité qui font de la location à court terme

La majorité des locations à court terme se font bien sans déranger personne. Faire semblant qu'il n'en existe pas n'est pas un plan, et c'est d'ignorer la réalité sur le terrain. Notre plan sera équitable pour tous. Il est réaliste et nous donnera les outils nécessaires pour bien contrôler ce nouveau mode d'affaires.

Voice les détails de notre plan pour encadrer les locations à court terme :

Synthèse des enjeux

SITUATION ACTUELLE (ENJEUX SOULEVÉS)	RÉFLEXION DU CONSEIL	SOLUTION RETENUE (PAR USAGE CONDITIONNEL)
<p>Plusieurs location court terme non autorisées (encadrement réglementaire insuffisant).</p> <p>Grille de zonage héritée de l’an 2000 et non actualisée; situation archaïque ne prenant pas en compte les considérations contemporaines au Québec, notamment en lien avec la nouvelle Loi sur les établissements d’hébergement touristique</p> <p>Usage d’hébergement touristique pas réellement légiféré à Boileau ce qui crée des conflits de voisinage et une difficulté de gestion de cet usage par la Municipalité</p> <p>Occasionne parfois des nuisances et pose des questions sur la qualité de l’environnement (ex. installation septiques, qualité de l’eau des lacs, etc.)</p> <p>Cependant, plusieurs établissements d’hébergement n’occasionnent pas de nuisances ET sont un bénéfice au développement local</p>	<p>Il est judicieux de coller notre règlement sur la Loi sur les établissements d’hébergement touristiques</p> <p>La Loi sur l’Aménagement et l’urbanisme oblige de permettre les établissements d’hébergement touristique dans au moins une (1) zone.</p> <p>Si l’on souhaite prohiber, cela équivaut à choisir au hasard au moins une (1) zone où l’usage serait permis ce qui ne semble pas équitable.</p> <p>Cependant, le conseil ne trouve pas qu’il serait bénéfique d’avoir une approche prohibitive compte tenu de l’apport important que l’hébergement touristique pourrait avoir pour la Municipalité.</p> <p>Le Conseil préconise davantage une approche d’encadrement intégré et robuste.</p>	<p>Il semble avantageux au Conseil de permettre l’hébergement touristique sur le territoire de la Municipalité.</p> <p>Cependant, il ne serait pas responsable de permettre cet usage par simple autorisation conventionnelle au zonage (les municipalités ayant agi ainsi sont aux prises avec plusieurs problématiques).</p> <p>Après consultation des municipalités voisines, le conseil favorise une gestion robuste <u>au cas par cas</u> permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une consultation du voisinage • Une réflexion plus complète sur chaque usage devant être permis • Une application plus stricte des considérations de qualité de l’environnement, incluant les nuisances sonores et la qualité des lacs et des cours d’eau

Nouvelle procédure :

- Demande d'un certificat d'occupation pour hébergement touristique au fonctionnaire désigné et analyse préliminaire
- Transmission du dossier au Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
- Émission d'une recommandation du CCU et transfert au Conseil municipal
- Décision du conseil qui accepte OU refuse la demande (si la demande est refusée, une nouvelle demande peut être faite après 1 an)
- Si l'autorisation est donnée : émission du certificat d'occupation
- Évaluation annuelle du respect des conditions
 - Si les conditions sont respectées, l'autorisation du conseil reste valide
 - Si les conditions ne sont pas respectées, le Conseil peut retirer son autorisation. Une nouvelle demande peut être faite un (1) an après le retrait de l'autorisation du Conseil.

Concernant l'évaluation des plaintes, le Conseil considère :

- Trois (3) nuisances de la même nature au courant de la période de validité du certificat d'autorisation ;
- Cinq (5) nuisances de nature différente au courant de la période de validité du certificat d'autorisation ;
- Pour être considérée comme telle pour l'application de cet article du Projet de règlement sur les permis et certificats, chaque nuisance doit être documentée d'une des deux (2) façons suivantes :
 - Par une plainte formulée par au moins trois (3) membres du voisinage immédiat
 - Par un constat d'infraction émis par un employé désigné par la Municipalité ou d'un service de police.

Concernant les couts (\$).

- Analyse au CCU : 200\$
- Certificat d'occupation : 50\$
- Frais d'administration annuels : à déterminer
- Redevance règlementaire annuelle (ex. pour engager un agent de sécurité) : à déterminer
- Taxe d'ordure + autres services municipaux : à déterminer

Concernant l'autorisation des usages d'hébergement touristique

Autorisée dans toutes les zones **sous condition** sauf en terre publique.

Il n'appartiendra plus au fonctionnaire d'évaluer si un certificat peut être émis, car le Comité consultatif d'urbanisme (constitué de citoyens de la Municipalité) et le Conseil municipal seront ceux qui devront se prononcer (sur une base discrétionnaire) sur la possibilité ou non d'autoriser un usage, et cela au cas par cas; aucun certificat ne pourra être donné sans autorisation du Conseil. L'autorisation est conditionnelle plutôt qu'automatique, le but étant d'interdire les commerces susceptibles d'être en contradiction OU étant clairement en contradiction avec les critères discrétionnaires suivants de l'art. 6.3 du Projet de règlement sur les usages conditionnel, dont les critères suivants:

- **L'usage ne doit pas compromettre la qualité de vie du voisinage notamment en ce qui concerne le bruit, l'achalandage et la circulation automobile;**
- Une copie des articles pertinents du règlement sur les nuisances applicables doit être affichée de manière visible ou remise aux clients ;
- **L'usage projeté doit être intégré à l'environnement immédiat en maximisant la conservation du cadre naturel et la protection des arbres existants ;**
- Le projet s'intègre et s'harmonise avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure des constructions ;
- S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment ou de réaliser des travaux d'aménagement extérieur pour exercer l'usage, ces modifications doivent améliorer l'intégration du bâtiment et du terrain à la dominance du voisinage ;
- Dans l'optique d'éviter le stationnement sur rue, un espace de stationnement supplémentaire est prévu pour l'hôte dans le cas d'un gîte ;
- Une zone tampon de minimalement 5 mètres entre le bâtiment et un autre usage est aménagée grâce à des éléments naturels ou construits, afin d'atténuer son impact visuel dans le secteur ;
- De manière harmonieuse, les équipements ou activités proposés s'intègrent à leur milieu environnant et au paysage ;
- À l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de Tourisme Québec, aucune enseigne ou affichage ne vient identifier l'établissement ;
- Le demandeur ou ses clients ne peuvent utiliser les bacs de matières résiduelles d'un autre propriétaire. Tout déchet doit être placé dans le bac de collecte d'ordure approprié ;
- **Le bâtiment et le terrain doivent être tenus dans un état de propreté acceptable et ne pas occasionner de nuisance visuelle, olfactive ou sonore pour le voisinage**

Le Projet de règlement de zonage vient compléter ces dispositions en intégrant des critères obligatoires et non discrétionnaires (voir art.14.2) , soit :

- L'architecture résidentielle doit être conservée dans le cas d'un bâtiment existant.
- Dans le cas d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement, aucune chambre ne peut avoir un accès extérieur si elle n'a pas d'accès par l'intérieur du bâtiment.
- Toute chambre en location doit être munie d'un avertisseur de fumée installé en série.
- Une (1) case de stationnement supplémentaire est exigée par chambre dans le cas d'un gîte touristique.
- Le nombre de chambres en location ne peut être augmenté sans l'obtention préalable du permis de construction ou du certificat d'autorisation applicable.
- Les commerces d'hébergement situés dans une zone habitation ne peuvent être situés que dans un bâtiment unifamilial isolé.
- L'ensemble des dispositions liées à l'affichage pour un usage complémentaire s'applique.
- Tout bâtiment servant de résidence de tourisme doit être situé à 25 mètres ou plus de toute ligne de lot.

Le Projet de règlement sur les permis et certificat donne le détail des documents à remettre lors d'une demande de certificat (voir art. 8.2.18) et permettre entre autres de valider les éléments suivants:

- Conformité des installations septique
- Enregistrement avec la CITQ (paiement des taxes hôtelières)
- Engagement à respecter la réglementation sur les usages
- Plan de l'immeuble (nombre de lits, etc.)
- Attestation de conformité de la MRC de Papineau si l'usage est un risque élevé ou très élevé d'incendie
- Permis d'alcool de la RACJ (s'il y a vente d'alcool)
- Coordonnées du gérant d'immeubles

Pénalité prévue (sujet à changement)

- **Usage sans attestation de la CITQ** : 5 000 à 50 000\$ + pénalités de Revenu Québec en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique
- **Usage sans certificat municipal** : 300 à 1 000\$
- **Installation septique non conforme** : 1 000 à 100 000\$
- **Usage sans autorisation du conseil** : 1 000 à 1500\$
- **Nuisance** : 200 à 1 200 \$

- **Usage pratiqué par un locataire sans autorisation du propriétaire** : poursuite civile
- **Usage pratiqué dans un bâtiment dangereux** : poursuite civile

Résumé des effets d'une gestion par usage conditionnelle :

- Création d'un registre de toutes les activités d'hébergement touristique (à travers l'octroi d'un certificat d'occupation obligatoire)
- Le registre permettra d'assurer une vigie plus efficace et la planification d'une taxation et d'une tarification spécifique aux exploitants
- Même si l'autorisation a été donnée, celle-ci reste conditionnelle et peut donc être retirée
- Élargissement du contrôle municipal :
 - Règlement sur les nuisances
 - Règlement sur les permis et certificats
 - Règlement de zonage
 - Usage conditionnel (qui ressemble plus à un contrat qu'une autorisation standard, ce qui redonne du contrôle à la Municipalité et au voisinage)
- Permet la création d'un fonds spécial pour la gestion des nuisances de nuit
- Permet d'exiger des conditions sur une base discrétionnaire dans le but de protéger le bien commun (donne potentiellement plus de contrôle qu'un simple règlement de zonage)
- Gestion par autorisation du conseil plutôt que par simple permis
 - Ne crée pas de droits acquis
 - Dans le cas où les conditions ne seraient pas respectées, l'autorisation du Conseil pourrait simplement être retirée
- Favorise l'équité sur tout le territoire de la Municipalité puisqu'un projet serait évalué au mérite plutôt que par un choix arbitraire de zones autorisées et de zones non autorisées
- Participation au développement local

** Après consultation publique, le conseil évalue actuellement les éléments suivants :

- Mesure supplémentaire pour la protection des lacs et cours d'eau
- Augmentation des pénalités
- Les usages incompatibles pour utilité publique seront retirés des zones de villégiature (P301)

En conclusion, nous ne présentons pas ce plan pour commercialiser la municipalité, ni pour augmenter les revenus de la municipalité. Nous présentons ce plan pour être équitable avec tous les citoyens de Boileau, pour faire face à la réalité sur le terrain, et pour nous donner les outils nécessaires pour bien protéger les résidents de Boileau contre des possibles abus de ce mode d'affaire, chose que nous n'avons entièrement pas au présent.

Merci

Robert Meyer
Maire