CONTEXTE ET OBJECTIFS DES PROJETS DE RÈGLEMENTS

Les projets de règlements sont le fruit de plusieurs années de réflexion :

- L'industrie touristique, ayant pris la place de l'industrie forestière et minière, est au cœur du développement et du bien-être de Saint-Donat.
- En 2017, un comité citoyen s'est penché sur les enjeux de la location à court terme et a conclu qu'il était préférable d'encadrer strictement la location à court terme des résidences de tourisme plutôt que de l'interdire.
- En 2018, la Municipalité a effectué une refonte complète de la réglementation en matière de nuisance et a mis en place en 2020 un service de sécurité municipale (patrouille) ainsi que la ligne 311.
- Au cours des ans, des besoins visant à attirer et retenir les visiteurs ont été exprimés par les commerçants. Tourisme Lanaudière a identifié l'hébergement à court terme en chalet comme une opportunité pour répondre à la demande touristique en Matawinie et contribuer au développement économique régional.
- En 2023, le gouvernement du Québec a modifié ses lois pour resserrer considérablement les règles et a créé un mécanisme de retrait des enregistrements lors d'infractions récurrentes (au moins 2) d'un propriétaire aux règlements municipaux.
- Le conseil municipal a tenu 6 consultations publiques et particulières sur le sujet en 2023.

Les projets de règlements répondent à des besoins économiques, touristiques, légaux et de développement durable. Ils ont pour objectifs de :

- Mieux outiller la Municipalité sur le plan légal et administratif pour intervenir en cas de nuisances.
- Encadrer strictement la location à court terme (31 jours et moins).
- Assurer le contrôle, la qualité et la sécurité de l'offre d'hébergement.
- Assurer la vitalité économique de la Municipalité et de ses commerces en encourageant le tourisme.
- Obtenir un équilibre entre l'offre d'hébergement touristique et l'accès aux logements pour nos citoyens.

ENGAGEMENTS

Nous sommes confiants qu'un encadrement à la location à court terme nous permettra d'être plus rapides pour intervenir et pour prévenir les nuisances.

Si les projets de règlements sont adoptés, la Municipalité veillera à :

- **bonifier** les services de sécurité publique assurant la surveillance et les interventions en cas de nuisances
- **proposer** des guides du bon locateur et du bon locataire avec, entre autres, des bonnes pratiques à adopter comme propriétaire et comme visiteur et le rappel des règlements de nuisances et d'environnement à respecter
- **assurer** un suivi et inspecter périodiquement les résidences détenant l'autorisation de faire de la location à court terme

Vous avez d'autres questions ou des commentaires ?

Adressez-vous au Service de l'urbanisme et de l'environnement :

819 424-2383, poste 235

urbanisme@saint-donat.ca

Pour en savoir plus ou pour consulter les détails

Rendez-vous sur le site web de la Municipalité :

www.saint-donat.ca, sous l'onglet « Services aux citoyens », puis « Urbanisme et réglementation »

Municipalité de Saint-Donat
490, rue Principale
Saint-Donat, QC, J0T 2C0
819 424-2383

RÉSIDENCES DE TOURISME

INFORMATIONS SUR LES PROJETS DE RÈGLEMENTS

Encadrer pour mieux intervenir

SOMMAIRE DES PROJETS DE RÈGLEMENTS

Pour encadrer strictement la location à court terme (31 jours et moins) :

- Approbation de chaque résidence de tourisme par usage conditionnel (sur recommandation du comité consultatif en urbanisme et une décision du conseil municipal)
- Limite de 125 résidences de tourisme (moins de 3% du parc immobilier), excluant les propriétés dans les projets intégrés
- Interdiction dans le village (périmètre urbain) afin de préserver l'accès aux logements
- Maximum de 2 personnes par chambre, ou moins, si la capacité des installations septiques est inférieure
- Interdiction, pour un locataire, de mettre à l'eau ses propres embarcations nautiques (motorisées ou non) à partir du terrain du locateur
- Le propriétaire devra répondre à plusieurs conditions pour être autorisé :
  - Enregistrement obligatoire au ministère (CITQ)
  - Frais d'étude du dossier de 1 000 $ et coûts annuels de 2 000 $
  - Responsabilité du respect des règlements municipaux, notamment en matière de nuisances et d'environnement
  - Vidange des installations septiques plus souvent (aux 2 ans)
  - Désigner un répondant résidant sur le territoire de la Municipalité qui devra répondre dans l'heure
  - Avoir un minimum de 1 espace de stationnement privé par chambre
  - Aucun débordement d'ordures
  - Se conformer aux règlements de prévention incendie
  - Être au moins à 10 mètres des résidences voisines ou avoir une bande tampon
- Le non-respect mènera à des pénalités financières et administratives, dont la suspension ou le retrait du droit de louer
- Les syndicats de copropriété (condos ou projets intégrés) peuvent décider, dans leurs règlements, d'autoriser ou non la location à court terme. S'ils l'autorisent, les propriétaires devront se conformer aux conditions municipales (usages conditionnels).

QUESTIONS | RÉPONSES

Q L'opinion des voisins sera-t-elle considérée ?

R Oui. Les voisins seront informés par un avis affiché sur le terrain concerné et sur la page web de la Municipalité. Ils auront de 3 à 4 semaines pour soumettre leurs commentaires avant la décision ou lors de la rencontre publique prévue sur ce sujet.

Q Les locataires vont-ils arriver avec leurs bateaux/kayaks et mettre à risque nos lacs ?

R Non. Il est interdit pour un locataire d'utiliser, à partir du terrain du locateur, ses propres embarcations (motorisées ou non). Le locateur et le locataire sont aussi responsables de respecter les règlements de la Municipalité, dont ceux sur les nuisances, la navigation et l'environnement.

Q La Municipalité pourra-t-elle vérifier à tout moment que le locateur est conforme ?

R Oui. Lors du renouvellement annuel, le locateur devra confirmer qu'il respecte toujours les conditions. De plus, les services de prévention incendie visiteront les lieux et les inspecteurs pourraient aussi faire des visites périodiques. Si le locateur n'est pas conforme, il sera en infraction et il ne pourra plus louer.

Q Les locations à court terme vont-elles nuire à l'environnement ?

R Non. Pas plus que si la résidence était occupée par les propriétaires. Les propriétaires devront vidanger plus régulièrement leurs installations septiques et les locataires devront respecter l'ensemble des règlements d'environnement en vigueur. Un guide des bonnes pratiques sera remis aux locateurs et aux locataires.

Q Comment seront octroyés les 125 permis de location à court terme ?

R Les permis seront attribués aux premiers dossiers complets reçus et conformes par ordre chronologique. Une liste d'attente sera instaurée pour les suivants.

Q La Municipalité pourra-t-elle augmenter quand elle veut le nombre de 125 résidences de tourisme ?

R Pour augmenter le nombre de locations, un conseil municipal devra modifier les règlements limitants à 125 résidences de tourisme. Cette augmentation serait soumise à l'approbation citoyenne.

Q Les locataires de mon voisin font beaucoup de bruits. Que puis-je faire ?

R En tout temps, vous pouvez appeler le 311 pour faire une plainte sur le bruit de façon confidentielle. Nos services pourront contacter le locateur ou son répondant qui doit régler la situation dans l'heure et nos équipes pourront se déplacer pour faire cesser la nuisance et émettre un constat d'infraction.

Q J'habite en condo (ou dans un projet intégré), est-ce que je peux louer à court terme ?

R Oui c'est possible, mais vous devez vérifier si les règlements de copropriété vous le permettent. Un syndicat pourrait interdire la location à court terme. Vous devez aussi répondre et respecter les conditions municipales d'usages conditionnels.

Q La location à court terme engendra-t-elle plus de nuisances ?

R Non. Le fait d'encadrer permettra de mieux intervenir en ciblant les lieux de location et ainsi prévenir les problèmes. Actuellement, malgré les locations illégales, la majorité des plaintes reçues ne sont pas liées à des locations à court terme.

Q Mes taxes paieront-elles pour les services de sécurité additionnels (patrouille) ?

R Non. Les propriétaires désirant faire de la location à court terme devront payer des frais annuels à la Municipalité. Ce sont ces revenus qui serviront aux services de sécurité civile (patrouille).