

## Rencontre du 22 juin avec le comité sur les résidences locatives

### Allocution du Maire Turcot

Suite à ma demande du mois de janvier 2022, le comité consultatif s'est penché sur trois enjeux qui touchent la location à court et à moyen terme dans la municipalité de Mandeville. Les trois enjeux sont :

1. La protection de l'environnement – eaux usées (fosses septiques),
2. La protection de l'environnement – matières résiduelles, et
3. Le contrôle des nuisances de voisinage.

Je vais donc partager avec vous des informations de base ainsi que les propositions que j'ai retenues à la suite de la lecture du rapport des travaux du comité consultatif. Comme vous le verrez, j'ai choisi de retenir des mesures équitables pour tous et réalisables, après une première vérification sommaire tant sur le plan légal que sur le plan logistique, afin d'assurer le *bien vivre* ensemble de notre communauté.

Évidemment, à la suite de notre rencontre, j'irai présenter les résultats complets de la démarche du comité consultatif au conseil municipal. Tant les propositions retenues que celles exclues. Nous aurons des discussions au conseil et nous irons chercher les données techniques, légales et financières nécessaires afin de préparer un projet de réglementation complet sur le dossier des locations d'hébergement sur le territoire.

Si jamais, pour des raisons techniques ou autres, la vision proposée ici devait changer de façon importante, je m'engage à tenir une nouvelle rencontre avec le comité consultatif afin de pouvoir échanger sur ces potentiels changements.

Ensuite, nous allons tenir une séance de consultation publique auprès de l'ensemble de la population afin de présenter le projet de réglementation et ainsi obtenir l'opinion de l'ensemble de la communauté.

Pour commencer, voici donc quelques faits importants qui ont été colligés et sur lesquels je me suis basé dans la retenue ou non des propositions.

#### **Eaux usées**

Pour les eaux usées la municipalité utilise les services offerts par la MRC de d'Autray pour le mesurage des boues de fosses septiques et pour la communication avec les services de vidange. L'équipe mobile de la MRC se déplace sur notre territoire entre le mois de mai et le mois de septembre pour effectuer le mesurage des boues. Si l'épaisseur des boues dans une fosse dépasse 30 centimètres de profondeur, le technicien avise la compagnie de vidange de venir faire la vidange de la fosse. Lorsque la vidange est faite, la compagnie avise la MRC et envoie la facture. La MRC, à son tour, refille la facture à la municipalité.

Dans un esprit d'équité, la municipalité de Mandeville refacture le propriétaire en question. Nous sommes la seule municipalité dans la MRC à faire l'effort de redistribution (utilisateur/payeur). Toutes les autres municipalités font un ajout moyen sur le compte de taxes.

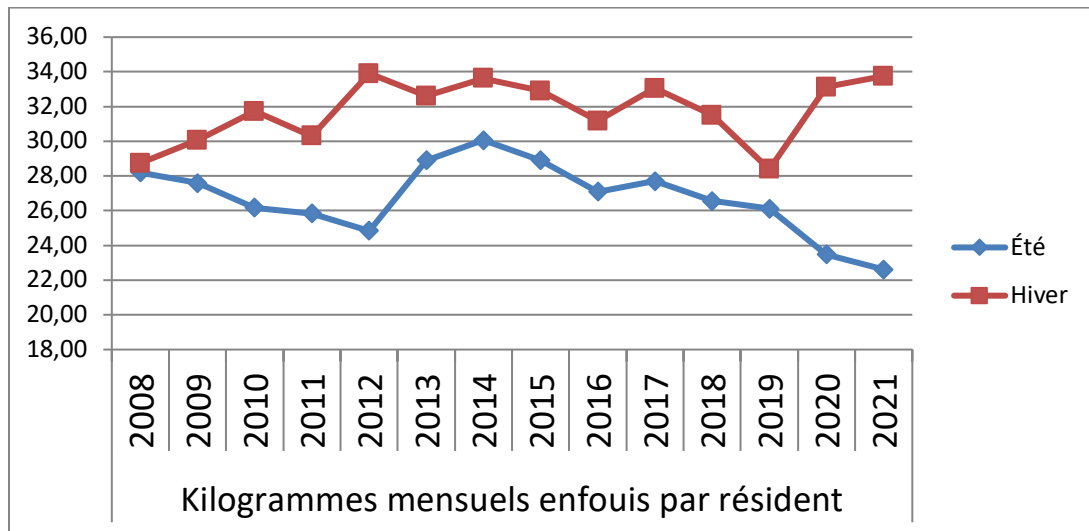
Autre bonne nouvelle : La MRC rendra accessible par internet une matrice cartographique de tous les sites de fosses septiques sur le territoire avec la localisation, le propriétaire, le statut de nécessité de vidange (vert, jaune, rouge) et la date de la dernière vidange.

Mandeville représente 25% des fosses septiques installées dans la MRC de d'Autray.

### Matières résiduelles

Dans le souci de bien cerner la problématique des excès d'ordure générés par les résidences locatives j'ai communiqué avec la MRC de d'Autray pour obtenir les statistiques d'ordures de la municipalité depuis 2008. Le graphique 1.0, ci-joint, montre l'évolution de la collecte d'ordures destinées à l'enfouissement pour la période hivernale et la période estivale de 2008 à 2021.

**Graphique 1.0**



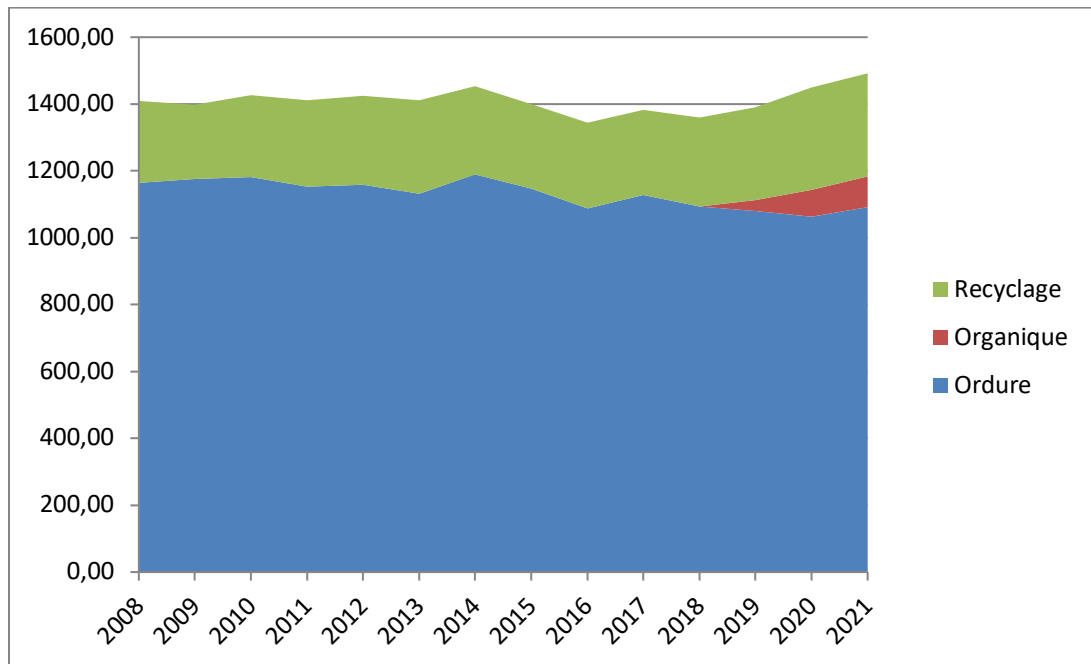
De 2008 à 2021, nous notons une baisse de l'ordre de 22 % dans les kilogrammes de rebut à enfouir générés par citoyens durant la période estivale. Le problème n'est, comme le démontre ces données, pas la quantité de rebuts générée par le visiteur/locataire, mais par le fait que la collecte ne se fait pas nécessairement la semaine suivant leur visite. Ce manque d'une collecte devient plus problématique par l'absence de bac de compost en dehors du village. Des résidus de nourriture laissés dans le bac de rebuts risquent d'attirer l'attention de la faune dans l'intervalle de dix jours entre le départ du locataire et le passage du camion de vidange. Cette problématique diminue sensiblement si nous avons la collecte à tous les semaines du début de juin jusqu'à la fin de septembre.

De plus, il n'est pas écologiquement rentable de faire la collecte du compost (petits bacs bruns) dans les zones de villégiature de la municipalité. La distance entre les propriétés, la présence sporadique du propriétaire et la possibilité de faire de l'autocompostage en zone de villégiature font que la collecte serait inefficace et occasionnerait un gaspillage d'essence et de main-d'œuvre.

Le graphique 2.0 nous donne l'évolution des totaux de tonnages de rebut dans la municipalité. Ce graphique démontre une constance dans les tonnages envoyés à l'enfouissement malgré la croissance de la population.

### Graphique 2.0

Totaux des tonnages de rebus générés par la municipalité, par type



Comme on peut voir dans le graphique si haut la quantité de rebus destinée à l'enfouissement est resté stable depuis 2008 (aux alentours de 1,150 tonne par année). Ceci est malgré la croissance importante en visiteurs/locataires sur notre territoire.

## Suggestions

Maintenant que nous avons fait le tour de certains faits sur lesquels j'ai basé mon analyse, voici les propositions qui n'ont pas été retenues parce qu'elles n'étaient pas applicables légalement ou en pratique ou encore ne résolvait pas les problèmes soulevés selon mon évaluation :

1. Quotas par zone limitant la quantité de résidences locatives
2. Présence en continu d'un représentant du propriétaire durant la durée de la location.
3. Opinions non fondées sur les matières résiduelles enfouies
4. Crédits de taxe pour les résidences non locatives
5. Mise à niveau forcée des systèmes de traitement des eaux usées non conforme
6. Location à moins de quatre mois de durée interdite
7. Après deux plaintes fondées – perte du droit de location

Et maintenant, voici les propositions retenues, séparées par thèmes :

Premier dossier – fosse septique (eaux usées)

- La municipalité propose de maintenir une liste de toute résidence locative sur son territoire et fournit, annuellement, cette liste à la MRC de d'Autray.
- Lors de l'enregistrement de la résidence pour la location le propriétaire indique la quantité de locataires acceptés par location.
- Le service d'urbanisme confirme que la résidence en question peut accommoder la quantité de visiteurs indiquée par le propriétaire.
- La MRC s'engage à mesurer les épaisseurs de boues dans les fosses deux fois par année, plutôt qu'une, aux adresses sur la liste des résidences locatives fournie par la municipalité.
- Toute résidence identifiée comme résidence locative serait mesurée deux fois par année (peu importe la durée de la période de location). En raison de ceci le montant chargé sur le compte de taxes pour toute résidence locative serait doublé pour les mesurages des boues.
- La vidange de la fosse demeure au frais du propriétaire. L'inspecteur détermine la fréquence selon les résultats du mesurage. Mandeville est la seule municipalité dans la MRC à utiliser l'approche utilisateur/payeur pour le coût de la vidange des fosses.
- Suite à la réception d'une plainte avec preuve, le département d'urbanisme confirme que la publicité créée par le locateur/propriétaire reflète le nombre de visiteurs permis dans l'enregistrement. Advenant une utilisation excédentaire, le propriétaire recevra un avis. Suite à l'avis, le propriétaire aura un délai pour rectifier la situation ou subir une amende.
- Création d'un vidéo (*fosse septique pour les nuls*) et la rendre disponible sur le site de la municipalité (Mandat pourrait être donné à la MRC ou Agir Maskinongé).
- Toute résidence n'ayant pas un système de traitement des eaux usées conforme se verra refuser l'enregistrement.

## Deuxième dossier – matières résiduelles

- Demander à la MRC de d’Autray de faire produire deux estimés des coûts pour les collectes de rebus et les collectes de matières recyclables : une soumission pour la collecte aux deux semaines pour l’année entière et une soumission assumant des collectes de rebus et de matières recyclables à toutes les semaines pour les quatre mois de juin, juillet, août et septembre.
- Nous sommes en attente du retour d’information de la MRC de d’Autray pour évaluer la distribution équitable du surplus. Les résidences locatives, étant à la source du besoin accru de collecte seront les premiers visés par la surcharge.

## Troisième dossier – Contrôle des nuisances de voisinage

- Répertorier les résidences locatives dans la municipalité en exigeant que tout propriétaire de résidence locative dans Mandeville soit tenu de s’enregistrer à la municipalité et de payer un montant forfaitaire d’enregistrement. Lors de l’enregistrement le propriétaire indique la quantité de personnes locataires permises. Le département d’urbanisme confirme que les installations septiques en place sont compatibles avec la fréquentation visée.
- Lors de l’enregistrement, la municipalité remet au propriétaire une copie des règlements locaux de régie interne. Le propriétaire est tenu de joindre une copie des règlements de régie interne au bail de location.
- Exiger l’enregistrement avec la CITQ toute résidence locative dans la municipalité.
- Exiger la nomination d’un répondant local avec numéro de téléphone cellulaire comme contact advenant le besoin d’une intervention. Le répondant doit habiter dans la municipalité ou une municipalité voisine contiguë.
- Établissement d’une nouvelle classification dans le règlement de taxe foncière : Résidence locative.
- Établir une Charte des bonnes pratiques et des règlements en vigueur à remettre au locataire et demander que ceux-ci soient affichés dans les résidences locatives sur le territoire.
- Exiger un bail de location pour toute résidence locative, peu importe la durée de location (fin de semaine, semaine, mois).
- Un dépôt de garantie remboursable serait exigé pour toute location. Le dépôt serait variable selon la durée de location. Le visiteur est passible de perdre le dépôt en cas de non-respect des conditions du bail.
- Si la résidence locative est dans un endroit sensible (environnement) le bail devra faire mention des consignes à respecter (berges, faune eg. tortue des bois...).
- Le propriétaire sera avisé de respecter les consignes pour les feux extérieurs déjà dans la réglementation municipale.

- Le bruit excessif de toute provenance est prohibé après 23:00 (voies, instruments de musique, systèmes d'amplification de la musique, etc.). Une note à cet effet devra paraître sur le bail.
- Embaucher un employé pour la période de mi-mai à mi-septembre, du jeudi 18 :00 à dimanche 18 :00 pour assurer la quiétude. L'employé sera un officier de la paix, assermenté par la municipalité et serait muni d'un téléphone cellulaire (numéro disponible à tous) pour intervenir, partout sur le territoire, advenant un problème de nuisance. Cette ressource serait sollicitée pour toute nuisance (pas seulement les résidences locatives). La ressource pourra aussi faire la patrouille dans les différents parcs de la municipalité. L'objectif est que les coûts reliés à cet officier de la paix soient à coûts nuls pour les citoyens de Mandeville.
- L'employé en question fera un rapport tous les mois ainsi qu'un rapport sommaire à la fin septembre identifiant les interventions, les dates et les propriétés en question. Ainsi, le conseil municipal pourra faire un suivi concret de la réglementation en place, ce qui permettra de faire des ajustements si des enjeux s'avéraient.
- L'employé sera mandaté pour faire un avis lors de sa première intervention et de donner une amende suite à une deuxième intervention pour le même problème.
- Lors d'un troisième avis à une même propriété, le propriétaire recevra un avis directement. Au quatrième avis le propriétaire recevra automatiquement une amende.
- Interdiction de mise à l'eau d'une embarcation à moteur par un locateur (système de vignettes).