
Projet de règlement numéro 2022-07 modifiant le règlement 2011-03 relatif au plan d'urbanisme au sujet des résidences de tourisme

CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que le conseil de Municipalité peut modifier son plan d'urbanisme (L. R. Q., chapitre A-19.1, article 109 et les suivants);

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme actuel a été préparé en 2011 et qu'en conséquence, les informations sur l'habitation doivent être mises à jour;

CONSIDÉRANT QUE la situation concernant le nombre de logements disponibles ainsi que l'augmentation du nombre de résidences de tourisme sur le territoire préoccupent les élus.

POUR CES MOTIFS il est proposé par _____, appuyé par _____, et résolu _____ que soit adopté ce projet de règlement numéro 2022-07 qui se lit comme suit :

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 : TITRE

Le présent règlement porte le titre de « Règlement numéro 2022-07 modifiant le règlement 2011-03 relatif au plan d'urbanisme au sujet des résidences de tourisme ».

ARTICLE 3 : BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement est d'apporter une mise à jour du contenu du plan d'urbanisme en matière d'habitation et une prise en compte des impacts de l'augmentation du nombre de résidences de tourisme sur le nombre de logements.

ARTICLE 4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.2.2 EN MATIÈRE D'HABITATION

La section « a) Problématique » de l'article 2.2.2 est modifiée par l'ajout du paragraphe suivant à la suite du dernier paragraphe :

« La municipalité de Sainte-Flavie, à l'instar de plusieurs autres municipalités de l'Est-du-Québec, est touchée par une pénurie de logements. Les données du plus récent recensement de population de Statistique Canada (2021)¹ permettent de constater certains changements démographiques et leurs effets sur le logement. La population totale est passée de 884 à 904 entre 2016 et 2021, une augmentation de 2,26%. Toutefois, la taille des ménages (le nombre de personnes habitant un même logement) est en baisse constante, passant de 2,3 à 2,1 personnes par ménage entre 2006 et 2021. Cette diminution du nombre de personnes par ménage implique qu'un plus grand nombre de logements est nécessaire pour héberger une même population.

Ensuite, selon les sommaires du rôle d'évaluation municipale, le nombre de logements est passé de 399 en 2009 pour atteindre un sommet de 437 en 2020 avant de redescendre à 419 en 2022. L'augmentation du nombre de résidences résultant des mises en chantier est, en partie, contrecarrée par la démolition de résidences attribuable à l'adaptation au contexte d'érosion côtière.

Enfin, le caractère touristique de Sainte-Flavie a eu pour effet d'attirer les investisseurs souhaitant faire la location de logements pour les touristes. L'avènement des plateformes numériques facilitant la mise en location de résidences pour les touristes a eu pour effet de démocratiser cette pratique, laquelle s'est répandue à l'ensemble du territoire. On retrouve maintenant plus de 40 résidences de tourisme sur le territoire de la municipalité, ce qui représente plus de 10% du nombre de logements. La majorité de ces résidences est concentrée à l'intérieur du noyau villageois. Lorsqu'une résidence ou un logement est utilisé à des fins de résidence de tourisme, il en résulte la perte d'un logement pour héberger un ménage. La vitalité de la communauté s'en trouve affectée, notamment pour ce qui concerne l'offre en services de proximité.

Pour contrer la pénurie de logements et s'assurer de conserver une quantité de logements suffisante pour assurer la vitalité économique et sociale de la communauté, des mécanismes réglementaires devront être prévus pour limiter la conversion de logements et de résidences en résidences de tourisme, plus particulièrement dans le noyau villageois. Les secteurs situés en zone agricoles bénéficiant des privilèges pour la construction en vertu de l'article 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) devraient également être préservés pour l'habitation, notamment en permettant de compenser la perte de logement en raison des démolitions et des déplacements de résidences à risque d'érosion.

¹Statistique Canada. 2022. (tableau). *Profil du recensement*, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 26 octobre 2022. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F> (site consulté le 15 novembre 2022). »

ARTICLE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la *Loi*.

Jean-François Fortin
Maire

Julie Dubé
Directrice générale et greffière-trésorière