



Municipalité de Saint-Boniface

RÈGLEMENT #527

CONCERNANT LES USAGES CONDITIONNELS

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Préambule

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante comme si ici au long reproduit.

1.2 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement concernant les usages conditionnels » et porte le numéro 527.

1.3 Territoire assujetti à ce règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Saint-Boniface.

1.4 Objet du règlement

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 145.31 à 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

1.5 Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement touche toute personne morale ou physique, de droit privé ou de droit public.

1.6 Invalidité partielle

Le Conseil municipal adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, chapitre par chapitre, section par section et également article par article.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres parties ne seront d'aucune façon affectées par de telles décisions et continueront de s'appliquer.

1.7 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi, notamment après l'accomplissement des formalités édictées dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES DU RÈGLEMENT ADMINISTRATIF

2.1 Dispositions du règlement

Les sections 2, 3, 4, 7 et l'Annexe A – Terminologie du Règlement administratif # 336 font partie intégrante du présent règlement comme si ici au long reproduit.

SECTION 3 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1 Comité consultatif d'urbanisme



Municipalité de Saint-Boniface

La Municipalité doit être dotée d'un Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour accorder ou refuser une demande d'autorisation d'un usage conditionnel.

SECTION 4 DOCUMENTS

4.1 Demande d'autorisation

Une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être faite par écrit en remplissant et en signant le formulaire fourni à cette fin par la Municipalité.

4.2 Documents exigés

Une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être accompagnée des renseignements et des documents suivants :

- l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du demandeur et du propriétaire;
- une lettre de procuration signée par le propriétaire de l'immeuble visé par la demande dans le cas où le demandeur n'est pas le propriétaire, attestant qu'il autorise le requérant à présenter la demande;
- la nature de l'usage conditionnel;
- un plan à l'échelle qui illustre l'utilisation existante et celle projetée de chaque pièce de l'immeuble visé par la demande et destiné à l'exercice de l'usage conditionnel;
- un plan à l'échelle indiquant notamment les éléments suivants:
 - les espaces de stationnement existants et ceux projetés;
 - la localisation, les dimensions et superficies des bâtiments et de tout ouvrage situés sur le terrain;
 - les éléments du milieu naturel tels que : cours d'eau, boisés, milieu humide.
- photographies récentes du bâtiment, du terrain et du milieu environnant;
- les caractéristiques du bâtiment à offrir en location ou du projet, dont : le nombre de chambres à coucher, le nombre de personnes maximum pouvant être hébergées, les installations et services offerts à la clientèle et les périodes de location;
- un engagement écrit du requérant à obtenir une attestation de classification auprès de la Corporation de l'industrie du Québec (CITQ);
- un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre lorsque la demande concerne une construction projetée;
- une étude, préparée par un technologue professionnel compétent en la matière, attestant que le système de traitement des eaux usées actuel ou projeté est adéquat pour rencontrer le nouvel usage;
- description et croquis du projet d'affichage identifiant l'établissement sur le site;
- une justification écrite de la demande sur la base des critères applicables;



Municipalité de Saint-Boniface

- un document indiquant les coordonnées de la personne responsable des activités de location, soit les informations suivantes : nom, adresse, numéro de téléphone où la personne peut être rejointe en cas de besoin, adresse courriel, dans le cas d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visant l'exploitation d'une résidence de tourisme;
- tout autre document pouvant être exigé pour assurer une bonne compréhension de la demande, selon ses particularités, sa localisation ou son ampleur.

Nonobstant ce qui précède, le propriétaire, afin de compléter sa demande, doit signer le formulaire d'engagement de la Municipalité afin de s'engager à respecter et faire respecter certaines règles en matière de nuisance et de cohabitation des usages.

SECTION 5 PROCÉDURE APPLICABLE

5.1 Administration de la demande

Lorsqu'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel formulée conformément au présent règlement est déposée, elle est transmise au CCU, pour être traitée à la prochaine rencontre prévue, selon le calendrier des rencontres établi.

La demande d'autorisation est considérée complète à la date où tous les documents et renseignements requis par les articles 4.1 et 4.2 sont complétés et déposés à la Municipalité.

Le CCU étudie le dossier lors de la première réunion régulière suivante et peut demander au fonctionnaire désigné ou au demandeur des informations additionnelles afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble visé par la demande d'autorisation d'un usage conditionnel après en avoir avisé verbalement ou par écrit le requérant. Le CCU peut reporter l'étude de la demande à une réunion exceptionnelle ultérieure, qui doit être tenue avant le prochain Conseil municipal.

Le CCU transmet son avis au Conseil municipal dans les cinq (5) jours qui suivent la réunion, où a été formulée une recommandation.

Le Conseil municipal est saisi de la demande et de l'avis du CCU dans les quinze (15) jours qui suivent la réception de cet avis.

L'approbation d'une telle demande n'est pas assujettie au processus de participation référendaire. Cependant, le secrétaire-trésorier doit, au moins quinze (15) jours avant la séance où le Conseil municipal statuera sur la demande, faire publier un avis et installer une affiche ou une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande d'autorisation. L'avis public et l'affiche ou l'enseigne doivent contenir les informations suivantes :

- la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil municipal;
- la nature de l'usage conditionnel demandé;
- la désignation de l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation adjacente et le numéro civique ou, à défaut, le numéro cadastral;
- le droit de toute personne intéressée de se faire entendre par le Conseil municipal relativement à cette demande.

5.2 Décision du conseil

Une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil municipal accorde ou refuse une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être transmise au requérant dans les quinze (15) jours suivant son adoption.

5.3 Délai de validité de la résolution



Municipalité de Saint-Boniface

La résolution du Conseil accordant un usage conditionnel est caduque si une demande dûment complétée de permis de construction ou de certificat d'autorisation, le cas échéant, n'est pas valablement déposée au fonctionnaire désigné dans un délai de douze (12) mois suivant l'adoption de la résolution.

5.4 Délivrance du permis ou du certificat d'autorisation

Lorsque la demande d'autorisation d'un usage conditionnel est accordée, le fonctionnaire désigné pour la délivrance des permis et certificats délivre le permis de construction ou le certificat d'autorisation si toutes les conditions prévues pour leur délivrance sont remplies, incluant le paiement du tarif requis, et si la demande, ainsi que tous les plans et documents exigés sont conformes aux dispositions des règlements de zonage, de construction et de tout autre règlement applicable ne faisant pas l'objet de l'usage conditionnel.

Le requérant doit notamment fournir l'accusé de réception relativement à sa demande d'attestation de classification auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), sans quoi le permis ou le certificat ne peut être délivré.

SECTION 6 ZONES OÙ UN USAGE CONDITIONNEL PEUT ÊTRE AUTORISÉ

6.1 Zones visées

La grille de spécifications indique un usage qui peut être autorisé à titre d'usage conditionnel par l'inscription du code de cet usage dans la section « usages spécifiques autorisés » du règlement de zonage #337.

SECTION 7 USAGES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

7.1 Résidence de tourisme

7.1.1 Lorsque la mention « Usage conditionnel : B-3 Résidence de tourisme » est inscrite à la grille de spécifications dans la section « usages spécifiques autorisés » du Règlement de zonage #337, l'évaluation d'une demande d'autorisation de l'usage conditionnel visé dans cette mention doit rencontrer les conditions suivantes :

Conditions :

- la résidence de tourisme doit être implantée une distance d'au moins cent (100) mètres de résidence permanente ou secondaire qui exploite une résidence de tourisme conformément à la réglementation en vigueur;
- le requérant s'engage à informer sa clientèle des dispositions relatives aux nuisances incluses dans le Règlement #432, sur le bien-être général de la population et applicables par la Sûreté du Québec, à afficher celles-ci à l'intérieur de la résidence et à les inclure dans ses contrats de location.
- les autres règlements municipaux en vigueur (gestion des matières résiduelles, animaux, feu en plein air, feux d'artifices, stationnement et tout autre règlement pouvant trouver application) doivent également y être résumés;
- en tout temps lorsque la résidence est louée, une personne responsable et qui peut se déplacer dans un délai d'une heure, doit s'assurer du respect de la réglementation municipale par les locataires et doit pouvoir être rejointe par la Municipalité en cas de besoin. Elle devra notamment s'assurer que les conditions suivantes soient respectées :



Municipalité de Saint-Boniface

- que le nombre maximal de personnes dans l'unité d'habitation soit respecté;
- que les occupants ne causent pas de bruit excessif pouvant troubler la quiétude du voisinage;
- que la réglementation municipale en vigueur soit respectée (nuisances, gestion des matières résiduelles, animaux, feux en plein air, feux d'artifices, stationnement et tout autre règlement pouvant trouver application).
- l'installation septique doit être conforme au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (RLRQ, c. Q-2, r.22)* et vidangée au deux (2) ans;
- le nombre de personnes occupant l'unité d'habitation louée ne doit pas dépasser le nombre de personnes qu'elle peut accueillir, établi à raison de deux (2) personnes (excluant les enfants de moins de douze (12) ans) par chambre;
- l'accès à une résidence de tourisme est permis pour les visiteurs, entre 9h00 et 23h00, en respectant la capacité maximale suivante, soit : le double du nombre d'occupants des lieux, sans toutefois dépasser quinze (15) personnes au total sur la propriété;
- en période de location, l'utilisation de véhicules récréatifs, de roulottes, de tentes, tente-roulottes et aux dispositifs similaires est interdite;
- en période de location, l'utilisation de VTT, motocross et motoneige est interdite;
- la disposition des matières résiduelles doit se faire en utilisant les bacs prévus à cet effet sur le terrain de la résidence en location. Il est interdit de disposer les matières résiduelles à un autre endroit;

7.1.2 Lorsque la mention « Usage conditionnel : B-3 Résidence de tourisme » est inscrite à la grille de spécifications dans la section « usages spécifiques autorisés » du Règlement de zonage #337, l'évaluation d'une demande d'autorisation de l'usage conditionnel visé dans cette mention est faite selon les critères suivants :

Critères d'évaluation :

- pour une construction existante ou projetée, une bande tampon végétale ou construite permet d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation afin d'assurer une intimité entre les propriétés voisines;
- pour une nouvelle construction, le bâtiment et les aménagements sont réalisés de manière à assurer la préservation maximale du couvert forestier (arbres) et de la végétation afin d'assurer une intimité entre les propriétés voisines;
- le stationnement de l'établissement d'hébergement touristique possède la capacité suffisante pour accueillir l'ensemble des occupants, minimalement une case par chambre;
- l'aménagement d'une aire de stationnement sur un chemin public ou privé est prohibé;
- les embarcations nautiques autres que celles appartenant au propriétaire sont interdites sur l'immeuble, à l'exception des embarcations nautiques suivantes : canot, kayak et planche à pagaie.

Le Conseil municipal peut, s'il le souhaite, prévoir toutes conditions, eu égard à ses compétences, qui doivent être remplies relativement à l'exercice de l'usage. Les



Municipalité de Saint-Boniface

conditions contenues dans la résolution devront être remplies sous peine de nullité de la résolution et du permis délivré conformément aux règlements d'urbanisme.

7.2 Meublé rudimentaire

Lorsque la mention « Meublé rudimentaire : C-2 Meublé rudimentaire » est inscrite à la grille de spécifications dans la section « usages spécifiques autorisés » du règlement de zonage #337, l'évaluation d'une demande d'autorisation de l'usage conditionnel visé dans cette mention est faite selon les critères suivants :

- l'usage Meublé rudimentaire s'exerce comme usage complémentaire aux usages récréatifs et touristiques. Il constitue une offre d'équipements d'hébergement élémentaires permettant d'accueillir les usagers de plein air des établissements offrant des activités récréatives ou touristiques;
- les meublés rudimentaires doivent strictement servir à des fins récréatives et touristiques et en aucun temps être transformé en habitation unifamiliale permanente ou temporaire pour y être vendu ou loué;
- la planification du projet d'aménagement doit prendre en charge les caractéristiques naturelles du site, notamment la présence d'espèces menacées ou vulnérables en termes d'éléments à protéger ou à mettre en valeur dans une perspective de développement durable;
- l'aménagement de la propriété doit présenter des voies de circulation permettant l'accès aux meublés rudimentaires pour les usagers et pour le personnel des services d'urgence;
- l'aménagement de la propriété doit prévoir le maintien de couvert boisé ou l'installation d'écrans végétaux afin d'assurer le respect du milieu naturel, une empreinte écologique minimale et la quiétude des occupants;
- l'usage conditionnel entraîne des impacts acceptables sur le milieu environnant;
- le contrôle de l'activité est recherché afin de limiter les inconvénients pour le voisinage immédiat;
- l'opération d'un établissement offrant des meublés rudimentaires ne causera pas une augmentation significative de la circulation et de l'achalandage dans le secteur où il est situé;
- l'accès aux meublés rudimentaires est limité aux usagers des unités locatives;
- l'exploitation d'un établissement de meublés rudimentaires ne constituera pas une source de bruit susceptible de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur ou des voisins;
- aucun système d'amplification sonore n'est utilisé;
- le stationnement de l'établissement offrant des meublés rudimentaires possède la capacité suffisante pour accueillir l'ensemble des occupants;
- l'aménagement d'une aire de stationnement sur rue est prohibé;
- aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement hors du site à l'exception du panneau (enseigne de classification) délivré par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ).



Municipalité de Saint-Boniface

Le Conseil municipal peut, s'il le souhaite, prévoir toutes conditions, eu égard à ses compétences, qui doivent être remplies relativement à l'exercice de l'usage. Les conditions contenues dans la résolution devront être remplies sous peine de nullité de la résolution et du permis délivré conformément aux règlements d'urbanisme.

SECTION 8 TARIFICATION POUR UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

8.1 Tarifs

La tarification pour frais d'étude et d'analyse d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel est de 200 \$. Ces frais d'étude ne seront pas remboursés par la Municipalité, et ce, quelle que soit la décision. Ceci exclut les frais d'émission du certificat d'usage, tel que prévu au règlement administratif #336.