



Pour les lecteurs du premier projet, dans le cadre de la consultation publique :

Code des couleurs du lettrage:

Texte : texte des dispositions existantes

Texte : modification présentée : modification, ajout.

Conseiller : des corrections ou des ajustements au texte selon les circonstances

Version présentation – SÉANCE TRAVAIL ÉLUS

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT #603

Premier projet de Règlement #603 modifiant le Règlement de zonage #337 afin de modifier le plan de zonage pour déplacer les lots 3 761 786 et 4 513 334, occupés par des bâtiments de trois (3) logements de la zone 309 à la zone 317, comportant déjà des trois (3) et (4) logements. L'amendement vise aussi de modifier la grille de la zone 317 pour changer le nombre maximum de logements de deux (2) à quatre (4) et d'ajouter les groupes d'habitation en conséquence.

ATTENDU QUE la Municipalité peut modifier le Règlement de zonage #337 conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c.A-19.1) ;

ATTENDU QUE lors de préparation d'un certificat de localisation, un arpenteur a questionné à savoir si une habitation tri familiale (3 logements) est permise dans la zone 309, puisque selon la grille des spécifications, il est permis un (1) seul logement et la propriété à l'étude sur le lot 3 761 786 comporte trois (3) logements ;

ATTENDU QUE des vérifications ont été réalisées et il est constaté que l'habitation adjacente au lot en question présente, elle aussi, trois (3) logements et un espace non résidentiel. Cette propriété est sur le lot 4 513 334 ;

ATTENDU QUE lors des vérifications pour le lot 3 761 786, l'objet premier de la demande de l'arpenteur, il a été constaté qu'en 1986 un permis a été émis pour une habitation bi familiale et en 1991 un permis a été émis pour un agrandissement et ajout d'un logement, transformant le bâtiment en habitation tri familiale. Des recherches plus poussées par la suite ont pu déterminer qu'au moment de ces deux (2) permis la réglementation permettait les bi familiaux et par la suite le tri familial dans cette zone pour la version réglementaire de 1990 à 2002 ;

ATTENDU QU'en regard de la réglementation actuellement en vigueur, il est permis dans la zone 309 qu'un maximum d'un (1) logement par bâtiment ;

ATTENDU QUE les deux (2) propriétés sises sur les lots 3 761 786 et 4 513 334, comportant plus d'un (1) logement, sont non conformes au niveau du nombre de logements et ils peuvent être reconnus en droit acquis. Cependant, il n'est pas adéquat de gérer des propriétés en droit acquis, il va de soi de trouver une solution adéquate et légale à cette problématique, ainsi une autre vérification a été réalisée ;

ATTENDU QUE cette vérification a été de faire l'inventaire du nombre de logements par habitation dans la zone 309 au départ et dans la zone 317, tout juste accolée aux deux (2) lots problématiques. Il a été constaté que seulement les deux (2) propriétés en litige comportent plus d'un (1) logement. Mais dans la zone 317 adjacente, il y a trois (3) bâtiments de quatre (4) logements et un (1) bâtiment de trois (3) logements, les autres étant d'un (1) ou deux (2) logements. Dans la zone 317, il est permis selon la grille des spécifications un maximum de deux (2) logements ;

ATTENDU QUE devant ces constats, il y a lieu de modifier le règlement de zonage en modifiant la limite des zones 309 et 317 pour englober les lots 3 761 786 et 4 513 334 dans la zone 317 et de modifier à la grille de cette zone le nombre maximum de logements pour l'amener à quatre (4) au lieu de deux (2) comme actuellement ;



ATTENDU QUE cette modification régularisera la situation des habitations comportant plus de logements que le nombre maximal indiqué à la grille de la ou des zones concernées, évitant tout problème lors de la vente d'un immeuble ;

ATTENDU QUE les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont pu étudier et discuter de la présentation de la problématique et les observations, lors de leur séance du 22 avril 2026. Ils concluent de recommander, aux membres du Conseil municipal d'adopter le projet de règlement modifiant le Règlement de zonage #337 ;

ATTENDU QUE le premier projet de règlement sera soumis à une assemblée publique de consultation ;

ATTENDU QUE le projet de règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter ;

ATTENDU QU'un avis de motion est dûment donné par le conseiller monsieur David Turcotte et que le projet de règlement est déposé par ledit conseiller ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller monsieur David Turcotte et résolu d'adopter le premier projet de Règlement #603 modifiant le Règlement de zonage #337 qui se lit comme suit :

ARTICLE 1

Le plan de zonage, accompagnant le règlement de zonage no 337, est modifié en déplaçant les lots 3 761 786 et 4 513 334 de la zone 309 à la zone 317, tel que présenté à l'extrait du plan de zonage en annexe du présent règlement.

ARTICLE 2

L'annexe B du Règlement de zonage no 337, soit les grilles de spécifications, est modifié à la grille de spécifications de la zone 317 par le changement du nombre maximal de logements pour passer à « 4 » au lieu de « 2 » et par l'ajout des groupes d'usage C, E, F et G à la Catégorie d'usage « HABITATION ».

La grille de spécification de la zone 317 modifiée est annexée au présent règlement.

ARTICLE 3

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS (ÈRES) À LA SÉANCE DU 5 MAI 2026.

CERTIFIÉ VRAIE COPIE

Donné à Saint-Boniface
ce 6e jour du mois de mai 2026.

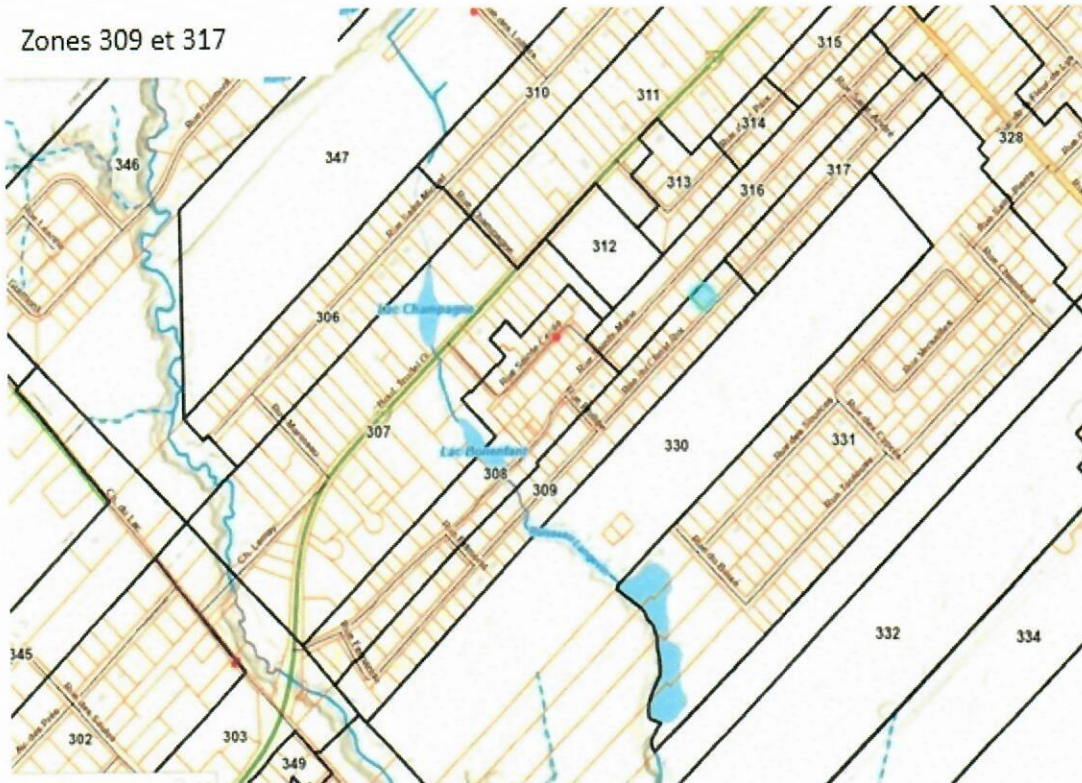
Julie Désaulniers
Directrice générale & Greffière-trésorière



ANNEXE 1

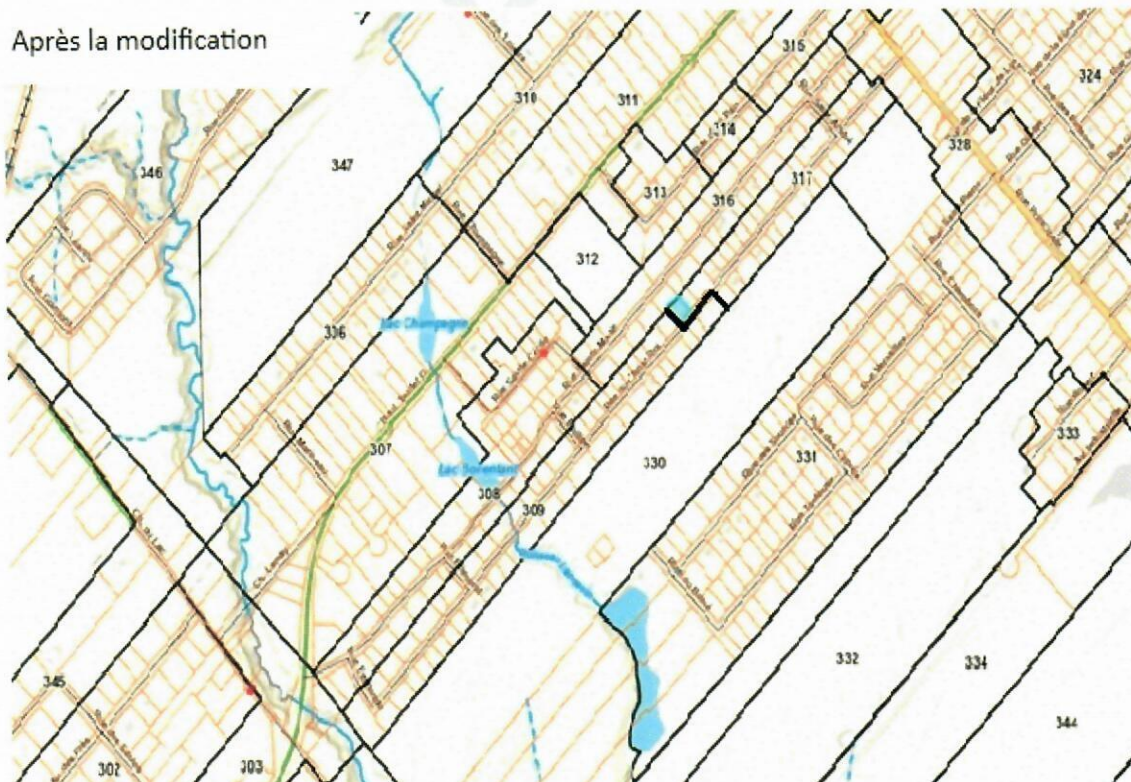
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ILLUSTRANT LE CHANGEMENT DES LIMITES DES ZONE 309 ET 317

Zones 309 et 317



Les zones 309 et 317
avant la modification

Après la modification



Les zones 309 et 317
après la
modification



ANNEXE 2

LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 317 MODIFIÉ

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS / Saint-Boniface

NUMÉRO DE ZONE: 317	DOMINANTE: Résidentielle
----------------------------	---------------------------------

USAGES AUTORISÉS (Section 4)			
Catégorie d'usage	Groupes autorisés	Usages spécifiques autorisés	
Commerce-services	A		
Récréation-loisirs	F		
Publique	B - C		
Industrie			
Ressources			
Habitation	A-B-C-D-E-F-G	Nombre maximum de logements	4 2
Usages mixtes autorisés	X	Entreposage extérieur autorisé	

IMPLANTATION ET CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS (Sections 9-10-11)	
Tous les bâtiments	
Distance entre bâtiments (m)	2
Bâtiment principal	
Marge recul avant minimum (m)	7,5
Marge recul avant maximum (m)	9,5
Marge recul arrière (m)	9
Marge recul latérale - un côté (m)	1,5
Marge recul latérale - autre côté (m)	3
Superficie minimum (m ²)	67
Coefficient occupation-sol (max-%)	20
Façade minimum (m)	8
Hauteur minimum (m)	4,3 ⁱ
Hauteur maximum (m)	10
Nombre d'étages maximum	2
Bâtiments secondaires résidentiels	
Distance de la ligne avant (m)	7,5
Distance de la ligne arrière (m)	1,5
Distance des lignes latérales (m)	1,5
Coefficient occupation-sol (max-%) (sans toutefois dépasser 200 m ²)	8
La hauteur ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal	
Nombre maximum de bâtiments	3
Autres règlements applicables	
PIA	

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Section
Aménagement des terrains	6
Entrée charretière	7
Aménagement paysager, arbres	8
Apparence extérieure bâtiments	12
Cours	13
Clôtures, haies, murets	14
Piscine, serre privée, antenne	15
Affichage	16
Stationnement, déchargement	17
Entreposage extérieur	18
Constructions temporaires	19
Usages temporaires	20
Us. domestiques, ind. artisanale	21
Station-service	22
Terrains de camping	23
Hébergement et restauration	24
Corridor routier	25
Centres d'achats	26
Protection riveraine	27
Couvert forestier	28
Usages contraignants	29
Zone tampon	30
Glissement de terrain	31
Zone inondable	32
Normes sur l'agriculture	33

Modification, Règlement 337-2010-01, en vigueur le 21 juillet 2010
Modification, Règlement 337-2011-01, en vigueur le 15 juin 2011
Modification, Règlement 337-2017-01, en vigueur le 20 octobre 2017
Modification, Règlement 603, en vigueur le jour mois 2026

ⁱ Correction, Procès-verbal de correction déposé au conseil le 2 octobre 2017

