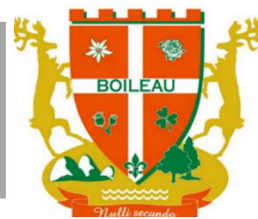


**CHAPITRE 6 : RÈGLEMENT RELATIF AUX
USAGES CONDITIONNELS**



MUNICIPALITÉ DE BOILEAU

RÈGLEMENT NUMÉRO 20-136

PREMIER PROJET

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1 Titre du règlement	1
1.2 Territoire assujéti	1
1.3 Documents annexés	1
1.4 Personnes touchées	1
1.5 Validité	1
1.6 Respect des règlements	1
1.7 Entrée en vigueur	1
SECTION 2 : ADMINISTRATIVES	2
2.1 Fonctionnaire désigné	2
SECTION 3 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
3.1 Administration	3
SECTION 4 : PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL.....	4
4.1 Demande d'autorisation	4
4.2 Documents requis	4
4.3 Frais applicable	5
4.4 Avis public	5
4.5 Validation du fonctionnaire	5
4.6 Comité consultatif d'urbanisme	5
4.7 Conseil	6
4.8 Délivrance des permis	6
4.9 Définitions	6
SECTION 5 : Identification des zones et des usages conditionnels	7
5.1 Zones admissibles et usages conditionnels autorisés	7
SECTION 6 : CRITÈRES D'ÉVALUATION	8
6.1 Antennes et tours de télécommunication de plus de vingt (20) mètres	8
6.2 Terrain de camping	8
6.3 Hébergement touristique (moins de 31 jours)	9
6.4 Soins de santé et de beauté accompagnant un commerce d'hébergement	10
6.5 Implantation de mini-entrepôts	10
SECTION 7 : RECOURS ET PÉNALITÉS	12
7.1 Résidences de soins palliatifs industrie moyenne et lourde, terrain de camping, établissement d'hébergement touristique de courte durée, soins de santé et de beauté accompagnant un commerce d'hébergement	12
7.2 Usage d'antennes et tours de télécommunication	12

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le règlement s'intitule « Règlement relatif aux usages conditionnels de la Municipalité de Boileau ».

1.2 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Boileau.

1.3 Documents annexés

Font partie intégrante du présent règlement, à toutes fins que de droit, le règlement sur les permis et certificats 20-131, le règlement de lotissement 20-132, le règlement de zonage 20-133, le règlement de construction 20-134 et le règlement de dérogation mineure 20-135 ainsi que leurs futurs amendements.

1.4 Personnes touchées

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

1.5 Validité

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.6 Respect des règlements

L'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur en bâtiment et en environnement ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.7 Entrée en vigueur

La présente réglementation entre en vigueur conformément à la loi.



SECTION 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**2.1 Fonctionnaire désigné**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Boileau, selon les zones et les activités spécifiées au présent règlement. Toutefois, le présent règlement ne peut s'appliquer pour les activités agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* dans une zone agricole établie en vertu de cette loi.

Un usage conditionnel existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement doit y être soumis pour obtenir la conformité. Il est autrement soumis aux dispositions sur les usages dérogatoires gérés par droits acquis et doit alors respecter les articles 5.4 et suivantes du règlement de zonage 20-133.



SECTION 3 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**3.1 Administration**

Le Règlement sur les usages conditionnels constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1). Les règles du présent règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage. Ainsi, un usage assujéti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel, même s'il est autorisé au règlement de zonage en vigueur. Seuls les usages conditionnels seront traités par le Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU) et le Conseil municipal.



SECTION 4 : PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

4.1 Demande d'autorisation

La demande doit être formulée par écrit, signée et datée avant d'être transmise au Service de l'urbanisme et de l'environnement de la Municipalité avant l'émission d'un permis ou d'un certificat.

4.2 Documents requis

Toute demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit contenir tous les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet, à savoir :

- 1) La localisation de l'usage projeté sur la propriété concernée ;
- 2) La description de l'usage actuel et celui projeté ;
- 3) La nature des travaux projetés pour permettre l'usage ;
- 4) La description des usages et services dans la même zone ;
- 5) Tout autre élément exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme pour établir le respect des critères définis au présent règlement.

4

Dans le cas d'une demande de permis de construction pour tous les travaux d'installation d'une antenne de télécommunication ou la construction, l'installation ou l'agrandissement d'une tour de télécommunication (tour ou autre support d'antenne de télécommunication) dont la hauteur à partir du sol est supérieure à 20 mètres, les plans et documents suivants s'ajoutent à la demande d'autorisation d'un usage conditionnel :

- 1) La description sommaire de la tour et de ses bâtiments projetés ;
- 2) Une description des aménagements, ouvrages nécessaires à son implantation ;
- 3) La démonstration, les motifs techniques justifiant qu'il n'y a pas dans le secteur environnant, de tours, bâtiments ou structures existantes pouvant accueillir la nouvelle antenne ;
- 4) Un photomontage de la structure d'accueil d'antenne de télécommunication projetée sous différents angles de prise de vue ;
- 5) Le profil de l'antenne de télécommunication sur sa structure qui illustre son élévation et les motifs de son choix ;
- 6) Une fiche technique de l'antenne de télécommunication ou d'un dispositif semblable prévu qui inclut les haubans et qui mentionne notamment les spécifications électriques et mécaniques ;
- 7) Un engagement à procéder au démantèlement de la structure et à remettre le terrain en bon état de propreté une fois la tour démantelée.



Dans le cas d'une demande de permis de construction pour tous les travaux de construction et d'implantation de mini-entrepôts, en usage principal ou complémentaire à un commerce existant, les plans et documents suivants s'ajoutent à la demande d'autorisation d'un usage conditionnel :

- 1) L'état actuel du terrain et l'aménagement qui en est projeté ;
- 2) Une esquisse architecturale du ou des bâtiments projetés ;
- 3) La relation entre le ou les bâtiments projetés et ceux avoisinants ;
- 4) Le bordereau des matériaux de revêtement utilisés, les principales caractéristiques ainsi que les couleurs, dans le cas d'un bâtiment projeté ou d'un bâtiment dont on modifie le revêtement extérieur ;
- 5) L'échéancier de réalisation des travaux projetés ;

4.3 Frais applicables

Le requérant demandant un usage conditionnel doit, au moment de la transmission de sa demande au fonctionnaire désigné, acquitter les frais de deux cents dollars (200 \$). Ce montant ne peut être remboursé, et ce, malgré un refus de la demande.

4.4 Avis public

5

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier ou secrétaire-trésorier de la Municipalité doit, au moyen d'un avis public donné conformément à la loi qui régit celle-ci et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, leur et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis situe l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou à défaut, de numéro cadastral.

4.5 Validation du fonctionnaire

Lorsque la demande d'usage conditionnel est complétée, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

4.6 Comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en fonction des critères applicables à l'usage conditionnel autorisé dans la zone concernée.

- 1) Demander des informations additionnelles au requérant afin de compléter son étude ;



2) Suggérer des conditions.

Le Comité, après étude et analyse de la demande, fait ses recommandations au Conseil.

4.7 Conseil

Le Conseil doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Une demande refusée peut être soumise de nouveau pour analyse un (1) an après la décision du Conseil.

La résolution par laquelle le conseil refuse précise les motifs du refus.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier ou le secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

4.8 Délivrance des permis

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le fonctionnaire visé délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues au présent règlement et aux règlements d'urbanisme applicables sont remplies, en outre de toute condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat. Le fait de ne pas respecter les conditions prévues à la résolution adoptée par le conseil municipal constitue une infraction au présent règlement.

6

4.9 Définitions

Antenne de télécommunication

Installation, appareil ou tout autre élément servant ou pouvant servir à l'émission, à la transmission et à la réception de radiodiffusion et de télédiffusion par micro-ondes, ondes électromagnétiques notamment par fil, câble ou système radio ou optique ou par tout autre procédé technique semblable de radiocommunication, de télécommunication ou de câblodistribution ainsi que toute structure ou tout bâtiment afférent à une antenne.

Tour de télécommunication

Structure ou support servant à héberger ou à supporter, entre autres, une antenne ou tout type d'appareil, de capteur ou d'instrument de mesure servant à la transmission, à l'émission ou la réception d'information soit par système électromagnétique notamment par fil, câble ou système radio ou optique, soit par tout autre procédé technique semblable.



SECTION 5 : IDENTIFICATION DES ZONES ET DES USAGES CONDITIONNELS**5.1 Zones admissibles et usages conditionnels autorisés**

Zones assujetties	Usages conditionnels autorisés
Toutes les zones	Antenne et tours de communication
Toutes les zones*, excepté les zones GOUV	Mini entrepôt en usage principal ou complémentaire à un commerce existant
Toutes les zones*, excepté les zones GOUV	Soin de santé et de beauté accompagnant un commerce d'hébergement, excluant les cliniques médicales
MX et CONS	Résidence pour personnes âgées Établissement d'enseignement
Toutes les zones*, excepté les zones GOUV	Gîte et résidences principales
Toutes les zones*, excepté les zones GOUV	Résidence de tourisme
FOR et FOR-A	Pourvoiries
FOR, FOR-A et MX	Camping
FOR-R-04, VILL-07 et MX	Hôtels/motels
MX	Autre établissement touristique
FOR, FOR-A, FOR-R-04, CONS, VILL- 07-01 et MX	Centre de vacances
FOR-R-04, VILL-07-01 et MX	Auberge jeunesse

7

* Doit obligatoirement avoir une preuve d'autorisation de la CPTAQ pour les zones AGR



SECTION 6 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

6.1 Antennes et tours de télécommunication de plus de vingt (20) mètres

La construction de la tour projetée doit se justifier par l'impossibilité d'utiliser une structure ou un bâtiment existant dans le secteur environnant qui permettrait de supporter l'antenne de télécommunication et ainsi de desservir le secteur en question ;

La tour de télécommunication doit être conçue de façon à permettre le partage avec d'autres utilisateurs ;

La tour de télécommunication doit être projetée à plus de 100 mètres d'un bâtiment utilisé à des fins d'habitation, d'édifice public, de services culturels, éducatifs, récréatifs ou religieux, d'un établissement au sens de la Loi sur les services de santé et services sociaux.

De plus, elle doit être projetée à l'extérieur de milieux fragiles tels milieux humides, habitat faunique, ravages de cerfs, zone inondable ainsi qu'à l'extérieur des entrées des villes et villages et de tout endroit comportant de grandes ouvertures visuelles perceptibles d'un plan d'eau ou des lieux de villégiature, elle doit également être située dans un endroit qui ne masque pas une percée visuelle ou un paysage d'intérêt ;

La construction de la tour de communication doit favoriser l'emploi de structure de moindre impact visuel telle une tour haubanée ;

Les aménagements au sol, la couleur et la forme de la structure de la tour et de ses bâtiments afférents doivent être conçus de manière à en atténuer l'impact visuel ;

Le chemin d'accès à la tour est peu ou non visible et s'intègre à son environnement ;

Le déboisement se limite strictement à l'espace nécessaire à l'implantation de la tour, de son chemin d'accès et des bâtiments afférents.

6.2 Terrain de camping

- L'usage projeté doit être relié directement à un potentiel naturel pouvant être mis en valeur à des fins récréatives ou touristiques ;
- L'activité ne doit être exercée qu'à titre complémentaire de l'usage principal ;
- L'usage ne doit pas compromettre la qualité de vie du voisinage notamment en ce qui concerne le bruit, l'achalandage et la circulation automobile et nautique ;
- L'usage projeté doit être intégré à l'environnement immédiat, en maximisant la conservation du cadre naturel et la protection des arbres existants. Pour les terrains riverains, la bande de protection riveraine doit demeurer intacte ;
- Le projet doit s'intégrer avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure des constructions ;



- La faisabilité et la rentabilité économique du projet doivent être démontrées ;
- La densité d'occupation des sites de camping doit être relativement faible et les bâtiments de service doivent être limités et se rattacher spécifiquement aux besoins de base des usagers pour l'entretien.

6.3 Hébergement touristique (moins de 31 jours)

- Inclus les établissements hôteliers, les résidences de tourisme, les gîtes, les centres de vacances, les auberges de jeunesse, les établissements d'enseignement, les autres établissements d'hébergement ;
- L'usage projeté doit être relié directement à un potentiel naturel pouvant être mis en valeur à des fins récréatives ou touristiques ;
- L'usage ne doit pas compromettre la qualité de vie du voisinage notamment en ce qui concerne le bruit, l'achalandage et la circulation automobile et nautique ;
- Une copie des articles pertinents du règlement sur les nuisances applicables doit être affichée de manière visible ou remise aux clients ;
- L'usage projeté doit être intégré à l'environnement immédiat en maximisant la conservation du cadre naturel et la protection des arbres existants ;
- Le projet s'intègre et s'harmonise avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure des constructions ;
- S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment ou de réaliser des travaux d'aménagement extérieur pour exercer l'usage, ces modifications doivent améliorer l'intégration du bâtiment et du terrain à la dominance du voisinage ;
- Dans l'optique d'éviter le stationnement sur rue, un espace de stationnement supplémentaire est prévu pour l'hôte dans le cas d'un gîte ;
- Une zone tampon de minimalement 5 mètres entre le bâtiment et un autre usage est aménagée grâce à des éléments naturels ou construits, afin d'atténuer son impact visuel dans le secteur ;
- De manière harmonieuse, les équipements ou activités proposés s'intègrent à leur milieu environnant et au paysage ;
- À l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de Tourisme Québec, aucune enseigne ou affichage ne vient identifier l'établissement ;
- Le demandeur ou ses clients ne peuvent utiliser les bacs de matières résiduelles d'un autre propriétaire. Tout déchet doit être placé dans le bac de collecte d'ordure approprié ;
- Le bâtiment et le terrain doivent être tenus dans un état de propreté acceptable et ne pas occasionner de nuisance visuelle, olfactive ou sonore pour le voisinage ;

Le suivi du respect des conditions du Conseil est assuré au moment de la demande du renouvellement annuel du certificat d'autorisation.



- Trois (3) nuisances de la même nature au courant de la période de validité du certificat d'autorisation;
- Cinq (5) nuisances de nature différente au courant de la période de validité du certificat d'autorisation;

6.4 Soins de santé et de beauté accompagnant un commerce d'hébergement

- L'usage projeté doit être relié directement à un potentiel naturel pouvant être mis en valeur à des fins récréatives ou touristiques ;
- L'usage ne doit pas compromettre la qualité de vie du voisinage en ce qui concerne le bruit, l'achalandage et la circulation automobile ;
- S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment ou de réaliser des travaux d'aménagement extérieur pour exercer l'usage, ces modifications doivent améliorer l'intégration du bâtiment et du terrain à la dominance du voisinage.

6.5 Implantation de mini-entrepôts

- La largeur maximale de la façade d'un mini-entrepôt ne doit pas excéder 10 mètres ;
- Les portes pour les espaces d'entreposage doivent être sur les côtés ou à l'arrière du bâtiment. Aucune porte de garage ne doit être implantée en façade du bâtiment ;
- L'implantation de mini-entrepôts en usage principal doit respecter les marges d'implantation de la « Grille des usages et normes par zones ». La construction de mini-entrepôts en usage complémentaire doit se faire dans les cours latérales et arrière. Dans tous les cas, une zone tampon doit être aménagée entre la rue et le mur latéral d'un mini-entrepôt. La zone tampon doit être constituée de conifères formant un écran continu à l'exception des espaces réservés pour la circulation véhiculaire et piétonnière.
- La superficie maximale autorisée pour un mini-entrepôt isolé en usage principal ou complémentaire doit être inférieure à 200 mètres carrés. Dans le cas d'un usage complémentaire, elle ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal ;
- La hauteur d'un mini-entrepôt ne doit pas excéder 1 étage ni celle du commerce principal existant lorsqu'applicable ;
- L'architecture et le revêtement extérieur d'un mini-entrepôt doivent être similaire ou s'harmoniser avec celui du cadre bâti ou s'il y a lieu, celui du commerce existant ;
- La construction de mini-entrepôts doit favoriser une intégration discrète et complémentaire au milieu d'insertion ;
- La construction de mini-entrepôts ne permet aucun entreposage de matériaux ou de produits à l'extérieur ;

10



- La construction d'un mini-entrepôt contigu à une propriété résidentielle doit être isolée du terrain résidentiel par une clôture doublée d'une haie végétale opaque d'une hauteur minimale de 1,2 mètre ;
- La circulation automobile doit être confinée aux allées véhiculaires, aux espaces de chargement et aux stationnements.

PREMIER PROJET



SECTION 7 : RECOURS ET PÉNALITÉS

7.1 Résidences de soins palliatifs industrie moyenne et lourde, terrain de camping, établissement d'hébergement touristique de courte durée, soins de santé et de beauté accompagnant un commerce d'hébergement

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement pour les usages conditionnels autorisés suivants : résidences de soins palliatifs, industrie moyenne et lourde, terrain de camping, soins de santé et de beauté accompagnant un commerce d'hébergement commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende de cinq cents dollars (500 \$). Pour toute récidive, le montant est de mille dollars (1 000 \$).

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement pour l'usage conditionnel autorisé pour un établissement d'hébergement touristique de courte durée, commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende de mille dollars (1 000 \$) pour une personne physique et de deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne morale. Pour toute récidive, le montant est de mille cinq cents dollars (1 500 \$) pour une personne physique et de deux mille cinq cents dollars (2 500 \$).

Les dispositions du Code de procédure pénale s'appliquent lors de toute poursuite intentée en vertu du présent règlement. Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

7.2 Usage d'antennes et tours de télécommunication

12

Dans le cas où quiconque enfreint les dispositions liées à l'usage d'antennes et tours de télécommunication commet une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais.

Le montant de ladite amende est fixé par la Cour à sa discrétion. Cependant, pour une première infraction, ladite amende ne peut être inférieure à cinq cents dollars (500 \$). Pour une récidive, ladite amende est de mille dollars (1 000 \$).

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

La procédure pour la réglementation et le recouvrement des amendes est celle prévue au Code de procédure pénale (L.R.Q., C-25-1).

