

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

RÈGLEMENT 250

Règlement sur les usages conditionnels

ATTENDU QUE la Ville de Salaberry-de-Valleyfield est régie par la *Loi sur les cités et villes* et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

VU l'article 145.31 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1);

ATTENDU QUE la Ville de Salaberry-de-Valleyfield est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QUE le conseil de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield juge approprié d'adopter un règlement sur les usages conditionnels;

VU l'avis de motion de la présentation du présent règlement donné le 20 novembre 2012 par M. le conseiller Normand Amesse, sous le numéro A-2012-11-041;

1. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des zones du territoire de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield prévues au Règlement 150 concernant le zonage.

2. Interprétation

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

2.1 «Demande» :

Demande d'autorisation d'usage conditionnel faite en vertu du présent règlement.

2.2 «Officier responsable» :

Le directeur du Service de l'urbanisme et des permis de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield et ses représentants.

2.3 «Règlement de zonage» :

Le Règlement 150 concernant le zonage de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

2.4 «Règlement de construction» :

Le Règlement 151 concernant la construction de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

2.5 «Règlement sur l'administration» :

Le Règlement 152 concernant l'administration des règlements d'urbanisme de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

2.6 «Présent règlement» :

Le présent règlement vise ce Règlement 250 sur les usages conditionnels.

3. Administration du règlement

Les dispositions des règlements de zonage, de construction et sur l'administration complètent le présent règlement et servent à son application.

4. Tarification

Le tarif exigé pour l'examen d'une demande d'usage conditionnel est fixé à cinq cents dollars (500 \$). Ce montant n'est pas remboursable même si la demande n'est pas accordée par le conseil municipal.

5. Procédure relative à une demande d'autorisation d'un usage conditionnel

5.1 Dépôt et contenu de la demande

Le requérant d'une demande doit présenter par écrit à l'officier responsable sa demande accompagnée des frais exigibles en vertu du présent règlement.

La demande doit comprendre les informations et documents suivants :

- 1) les nom et prénom, le numéro de téléphone et l'adresse du requérant; dans le cas où ce dernier n'est pas propriétaire de l'immeuble concerné, il doit présenter une procuration dudit propriétaire le mandatant spécifiquement pour faire la demande d'autorisation d'usage conditionnel en son nom;
- 2) le(s) lot(s) faisant l'objet de la demande;

- 3) un certificat de localisation de la propriété concernée, préparé par un arpenteur-géomètre, où l'on retrouve toutes les constructions et tous les bâtiments et ouvrages existants lors de la demande;
- 4) pour une construction projetée, un plan d'implantation montrant :
 - a) la localisation et les dimensions de tout bâtiment, toute construction et tout aménagement existants sur le terrain;
 - b) la localisation et les dimensions de tout bâtiment, toute construction et tout aménagement projetés sur le terrain;
 - c) la localisation et les dimensions des cases de stationnement, des allées de circulation, des entrées charretières et des voies véhiculaires donnant accès aux espaces de stationnement, ainsi que le nombre de cases de stationnement et tout renseignement nécessaire pour établir ce nombre;
 - d) la localisation, les dimensions et le matériau de tout aménagement paysager existant et projeté, tels arbre, arbuste, haie, gazon, pavé, dallage, bordure, terre-plein, fontaine et bassin;
- 5) des coupes et élévations schématiques montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et toute construction existants situés sur des terrains adjacents;
- 6) une description de l'utilisation du bâtiment pour chaque pièce et l'identification de leur superficie;
- 7) des photographies de la propriété concernée et du voisinage.

5.2 Analyse par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme analyse la demande d'autorisation à exercer un usage conditionnel qui lui est soumise en tenant compte de l'impact des éléments suivants :

- 1) la localisation de l'usage dans les zones visées, à l'intérieur du bâtiment et sur le terrain;
- 2) la compatibilité de l'usage proposé avec le milieu environnant et les impacts potentiels sur les zones contigües;

- 3) la nature et le degré de concentration des autres usages implantés dans le bâtiment et dans le secteur;
- 4) la localisation des accès au site ou à l'intérieur du bâtiment;
- 5) les caractéristiques du bâtiment, de même que l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;
- 6) la qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure de la construction, à l'agencement et à l'occupation des espaces extérieurs;
- 7) le volume de la circulation engendrée par le projet lorsque le projet est de nature commerciale;
- 8) les vibrations, l'émission des odeurs et de poussière, le bruit et la lumière générés par le projet;
- 9) l'intensité de l'usage en termes de superficie de plancher, de nombre d'employés, de volume de clientèle et d'heures d'ouverture.

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par un avis écrit, ses recommandations et transmet cet avis au conseil au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours suivant la réception de la demande par le comité consultatif d'urbanisme ou, au plus tard, à une séance ordinaire ou extraordinaire du conseil suivant la tenue de la réunion du comité consultatif d'urbanisme.

5.3 Avis public

Le greffier doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le conseil municipal doit statuer sur la demande, au moyen d'un avis public et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer les éléments suivants :

- 1) la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil;
- 2) la nature de la demande;
- 3) la localisation de l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral du lot;
- 4) que toute personne intéressée peut se faire entendre par le conseil municipal relativement à cette demande.

5.4 Décision du conseil municipal

Sur recommandation du comité consultatif d'urbanisme et après publication d'un avis public conforme aux prescriptions de la loi, la demande est soumise au conseil municipal qui peut l'accepter ou la refuser.

Lorsque la demande est acceptée par le conseil, l'officier responsable délivre au requérant le permis ou le certificat requis.

5.5 Certificat d'autorisation temporaire renouvelable annuellement

En plus des dispositions contenues et exigées dans le règlement sur l'administration, les dispositions suivantes s'appliquent lorsqu'il est exigé par le présent règlement d'obtenir un certificat d'autorisation temporaire renouvelable annuellement :

- 1) le tarif de ce certificat est de cinquante dollars (50 \$);
- 2) le certificat est valide pour une durée de douze (12) mois à partir de sa date de délivrance;
- 3) le certificat est délivré si les conditions sont toujours respectées, sans pour autant faire l'objet d'une nouvelle demande.

5.6 Nullité d'un usage conditionnel autorisé

La cessation d'un usage conditionnel, la non-concrétisation de l'usage conditionnel dans un délai de douze (12) mois ou le non-respect des conditions imposées par la résolution entraînent sa nullité et, avec elle, la perte du droit qui a pu être accordé par la résolution.

6. Critères d'évaluation

6.1 Terrasse extérieure comme usage complémentaire temporaire à un usage dérogatoire protégé par droits acquis

L'opportunité d'autoriser une terrasse extérieure, dans toutes les zones, pour des commerces de type restaurant et/ou bar dont l'usage est dérogatoire, mais protégé par droits acquis, comme usage conditionnel, est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1) la terrasse peut être aménagée dans toutes les cours;

- 2) une seule terrasse est autorisée par établissement;
- 3) une terrasse peut être aménagée sur un toit;
- 4) la superficie maximale ne peut être supérieure à la superficie occupée par l'établissement au niveau duquel la terrasse se rattache;
- 5) la terrasse peut être couverte;
- 6) la terrasse ne peut pas être fermée;
- 7) la terrasse ne peut pas empiéter de plus de deux (2) mètres dans la marge de recul avant des bâtiments principaux prévus dans cette zone;
- 8) la terrasse doit respecter les marges latérales et arrière minimales de deux (2) mètres;
- 9) la danse, un spectacle ou autre représentation visuelle et l'utilisation d'un appareil sonore ne sont pas autorisés sur la terrasse;
- 10) aucun bruit, y compris la musique provenant de l'intérieur de l'établissement commercial desservi par la terrasse, ne doit être audible de l'extérieur;
- 11) les matériaux servant à s'abriter du soleil ou des intempéries ainsi que ceux servant à délimiter l'espace de la terrasse doivent être ignifugés;
- 12) la terrasse doit être pourvue d'équipements qui assurent la propreté et la salubrité des lieux en tout temps;
- 13) tout côté de la terrasse faisant face à un terrain dont l'usage est l'habitation doit comporter un écran opaque d'une hauteur minimale de un mètre quatre-vingt (1,80 mètre) sans toutefois excéder deux mètres cinquante (2,50 mètres); les matériaux de l'écran opaque doivent être similaires à ceux de la terrasse et s'harmoniser avec celle-ci;
- 14) lorsque la terrasse est aménagée au sol, une haie peut constituer l'écran opaque exigé;
- 15) la terrasse ne doit pas causer d'inconvénient au voisinage.

6.2 Industrie de produits métalliques (i1b j) dans la zone C-834

L'opportunité d'autoriser une industrie de produits métalliques, sur un emplacement comme usage conditionnel, est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1) une seule industrie de produits métalliques est autorisée dans la zone C-834;
- 2) l'entreposage extérieur est fait en cour arrière ou dans la deuxième moitié de la cour latérale seulement; la superficie se limite à 2 000 mètres carrés, la hauteur de l'entreposage est de 2,5 mètres maximum et l'aire d'entreposage extérieur est entourée d'une clôture opaque de 2,5 mètres;
- 3) la superficie minimale du terrain pour implanter une industrie de produits métalliques est de 10 000 mètres carrés minimum;
- 4) une bande tampon de 6 mètres conforme aux normes du Règlement de zonage est aménagée le long de la ligne arrière du lot et le long de toute limite qui est contigüe à une propriété résidentielle à l'exception de la cour avant principale;
- 5) le pourcentage d'espace vert est de 30 % minimum;
- 6) un minimum d'un arbre par 500 mètres carrés de terrain est planté sur le terrain incluant les arbres à l'intérieur de la bande tampon et minimalement 20 % de ces arbres se retrouve en cour avant principale;
- 7) toute aire de stationnement de camion ou remorque est localisée dans la cour arrière ou dans la deuxième moitié arrière de la cour latérale;
- 8) aucune activité de production ne peut être réalisée à l'extérieur du bâtiment;
- 9) l'établissement ne cause pas d'inconvénient pour le voisinage.

7. Certificat d'autorisation temporaire obligatoire

Il est requis d'obtenir un certificat d'autorisation renouvelable annuellement pour tout usage de terrasse extérieure autorisé comme usage conditionnel en vertu du présent règlement.

8. Sanctions et recours

Toute personne qui ne respecte pas les conditions imposées pour l'autorisation d'un usage conditionnel ou opère sans autorisation donnée en vertu du présent règlement commet une infraction et encourt les amendes minimales et maximales suivantes :

- une amende minimale de deux cents dollars (200 \$) et maximale de mille dollars (1 000 \$) pour une personne physique, ou une amende minimale de quatre cents dollars (400 \$) et maximale de deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne morale.

9. Abrogation de règlement

Le présent règlement abroge le Règlement 125 sur les usages conditionnels.

10. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Denis Lapointe, maire

Alain Gagnon, greffier