
RÈGLEMENT NUMÉRO 174 RELATIF AUX USAGES
CONDITIONNELS

Considérant qu'un avis de motion de ce règlement a été préalablement donné par madame la conseillère Karine St-Arnaud à la séance du 13 avril 2015;

Considérant qu'une copie du projet de règlement a été remise à tous les membres du conseil au moins deux (2) jours avant la séance et que tous les membres présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

Il est proposé par madame la conseillère Karine St-Arnaud et résolu que le présent règlement soit adopté;

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé «Règlement relatif aux usages conditionnels de la Ville de Portneuf».

1.2 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à permettre à l'intérieur de zones ciblées sur le territoire de la Ville de Portneuf l'implantation de certains usages, répondant aux conditions prévues dans le présent règlement ainsi qu'à toute autre condition jugée appropriée par le conseil, en tenant compte des particularités du milieu où l'usage sera exercé et de façon à assurer sa compatibilité avec le milieu environnant.

1.3 CONTEXTE ET INTERRELATION AVEC LES AUTRES RÉGLEMENTS

Le présent règlement fait partie intégrante des règlements d'urbanisme de la Ville de Portneuf et doit être interprété en interrelation avec les autres règlements municipaux adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1). Les exigences contenues au présent règlement s'ajoutent notamment à celles des autres règlements d'urbanisme de la Ville de Portneuf.

1.4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.5 DISPOSITIONS HABILITANTES

Le présent règlement est adopté conformément aux pouvoirs conférés à cette fin par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.6 PRÉSÉANCE ET EFFET DU RÉGLEMENT

Les dispositions du présent règlement ont préséance sur les dispositions du règlement de zonage numéro 116. 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.

1.7 RESPECT DES RÉGLEMENTS

L'approbation d'une demande relative à un usage conditionnel et la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation ne libèrent aucunement le propriétaire d'un immeuble ou le requérant d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation de respecter les dispositions réglementaires prescrites en vertu des règlements d'urbanisme. L'approbation d'un usage conditionnel ne peut également avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement adopté par les gouvernements du Canada ou du Québec.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme est utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section en question. Chaque section, sous-section et article peut se diviser en alinéas (texte caractérisé par un retrait de la première ligne). Un chiffre suivi d'un zéro supérieur identifie un paragraphe subdivisant une section, sous-section, un article ou un alinéa. Chaque paragraphe peut également être subdivisé en sous-paragraphe, à l'aide d'une lettre alphabétique suivie d'une parenthèse. À titre d'exemple, ces subdivisions sont identifiées comme ci-après :

CHAPITRE 2

2.5 SECTION

2.5.1 **Sous-section**

2.5.1.1 Article

Alinéa

.....

1° Paragraphe

a) Sous-paragraphe

2.2 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis à la section 2.5, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.

L'utilisation du mot « doit » dans les objectifs ou critères déterminés au présent règlement signifie qu'il faut respecter l'atteinte du résultat souhaité, à moins que le conseil juge que le contexte ou la situation des lieux n'est pas approprié à l'intervention projetée. Le mot « devrait » indique qu'il faut rechercher le plus possible l'atteinte du résultat souhaité. Le mot « peut » conserve un sens facultatif et ne crée aucune obligation absolue.

Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

2.3 TABLEAUX, CROQUIS

Les tableaux, croquis et toute autre forme d'expression autre que les textes proprement dits contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les tableaux, croquis et autres formes d'expression avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

2.4 UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques du Système International (SI).

2.5 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente ou qu'il en soit précisé autrement, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont respectivement attribués dans la section des définitions des autres règlements d'urbanisme, en l'occurrence le règlement de zonage numéro 116, le règlement de lotissement numéro 114, le règlement de construction numéro 113 et le règlement numéro 112 relatif à l'administration des règlements d'urbanisme. Si aucune définition n'apparaît dans les autres règlements d'urbanisme, il faut référer au sens commun attribué à un mot ou à une expression.

CHAPITRE 3

MODALITÉS ADMINISTRATIVES

3.1 RENSEIGNEMENTS OU DOCUMENTS REQUIS DANS LE CADRE D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Une demande relative à un usage conditionnel doit contenir les renseignements, éléments et documents requis pour l'obtention d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, selon les exigences formulées au règlement numéro 112 relatif à l'administration des règlements d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est également autorisé à exiger du requérant tout autre document ou information ainsi que des photos, plans, croquis ou dessins destinés à avoir une bonne compréhension du projet et à assurer une intégration harmonieuse de celui-ci au milieu environnant, en lien avec les objectifs et les critères d'évaluation énoncés au présent règlement.

3.1.1 Contenu particulier d'une demande visant l'aménagement de logements supplémentaires à l'intérieur d'un bâtiment résidentiel

En plus des éléments généraux accompagnant une demande de permis ou de certificat d'autorisation, une demande relative à un usage conditionnel visant l'aménagement de logements supplémentaires à l'intérieur d'un bâtiment résidentiel doit contenir les renseignements et documents suivants :

- 1° La localisation du bâtiment principal concerné par la demande ainsi qu'une description de son utilisation actuelle;
- 2° Le nombre de logements à l'intérieur du bâtiment ainsi que le nombre de logements projetés;
- 3° La superficie de plancher du bâtiment principal ainsi que des logements existants et projetés;
- 4° Une description de l'architecture et de l'apparence extérieure du bâtiment concerné par la demande;
- 5° Un plan de construction à l'échelle des travaux projetés à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment, incluant un plan détaillé des nouveaux logements qui seront aménagés;
- 6° L'identification des issues existantes et de celles qui seront aménagées sur chaque étage du bâtiment;
- 7° Les aménagements extérieurs existants et projetés, tels que les stationnements, les accès au terrain, etc.;

- 8° Une description du milieu environnant, indiquant la relation de l'immeuble faisant l'objet de la demande d'usage conditionnel avec les bâtiments et les terrains adjacents à celui-ci, accompagnée de photos à l'appui;
- 9° Une justification de la demande sur la base des critères applicables au présent règlement;
- 10° Tout autre document ou renseignement exigé par le fonctionnaire désigné afin de permettre une meilleure compréhension du projet et de vérifier le respect des critères définis au présent règlement.

3.1.2 Contenu particulier d'une demande visant l'installation d'une remise sur un terrain vacant à l'intérieur du périmètre urbain

En plus des éléments généraux accompagnant une demande de permis ou de certificat d'autorisation, une demande relative à un usage conditionnel visant l'installation de remise sur un terrain vacant à l'intérieur du périmètre urbain doit contenir les renseignements et documents suivants :

- 1° La localisation du bâtiment principal concerné par la demande ainsi qu'une description de son utilisation actuelle;
- 2° La superficie, les dimensions et la hauteur de la remise;
- 3° Une description de l'architecture et de l'apparence extérieure du bâtiment concerné par la demande;
- 4° Une justification de la demande sur la base des critères applicables au présent règlement;
- 5° Tout autre document ou renseignement exigé par le fonctionnaire désigné afin de permettre une meilleure compréhension du projet et de vérifier le respect des critères définis au présent règlement;

3.1.3 Contenu particulier d'une demande visant l'installation d'un conteneur pour l'usage acéricole ou forestier

En plus des éléments généraux accompagnant une demande de permis ou de certificat d'autorisation, une demande relative à un usage conditionnel visant l'installation d'un conteneur pour fin complémentaire à l'usage acéricole ou forestier doit contenir les renseignements et documents suivants :

- 1° La localisation du conteneur concerné par la demande ainsi qu'une description de son utilisation actuelle;

- 2° Une description de la couleur et de l'apparence extérieure du conteneur;
- 3° Une justification de la demande sur la base des critères applicables au présent règlement;
- 4° Tout autre document ou renseignement exigé par le fonctionnaire désigné afin de permettre une meilleure compréhension du projet et de vérifier le respect des critères définis au présent règlement;

3.2 PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

3.2.1 Transmission d'une demande d'usage conditionnel

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être présentée au fonctionnaire désigné sous forme de demande écrite et être accompagnée des documents et renseignements exigés en vertu du présent règlement. Ces derniers doivent être transmis au fonctionnaire désigné en deux (2) copies en format papier et, lorsque cela est possible, en une copie en format électronique. De plus, les frais d'étude de la demande doivent être acquittés au moment de la transmission de la demande au fonctionnaire désigné.

Les plans accompagnant la demande doivent être reproduits par un procédé indélébile, être dessinés à une échelle exacte et appropriée selon les éléments à illustrer, notamment pour assurer une bonne compréhension du projet. Les plans doivent également indiquer le nord astronomique, l'échelle numérique et graphique ainsi que le nom du concepteur et son sceau professionnel, s'il y a lieu.

3.2.2 Vérification par le fonctionnaire désigné et avis de recevabilité

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande présentée est conforme aux autres règlements d'urbanisme de la Ville et si elle est accompagnée des documents ou informations exigés en vertu présent règlement.

Si le projet présenté n'est pas conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme, le fonctionnaire désigné avise le requérant que sa demande n'est pas recevable.

Si la demande présentée est incomplète eu égard aux documents ou informations exigés en vertu du présent règlement, le fonctionnaire désigné avise le requérant des renseignements manquants. Dans un tel cas, le traitement de la demande est suspendu jusqu'à ce que les documents et informations requis soient fournis ou que les précisions demandées soient apportées. La demande est jugée recevable à la date où les documents, informations ou précisions additionnels ont été fournis.

L'avis du fonctionnaire désigné quant à la recevabilité ou non de la demande ou s'il y a lieu des éléments manquants doit être signifié au requérant dans les trente (30) jours de la demande.

3.2.3 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Dans les trente (30) jours de la date à laquelle la demande a été jugée recevable, le fonctionnaire désigné en transmet une copie aux membres du comité consultatif d'urbanisme.

3.2.4 Examen de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle respecte les critères d'évaluation énoncés au présent règlement. Le comité consultatif d'urbanisme peut demander au requérant des informations additionnelles pour compléter son étude et suggérer des conditions ou des modifications au projet. De plus, il peut demander au requérant une visite du terrain et de l'immeuble concernés par la demande.

3.2.5 Transmission de la demande au conseil

Dans les trente (30) jours qui suivent son analyse, le comité consultatif d'urbanisme transmet la demande et son avis au conseil. Cet avis doit comprendre les recommandations expliquant l'acceptation, les modifications ou le rejet de la demande d'usage conditionnel. Le comité consultatif d'urbanisme peut aussi suggérer des conditions supplémentaires à l'approbation de la demande.

3.2.6 Avis public

Le greffier de la Ville doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément à l'article 345 de la *Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19)* annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro d'identification cadastrale.

3.2.7 Examen de la demande par le conseil

Le conseil doit, dans les trente (30) jours suivant la transmission de la demande par le 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 doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus. Le conseil peut suggérer au requérant les modifications à faire pour que sa demande puisse être jugée conforme au présent règlement.

3.2.8 Transmission de la décision au requérant

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

3.2.9 Modification aux documents

Toute modification à une demande d'usage conditionnel, après qu'elle ait reçu l'approbation du conseil, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

3.2.10 Délivrance du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou certificat d'autorisation d'un usage conditionnel si les conditions prévues aux règlements d'urbanisme sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat d'autorisation et en vertu de la résolution du conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

CHAPITRE 4

ZONES D'APPLICATION, TRAVAUX ASSUJETTIS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX USAGES CONDITIONNELS

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES À L'INTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

4.1.1 Zone d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones mixtes M-101, M-102, M-103 et M-104 apparaissant au plan de zonage placé à l'annexe II du règlement de zonage numéro 116.

4.1.2 Usages conditionnels autorisés

Malgré le nombre maximal de logements autorisé à la grille des spécifications, apparaissant à l'annexe I du règlement de zonage numéro 116, l'aménagement d'un ou de logements supplémentaires à l'intérieur d'un bâtiment résidentiel situé dans une zone M-101, M-102, M-103 ou M-104 peut être autorisé aux conditions apparaissant au présent règlement.

Le présent règlement s'applique uniquement lorsque le nombre de logements projetés à l'intérieur du bâtiment principal excède le nombre de logements maximum indiqué à la grille des spécifications pour la zone concernée.

4.1.3 Critères d'évaluation du projet

Toute demande visant l'aménagement d'un logement supplémentaire à l'intérieur d'une zone M-101, M-102, M-103 ou M-104, doit être analysée selon les critères d'évaluation apparaissant ci-dessous :

4.1.3.1 Critères relatifs à l'aménagement des logements

- 1° Un maximum de 1 logement additionnel peut-être aménagé à l'intérieur d'un bâtiment principal;
- 2° La superficie de plancher du bâtiment principal doit être suffisante pour permettre l'aménagement d'un logement supplémentaire sans avoir recours à l'agrandissement de l'immeuble;
- 3° L'ajout de logements ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale et structurale du bâtiment;
- 4° Un logement supplémentaire doit posséder une superficie de plancher minimale de 65 mètres carrés;
- 5° Chaque logement doit avoir une hauteur minimale de 2,3 mètres mesurée entre le plancher fini et le plafond fini;
- 6° Les logements doivent posséder une fenestration suffisante afin de pouvoir bénéficier d'un éclairage adéquat;
- 7° Chacun des logements doit être pourvu d'une issue donnant directement accès à l'extérieur du bâtiment. Toute nouvelle issue devrait être aménagée en cour latérale ou arrière.

4.1.3.2 Critères relatifs à l'environnement

- 1° Pour permettre l'usage conditionnel la propriété doit être desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux;
- 2° Les bacs à déchets et recyclage doivent être localisés de façon à limiter les impacts sur les propriétés avoisinantes;
- 3° L'ajout de logements additionnels à l'intérieur d'un bâtiment ne doit pas engendrer de nuisances à l'égard du voisinage immédiat;
- 4° L'aménagement de logements additionnels ne doit pas engendrer l'ajout de constructions ou de bâtiments supplémentaires sur le terrain.

4.1.3.3 Critères relatifs aux stationnements

- 1° Le terrain où est exercé l'usage conditionnel doit disposer du nombre minimum de cases de stationnement, tel que prescrit à l'article 11.1.2 du règlement #116;

2° Si l'aménagement d'espaces de stationnement additionnels est requis, ceux-ci doivent être agrémentés par de la végétation.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'UTILISATION DE CONTENEUR EN ZONE AGRICOLE ET AGRO-FORESTIÈRE COMME USAGE COMPLÉMENTAIRE AUX USAGES ACÉRIQUE OU EXPLOITATION FORESTIÈRE

4.2.1 Zone d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones agricole et agroforestière apparaissant au plan de zonage placé à l'annexe II du règlement de zonage numéro 116.

4.2.2 Usages conditionnels autorisés

Malgré la prohibition de l'utilisation de conteneur pour fin autre que celui pour lequel il a été conçu, l'utilisation de conteneur peut être autorisée à l'intérieur des zones agricole et agro-forestière aux conditions apparaissant au présent règlement.

Le présent règlement s'applique uniquement pour l'entreposage d'accessoires ou de machinerie nécessaires à l'usage acéricole ou à une exploitation forestière.

4.2.3 Critères d'évaluation du projet

Toute demande visant l'utilisation d'un conteneur en zone agricole ou agro-forestière, doit être analysée selon les critères d'évaluation apparaissant ci-dessous :

4.2.3.1 Critères relatifs au nombre et à l'apparence extérieure du conteneur

- 1° Un maximum de 1 conteneur est autorisé par propriété;
- 2° Le conteneur doit être en bon état, non rouillé, peint d'une couleur neutre et non éclatante afin qu'il puisse se fondre au boisé;

4.2.3.2 Critères relatifs à l'emplacement

- 1° doit être localisé à l'arrière du bâtiment principal ou non visible de la rue.

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'INSTALLATION D'UNE REMISE SUR UN TERRAIN VACANT DANS LE PÉRIMÈTRE URBAIN

4.3.1 Zone d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux terrains lotis localisés dans toutes les zones à l'intérieur du périmètre urbain apparaissant au plan de zonage placé à l'annexe II du règlement de zonage numéro 116.

4.3.2 Usages conditionnels autorisés

Malgré que la construction d'un bâtiment complémentaire n'est pas autorisé sur un terrain vacant selon le règlement de zonage numéro 116, l'installation d'une remise sur un terrain vacant à l'intérieur du périmètre urbain peut être autorisé aux conditions apparaissant au présent règlement.

Le présent règlement s'applique uniquement pour l'entreposage d'équipement nécessaire à l'entretien du terrain lorsque le terrain est vacant et nécessite un entretien régulier.

4.3.3 Critères d'évaluation du projet

Toute demande visant l'installation d'une remise sur un terrain vacant, doit être analysée selon les critères d'évaluation apparaissant ci-dessous :

4.3.3.1 Critères relatifs à la localisation sur le terrain

- 1° Une seule remise est autorisé par terrain;
- 2° La remise doit être localisé à plus de 15m de la ligne avant tout en respectant les marges de recul latéral et arrière prescrites pour les bâtiments complémentaires;
- 3° La remise doit être installé sur des blocs ou des pilotis non excavés et être déplaçable facilement sans endommagé le terrain;

4.3.3.2 Critères relatifs à la superficie, la hauteur et l'apparence

- 1° superficie maximum de 10m² hauteur de 3.66m.
- 2° doit être en bon état et recouverte de parement extérieur;
- 3° les remises préfabriquées en polymère sont autorisé;

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS FINALES

5.1 PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

Les dispositions prescrites à la section 6.1 du règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme et intitulée « Procédures, recours et sanctions » s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici tout au long reproduites.

5.2 ENTRÉE EN VIGUEUR ET MODE D'AMENDEMENT

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et il ne pourra être modifié qu'au moyen d'un autre règlement adopté conformément aux dispositions de cette loi.

maire	greffière
Avis de motion donné le :	13 avril 2015
Adoption du premier projet de règlement le :	8 juin 2015
Assemblée publique de consultation tenue le :	13 juillet 2015
Adoption du second projet de règlement le :	13 juillet 2015
Approbation par les personnes habiles à voter :	28 août 2015
Règlement adopté le :	14 septembre 2015
Approbation par la MRC de Portneuf :	21 octobre 2015
Certificat de conformité de la MRC délivré le : (Entrée en vigueur)	26 octobre 2015
Avis public donné le :	20 novembre 2015