



PROJET USAGE CONDITIONNEL

YVES BERGERON

(MANDATAIRE POUR WOLFF HERBERT HUGH)

Boulevard Valcartier

Lot 3 318 314

QU'EST-CE QU'UN USAGE CONDITIONNEL?

Un usage conditionnel introduit une souplesse dans la réglementation en permettant que des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu puissent être implantés à la suite d'une procédure d'évaluation et sans qu'il soit nécessaire de modifier chaque fois la réglementation.

Une demande d'usage conditionnel est déposée lorsque le zonage d'un lot ne permet pas l'usage que le propriétaire aimerait en faire.

PROCESSUS DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

1. Le requérant d'une demande d'usage conditionnel doit formuler sa demande par écrit et la transmettre à l'inspecteur municipal.
2. 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, la Municipalité doit, au moyen d'un avis public et d'une affiche placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure 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.

3. L'inspecteur municipal transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme pour qu'elle soit étudiée: 2 membres du conseil et 3 résidants. Le Comité, après étude de la demande, recommande au Conseil son approbation ou son rejet.
4. Conformément aux dispositions de l'article 145.33 de la LAU, une assemblée publique sera tenue afin de présenter la nature du projet et donner droit à toute personne intéressée à se faire entendre. Pour garantir le droit de toute personne intéressée de se faire entendre dans le contexte de la pandémie, l'assemblée publique est accompagnée d'une consultation écrite. Les commentaires seront reçus jusqu'à la levée de l'assemblée par courriel au hlafrance@munsgdv.ca. Une présentation détaillée du projet est disponible au www.saint-gabriel-de-valcartier.ca.
5. 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.

Dépôt de matériel boul.
 Valcartier
 lot 3 318 314
 (usage de type C-13)



DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Type de projet : Dépôt de matériel de type vrac

Description de l'usage principal et ses équipements:

- Entreposage de matériaux de type vrac;
- Utilisation de machinerie de type pelle mécanique, tamiseur et concasseur de béton.

Description des usages complémentaires prévus et ses équipements:

- Réfection d'un accès existant.
- L'usage sera exercé à plus de 275 m du boulevard Valcartier;
- Une barrière sera installée à l'entrée pour limiter l'accès;
- Un écran visuel sera maintenu autour du lot pour limiter la visibilité;
- Une membrane de protection sous et sur la matière sera installée;

Description des opérations et des activités prévues sur le site:

- Entreposage de matériaux secs de type 0-3/4, 0-2 ½, terre de remblais, 3/4, de sable, de branches, de souches et de béton;
- Utilisation de tamiseur et de pelle mécanique pour le transport et pour le tri du matériel;

Endroit où l'usage sera exercé:



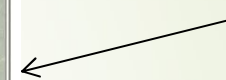
Description des propriétés voisine

- Il y a quelques propriétés résidentielles situées à plus de 350 mètres du dépôt;
- L'établissement de la Fabrique ainsi que l'école du Joli-Bois se trouvent à plus de 200 mètres des opérations.

ZONAGE ACTUEL DU SECTEUR



Zone MX-5



ANALYSE ET RECOMMANDATION DU CCU

ATTENDU QUE le lot est d'une superficie de 377 899,3 mètres carrés ;

ATTENDU QUE la partie du lot utilisé est de 54 259 mètres carrés ;

ATTENDU QUE le lot est en zone Mx-5 et que les usages commerciaux sont autorisés ;

ATTENDU QUE le lot à l'ouest est la base militaire ;

ATTENDU QUE le lot au sud est le 2291 (1863), boulevard Valcartier ;

ATTENDU QUE le lot au nord est Vallée Jeunesse et l'école du Joli-Bois ;

ATTENDU QUE le lot à l'est est Fabrique de St-Gabriel ;

ATTENDU QU'un usage conditionnel de coupe de bois de chauffage a été autorisé dans la même zone que le futur dépôt de matériel et que celui-ci est encore utilisé ;

ATTENDU QUE le lot est entouré d'une zone tampon ;

ATTENDU QUE le commerce n'est pas visible de la rue ;

ATTENDU QU'aucune vente de vrac ne sera faite au citoyen et que cela sera uniquement utilisé par le demandeur ;

analyse et recommandation du CCU (SUITE)

ATTENDU QUE l'usage entraîne l'utilisation d'une pelle mécanique, d'un broyeur de béton accroché sur la pelle mécanique ainsi qu'un tamiseur;

ATTENDU QU'IL y a déjà comme équipement sur le terrain une scieuse et une fendeuse pour l'usage de coupe de bois ;

ATTENDU QUE les heures d'opération respecteront les règlements municipaux;

ATTENDU QUE considérant le but et la portée de la réglementation sur les usages conditionnels, les membres du CCU recommandent d'autoriser la demande d'usage conditionnel avec conditions.

LES MEMBRES DU CCU RECOMMANDENT AU CONSEIL MUNICIPAL L'ACCEPTATION DU PROJET SOUS LES **CONDITIONS** SUIVANTES:

1. La matière entreposée devra se trouver à une distance minimale de 50 mètres (164,04 pi) de toute ligne de lot ;
2. Une membrane de protection sous et sur la matière entreposée est exigée ;
3. Aucun produit dangereux ne devra être récupéré sur ce lot ;
4. L'entrée devra être aménagée de manière à y faire circuler deux véhicules côte à côte ;
5. Tout infrastructure ou dépôt ne devra être visible de la rue, et ce, en tout temps ;
6. L'usage devra être exercé à un minimum de 275 mètres (902 pi) du boulevard Valcartier ;
7. Une barrière devra être installée et fermée en tout temps lorsqu'il n'y a personne pour s'occuper de l'usage ;
8. Les matériaux entreposés au sol autorisé sont la terre de remblais, du sable, du $\frac{3}{4}$, du 0-3/4, du 0-2 $\frac{1}{2}$ pour un maximum de 5 000 tonnes (environs 350 voyages de type 10 roues) au total ;

CONDITIONS (suite)

8. Le ramassage et le stockage de branches ainsi que de souches sont autorisés, mais devront être départis de manière écologique ;
9. Les branches et les souches ne pourront être brûlées ;
10. La portion utilisée commercialement pour dépôt de matériel ne peut pas dépasser 54 259 m², soit la portion de l'ancienne sablière ;
11. Si des plaintes sont déposées à l'égard de l'usage « dépôt de matériel (tamiseur et concasseur) », le projet doit être révisé par le conseil ;
12. Une procuration de M. Hugh Herbert Wolf, propriétaire du lot 3 318 314, doit être remplie afin d'autoriser M. Yves Bergeron à faire la demande d'usage conditionnel sur ce lot ;
13. L'usage peut se faire à l'année ;
14. L'écran visuel situé autour du lot doit être maintenu en tout temps .