Par Hélène Doyon, urbaniste
Vice-présidente, Apur urbanistes-conseils

TEMPORAIRE DITES-VOUS?

La saison estivale arrive à grands pas et nous espérons que le coup d'envoi des beaux jours aura lieu dans Charlevoix pour le congrès annuel! En préparation du beau temps, les citoyens, gens d'affaires et promoteurs mijoteront leur nouveau projet « temporaire » pour l'été 2014 : un festival, un café-terrasse, un kiosque.

Les igloos, les hôtels de glace et les cabanes à pêche sur glace (usages temporaires, par la force de la nature!) feront place aux terrasses extérieures, aux kiosques de produits maraîchers et aux fêtes de quartier. Ces usages ou constructions pourront être définis comme ayant un rôle accessoire ou principal, mais ils auront également un caractère temporaire.

Force est de constater que la notion de « temporaire » varie d'une municipalité à l'autre... Temporaire pour un week-end, pour la saison estivale ou pour deux ans, le temps que le commerçant trouve une solution permanente! Le caractère « temporaire » semble se dessiner en fonction de la finalité. On peut lire, dans la LAU annotée (art. 113, 2.1.4/2), « Une maison de poupée qui a les dimensions d'un cabanon n'est pas un bâtiment temporaire, car ce caractère dépend de l'intérêt de la fillette pour sa maison. » Tout est dit! Questionnez vos citoyens sur leur intérêt!

Sérieusement, de quoi parlons-nous exactement par construction et usage temporaire? Voici quelques exemples de constructions ou équipements en vrac : café-terrasse, terrasse extérieure, abri temporaire estival (après hivernal!) pour le bateau, tambour (et tunnel hivernal!), kiosque et comptoir de vente de produits maraîchers, d'artisanat durant un festival, bac ou dépôt à linge pour un organisme quelconque, toilette portative, étalage extérieur, chapiteau, vente de fleurs ou d'arbres de Noël, appareil de climatisation, stationnement de véhicules récréatifs, tente ou abri amovible, barrière de sédimentation, clôture temporaire pour délimiter les chantiers, clôture hivernale, affichage (biens, services ou activités temporaires), roulotte de chantier, entreposage d'équipement, etc.

Au niveau des usages ou activités, on retrouve : occupation temporaire d'un local commercial vacant, occupation du domaine public ou privé pour le tournage de film, un festival, des spectacles, un lave-o-thon, une levée de fonds, une collecte de sang, vente de garage, lieu d'exposition, etc. Dans certains cas, il y a lieu de noter que plusieurs municipalités régissent ces activités à l'aide de la Loi sur les compétences municipales, notamment parce que le conseil municipal souhaite évaluer les demandes cas par cas, particulièrement lorsque cela implique une occupation du domaine public, la fermeture de rues, l'ajout de services municipaux et de sécurité, etc. (à discuter avec votre procureur pour identifier votre meilleure option).

Le défi, au-delà du respect des normes prescrites au règlement de zonage ou à un autre règlement d'urbanisme (ex. : PIIA, usages conditionnels, etc.), est de définir le caractère temporaire *versus* le permanent (la durée, la fréquence ou la répétition durant la période, etc.). Rappelons les cas classiques de madame X qui, pour le bénéfice de la collectivité bien sûr, tient une vente de garage à l'année ou de monsieur Y qui maintient en place à l'année son abri temporaire hivernal...

D'un autre côté, on retrouve le propriétaire d'une jeune entreprise qui souhaite aménager un abri temporaire ou utiliser un conteneur pour l'entreposage de son matériel pour les 12 à 24 prochains mois, le temps que son entreprise puisse prendre son envol. Ainsi, certaines situations pourraient à première vue être inacceptables d'un point de vue urbanistique, mais à considérer aux fins d'encourager le développement économique. Et là, je vous fais grâce de l'exemple d'une ville qui a besoin d'un abri temporaire pour le sable ou le sel de déglaçage parce qu'elle ne veut pas investir dans un bâtiment permanent.

Enfin, tout comme pour une construction ou un usage permanent, le conseil municipal peut régir l'usage ou la construction temporaire par zone, par exemple, en autorisant uniquement les cafés-terrasses dans les zones commerciales. Pour les constructions, les normes habituelles pourront s'y appliquer : les cours, les marges, la volumétrie, les matériaux, etc. Dans certains cas, notamment pour les cafés-terrasses, il peut s'avérer préférable de régir par un règlement discrétionnaire (PIIA ou usages conditionnels) pour y inclure des conditions relatives à la musique, aux heures d'occupation de la terrasse, à l'affichage, aux décorations de type « guirlandes », aux appareils de cuisson et, surtout, pour s'assurer de la cohabitation de l'usage temporaire avec les usages permanents à proximité, telles les résidences.