CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAC-DELAGE
M.R.C. DE LA JACQUES CARTIER

RÈGLEMENT NUMÉRO U-96-2

SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT

Pour consultation

ATTENDU QUE ce Conseil a adopté des règlements concernant le zonage et le lotissement;

ATTENDU QUE la "loi sur l'aménagement et l'urbanisme" permet à ce Conseil d'adopter "un règlement de zonage sur les dérogations mineures aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol";

ATTENDU QUE ces dispositions introduites dans ladite loi visent à compléter les règlements de zonage et de lotissement des municipalités en permettant des ajustements mineurs et exceptionnels à la mise en application quotidienne de ces règlements d'urbanisme afin de tenir compte des difficultés rencontrées;

ATTENDU QUE ce Conseil juge à propos, d'adopter un règlement sur les dérogations mineures compte tenu que l'élaboration d'un règlement ne peut prévoir toutes les situations et compte tenu de la lourdeur des procédures en modification aux règlements de zonage et de lotissement, lorsque l'objet de la dérogation est mineur et exceptionnel;

ATTENDU QU'un Comité Consultatif d'Urbanisme a été créé par règlement;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné aux fins du présent règlement à la séance du Conseil tenue le 9 avril 1996;

ATTENDU QU'aux fins du présent règlement, le 17 mai 1996, une assemblée de consultation a ét tenue;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Guy Rochette et unanimememt résolu que ce Conseil adopte le règlement numéro U-96-2 et qu'il soit ordonné et statué ce qui suit:

Pour consultation

TITRE

ARTICLE 1

Le présent règlement portera le titre de:

"RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT".

BUT

ARTICLE 2

Le but du présent règlement est de permettre que certaines dispositions des règlements de zonage et de lotissement puissent faire l'objet, dans certains cas exceptionnels, de dérogations mineures en autant que lesdites dérogations respectent les objectifs du plan d'urbanisme.

DÉFINITION

ARTICLE 3

La "dérogation mineure" telle qu'utilisée dans le présent règlement est définie comme étant une disposition d'exception à une ou à des normes des règlements de zonage et de lotissement, applicable dans les différentes zones du territoire et permettant, aux conditions prévues à ce règlement, un écart minimal avec cette ou ces normes, de manière à ajuster l'application de ces dernières dans certains cas particuliers.

Elle est accordée par résolution du Conseil, après avoir reçu l'avis du Comité d'urbanisme.

Pour consultation

DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

ARTICLE 4

4.1 Toute disposition des règlements de zonage et de lotissement prévoyant l'application d'une norme peut faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol.

4.2 Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité.

PROCÉDURE

ARTICLE 5

5.1 Le propriétaire d'un immeuble, son mandataire ou le requérant d'un permis ou d'un certificat pour cet immeuble, dont le projet de construction, de lotissement ou autres, ne rencontre pas complètement les dispositions des règlements de zonage, de lotissement pour lesquelles une dérogation mineure peut être accordée doit, aux fins de l'application du présent règlement, soumettre sa demande par écrit à l'inspecteur des bâtiments sur les formulaires prévus à cet effet.

(Copie d'un formulaire type est joint en annexe I)

5.2 Pour être reçue, la demande doit être accompagnée du paiement des frais au montant de 300 $. Ce montant n'est pas remboursable.

5.3 Dans les trente (30) jours qui suivent la réception d'une demande de dérogation mineure, l'inspecteur des bâtiments transmet la demande au Comité Consultatif d'Urbanisme ainsi que tous les documents pertinents à l'étude de celle-ci.

5.4 Le Comité Consultatif d'Urbanisme étudie la demande et peut réclamer de l'inspecteur des bâtiments ou du

Pour consultation

demandeur toute information additionnelle et nécessaire à l'étude de la demande. Il peut également visiter l'immeuble faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure et consulter les propriétaires d'immeubles voisins.

5.5 Le Comité Consultatif d'Urbanisme formule sa recommandation au Conseil Municipal, en tenant compte des dispositions inscrites au présent règlement.

5.6 Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, le secrétaire-trésorier doit faire publier un avis public. Cet avis public doit être affiché au bureau de la municipalité et inséré dans un journal circulant dans la municipalité.

L'avis indique la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil ainsi que la nature et les effets de la dérogation demandée. Cet avis contient la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral et mentionne que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande.

5.7 Après avoir pris connaissance de l'avis du Comité Consultatif d'Urbanisme et entendu tout intéressé en regard à la demande de dérogation; le Conseil rend sa décision sur simple résolution.

5.8 Copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision doit être transmise à la personne qui a demandé la dérogation.

5.9 Le secrétaire-trésorier doit tenir à jour un registre des dérogations mineures accordées et rejetées par le Conseil.

5.10 Sur présentation d'une copie de la résolution accordant une dérogation mineure, l'inspecteur des bâtiments délivre, s'il est requis, le permis ou le certificat après paiement du tarif requis pour l'obtention de celui-ci. Toutefois, la demande accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlements doit être conforme aux dispositions du règlement de construction et à celles des règlements de zonage et de lotissement ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure.

Pour consultation

CONDITIONS REQUISES POUR L'ACCEPTATION D'UNE DÉROGATION MINEURE

ARTICLE 6

Une dérogation mineure est accordée aux conditions suivantes:

a) La dérogation mineure ajuste une norme contenue au règlement de zonage ou de lotissement;

b) La dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

c) La demande de permis de construction dans le cas d'une construction projetée, est conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation mineure;

d) L'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;

e) Dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, la construction a fait l'objet de permis et les travaux ont été exécutés de bonne foi;

f) La dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Pour consultation

ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 7

Le présent règlement entrera en vigueur selon la loi.

ADOPTÉ À VILLE DE LAC-DELAGE, LE 10 JUIN 1996.

DENIS PROVENCHER
MAIRE

GUYLAINE THIBAULT
SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE

VILLE DE LAC-DELAGE

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

REQUÉRANT

Nom :_____

Adresse :_____

_____

Numéro de téléphone :_____

Mandataire (s'il y a lieu) :_____

PROJET

Localisation :_____

Numéro de rôle d'évaluation :_____

Numéro (s) de lot (s) :_____

_____

Zone :_____

Pour consultation

Requérant _____

À L'USAGE DE LA MUNICIPALITÉ

Présenté à l'inspecteur en bâtiments le :_____

Frais d'étude au montant de :_____

Reçu émis portant le numéro :_____

Avis public en date du : _____

No facture :_____ Reçu émis portant le No :_____

Présenté au comité consultatif d'urbanisme le :_____

Présenté au conseil municipal le :_____

Inscrit au registre de D.M. sous le No :_____

Dérogation mineure : accordée _____ Refusée _____

1. TYPE DE PROJET

Construction _____

Rénovation _____

Implantation _____

Lotissement _____

demande de permis annexée :
oui _____
non _____

2. LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE FAIT SUITE À :

... Demande de permis _____

... Non conformité des travaux en cours _____

... Non conformité de l'immeuble existant _____

Pour consultation

Requérant _____

3. DESCRIPTION DU PROJET

4. IDENTIFIEZ LA OU LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES NE POUVANT ÊTRE RESPECTÉES PAR VOTRE PROJET :

5. PRÉCISEZ LA NATURE DE LA DÉROGATION DEMANDÉE :

6. DÉCRIVEZ LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET NE PEUT ÊTRE CONFORME AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES EXISTANTES :

Pour consultation

Requérant _____

7. DÉCRIVEZ L'IMPACT DU PROJET SUR LES IMMEUBLES VOISINS (TERRAINS ET BÂTIMENTS) :

_____

_____

_____

_____

_____

8. ANNEXER LES DOCUEMNTS SUIVANTS (SI REQUIS) :

_____ Plan de construction

_____ Plan de lotissement

_____ Plan d'implantation (certificat)

Plan de localisation (certificat) identifiant :

- les immeubles voisins _____
- les installations _____
- les puits _____
- les limites de talus entre 10% et 30% _____
- les cours d'eau, ruisseaux, lacs et rivières _____
- les droits de passages et servitudes _____

9. Je,_____, soussigné, autorise les membres du comité consultatif d'urbanisme à se rendre sur les lieux visés par la demande afin qu'ils puissent obtenir les informations nécessaires et déclare que tous les renseignements présentés sont exacts.

Signés à la Ville de Lac-Delage, ce_____ jour du mois de _____ 19_____.

_____
(signature)

Pour consultation

Requérant _____

10. AVIS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME :

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

DATE : _____

Pour consultation

ANNEXE A

ÉLÉMENTS REQUIS PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME POUR L'ÉTUDE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE :

(à l'usage de l'inspecteur en bâtiments)

<u>L'inspecteur en bâtiments s'assure :</u>

1- que le formulaire de demande de dérogation mineure est dûment rempli par le requérant y compris les annexes :

_____ Plan de construction

_____ Plan de localisation

_____ Plan localisant les bâtiments, les immeubles voisins, les installations septiques s'il y a lieu.

2- que la demande est recevable compte tenu du règlement sur les dérogations mineures.

3- que les informations présentées par le demandeur sont suffisantes et exactes.

4- que les objectifs d'aménagement et de développement de la municipalité prévus au plan d'urbanisme, directement concernés par la demande, sont précisés.

5- que le projet se conforme à l'ensemble des autres dispositions du règlement d'urbanisme.

6- que des photos et/ou une brève analyse de l'inspecteur sont annexées.

7- que les demandes similaires déjà soumises au comité consultatif d'urbanisme sont annexées.

8- de vérifier si l'assentiment des voisins a été obtenu.

Pour consultation

ANNEXE B

ÉVALUATION DE LA DEMANDE

(à l'usage du C.C.U.)

1- Objet de la demande

- Dispositions mises en cause :
- Dérogation demandée :
- Y a-t-il plus d'une norme en cause :
- S'assure que la demande ne vise pas les dispositions relatives à :
  - l'usage :
  - la densité d'occupation :

2- Circonstances de la demande

- Au moment d'une demande de permis _____
- Pendant la réalisation des travaux _____
- Lors de la vérification de la conformité aux règlements d'un immeuble existant. _____

3- Critères d'évaluataion

3.1 Préjudice sérieux

Préjudice sérieux causé au demandeur par l'application du règlement de zonage ou de lotissement par rapport :

- au terrain lui-même et à son propriétaire _____
- à l'environnement immédiat (voisins) _____
- à l'ensemble du territoire et à la collectivité _____

Pour consultation

3.2 Jouissance au droit de propriété

Effet de la demande sur la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins par rapport :

- au terrain lui-même et à son propriétaire _____
- à l'environnement immédiat (voisins) _____
- à l'ensemble du territoire et à la collectivité _____

3.3 Objectifs du plan d'urbanisme

Effet de la demande sur les objectifs du plan d'urbanisme par rapport :

- au terrain lui-même et à son propriétaire _____
- à l'environnement immédiat (voisin) _____
- à l'ensemble du territoire et à la collectivité _____

3.4 Bonne foi du requérant

- Bonne foi _____
- Permis émis _____

3.5 Cas similaire

Y a-t-il des cas similaires à cette demande ?

_____

_____

3.6 Origine de la demande

Le problème à l'origine de la demande risque-t-il de se répéter ailleurs ?

_____

Pour consultation