

QUEBEC
COMTE DE CHARLEVOIX
CORPORATION MUNICIPALE DE
ST-FERREOL-LES-NEIGES

Règlement no 88-189

Concernant les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement.

Attendu qu'en vertu des articles 145.1 à 145.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement sur les dérogations mineures aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement;

Attendu que le Conseil juge opportun, dans le cas de projets conformes aux objectifs du plan d'urbanisme de même qu'à l'esprit des règlements d'urbanisme sans être conformes à toutes les dispositions réglementaires, de permettre des dérogations ou ajustements à ces dispositions, dans la mesure où ces dérogations ne sont que mineures;

Attendu qu'un tel règlement permettrait d'apporter une certaine souplesse dans l'application des dispositions réglementaires afin d'en ajuster l'application quotidienne dans certains cas particuliers autres que ceux nécessitant la mise en application de normes différentes de celles en vigueur;

Considérant cependant qu'un tel règlement ne doit avoir pour effet d'inciter au non respect des règlements d'urbanisme ou de permettre de les contourner;

Considérant pour cette raison et tel que prévu à la Loi qu'il y a lieu également d'adopter certains critères afin d'en préciser le champ d'application;

Attendu que le présent règlement a fait l'objet de la consultation préalable prévue à la Loi;

Attendu qu'un avis de motion a été donné, aux fins du présent règlement, à l'assemblée du 6 juin 1988;

En conséquence:

Il est proposé par monsieur Laurent Habel, conseiller, appuyé par monsieur Jean-Marie Giguère, conseiller, et unanimement résolu que le conseil municipal ordonne par règlement ce qui suit, à savoir:

1. Titre

Le présent règlement porte le titre de "Règlement sur les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement" et le numéro "88-189".

2. Définition

Une dérogation mineure est une disposition d'exception aux normes du règlement de zonage et du règlement de lotissement applicable dans les différentes zones du territoire et permettant, aux conditions prévues à ce règlement, un écart minimal avec la ou les normes applicables, de manière à ajuster l'application de ces dernières dans certains cas particuliers.

3. Zones où une dérogation mineure peut être accordée

Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues par le règlement de zonage.

4. Les dispositions pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

Toutes les 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, peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, sauf les suivantes:

- au règlement de zonage
- les dispositions relatives à la hauteur des bâtiments.

5. Procédure requise

5.1 Demande de dérogation

Le propriétaire d'un immeuble ou le requérant d'un permis ou certificat pour cet immeuble, dont le projet de construction, de changement d'utilisation du sol ou autres ne rencontre pas complètement les dispositions des règlements de zonage et 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 formules prévues à cet effet.

L'inspecteur des bâtiments peut exiger toute information supplémentaire qu'il juge pertinente à l'analyse de la demande.

La demande doit être accompagnée du paiement des frais au montant de 200,00\$ requis aux fins d'étude de la demande et de l'avis public prévu à ce règlement.

5.2 Demande référée au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque tous les documents exigés ont été fournis et que les frais ont été payés, l'inspecteur des bâtiments transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme; lorsque la demande a déjà fait l'objet d'une demande de permis ou certificat, les

documents relatifs à cette dernière doivent également être transmis au comité.

5.3 Recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut demander à l'inspecteur des bâtiments ou au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'étude. Il peut également visiter les lieux faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure.

Ce dernier, après étude de la demande, soumet sa recommandation au conseil municipal en tenant compte notamment des critères prescrits à l'article 6 du présent règlement.

5.4 Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, le secrétaire-trésorier fait publier un avis conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'avis indique la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil et 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.

5.5 Décision concernant la demande de dérogation

A la séance du Conseil municipal indiquée dans l'avis public, après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, des objections qui lui ont été transmises et après avoir entendu les personnes intéressées, le conseil municipal rend sa décision.

5.6 Transmission de la résolution

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise à la personne qui a demandé la dérogation.

5.7 Emission du permis ou du certificat

Lorsqu'une dérogation mineure est accordée, l'inspecteur des bâtiments délivre 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 règlement 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.

6. Conditions à respecter

Une dérogation mineure peut être accordée lorsque la demande respecte les conditions suivantes:

- La dérogation mineure au règlement de zonage ou au règlement de lotissement respecte les objectifs du plan d'urbanisme.
- La demande de permis de construction dans le cas d'une construction projetée ou la construction dans le cas où les travaux sont déjà en cours ou déjà exécutés, doit être conforme aux dispositions des règlements de construction de même qu'à celles des règlements de lotissement et de zonage ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation mineure.

Préjudice

L'application du règlement de zonage ou de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux.

Les faits suivants ne sont pas notamment considérés constituer un préjudice sérieux:

- le fait pour un propriétaire d'avoir occasionné lui-même la situation de dérogation par la vente antérieure d'une partie de son terrain;
- le fait pour un propriétaire de faire valoir des motifs autres que ceux reliés aux caractéristiques de l'immeuble lui-même;
- le fait pour un propriétaire de souhaiter ériger un type de construction autorisé mais qui ne peut rencontrer les normes alors qu'un autre usage autorisé pourrait être construit en conformité.

Critère de bonne foi

Dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, la construction doit avoir fait l'objet de permis et les travaux doivent avoir été exécutés de bonne foi.

Ne sont pas notamment considérés avoir été exécutés de bonne foi les travaux de construction lorsque:

- ces derniers ont débuté avant l'émission du permis de construction.
- ces derniers sont exécutés contrairement aux plan et devis autorisés.
- ces derniers sont exécutés malgré un ordre de cessation des travaux donné par un inspecteur conformément aux règlements.

Droit des immeubles voisins

La dérogation mineure ne doit pas porter atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété.

7. Registre de

La demande de dérogation mineure et la résolution du conseil sont inscrites au registre constitué pour ces fins.

8. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 6 septembre 1988.

Robert Paquet
Robert Paquet, maire

Louise Bouvier
Louise Bouvier, sec.-trés.