



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE VILLE-MARIE
COMTÉ DE TÉMISCAMINGUE/QUÉBEC

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 528

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.1 à 145.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1), le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement 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 QU'un comité consultatif d'urbanisme a été constitué, conformément aux articles 146, 147 et 148 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QU'un projet de règlement a dûment été adopté à une assemblée ordinaire du conseil de ville de Ville-Marie tenue le 26 mars 2018;

ATTENDU QUE le projet de règlement a fait l'objet d'une consultation publique, lundi le 9 avril 2017 à compter de 19 h 30 à la salle du conseil, selon les articles 123 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du conseil tenue le 26 mars 2018.

EN CONSÉQUENCE, le conseil décrète que le présent règlement soit et est adopté conformément à ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE

Le présent règlement portera le titre de « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme. »;

1.2 PRÉAMBULE :

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci;

1.3 ZONE TOUCHÉE

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

CHAPITRE 2 RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE

2.1 DISPOSITIONS DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives aux usages autorisés, à la densité d'occupation du sol et aux contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ainsi qu'à l'exception des normes minimales pour les constructions et ouvrages en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau (section V du règlement de zonage).

2.2 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Tout ouvrage faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure doit être conforme, le cas échéant, aux dispositions des règlements de zonage, de lotissement et de construction ne faisant pas l'objet de la demande.

2.3 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

Toute demande de dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

2.4 SITUATIONS APPLICABLES

Une demande de dérogation mineure peut être formulée au moment d'une demande de permis ou de certificat.

Une dérogation mineure peut également être accordée à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, dans le cas où ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction ou d'autorisation et ont été effectués de bonne foi par le requérant de la dérogation mineure.

Le conseil de la Ville peut accorder une dérogation mineure.

La dérogation mineure peut-être accordée seulement si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui en fait la demande.

La dérogation mineure ne peut être accordée que dans le cas où il est difficile de modifier un projet pour le rendre conforme en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire.

La dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

CHAPITRE 3 PROCÉDURE PRESCRITE

3.1 FORME DE LA DEMANDE

3.1.1 Formule prescrite et documents d'accompagnement

Le requérant qui désire obtenir une dérogation mineure aux règlements d'urbanisme doit transmettre sa demande en un (1) exemplaire au fonctionnaire désigné, en utilisant la formule prescrite par la ville.

Le requérant doit accompagner sa demande de son paiement pour les frais d'analyse et de traitement de la demande. Le coût de cette demande est décrété par

le conseil de la Ville en vertu du règlement sur la tarification des services rendus par la Ville.

3.1.2 Renseignements exigés

Le requérant doit fournir les informations suivantes:

- a) un titre établissant que le requérant est propriétaire de l'immeuble visé;
- b) la nature de la dérogation demandée;
- c) les raisons pour lesquelles il ne peut pas se conformer aux dispositions réglementaires existantes;
- d) une description du préjudice causé au requérant par les dispositions réglementaires existantes;
- e) un plan illustrant la dérogation mineure demandée et la localisation des immeubles voisins;
- f) dans le cas d'une dérogation mineure relative aux marges de recul d'un bâtiment principal ou au lotissement, la demande doit être en plus accompagnée d'un plan du terrain, signé par un arpenteur-géomètre et, le cas échéant, montrant l'ouvrage proposé ou existant.

Suite à la vérification du contenu de la demande par le fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toutes les informations supplémentaires exigées par ce dernier.

3.2 ÉTUDE DE LA DEMANDE

3.2.1 Vérification par le fonctionnaire désigné

Avant de transmettre la demande de dérogation mineure au Comité consultatif d'urbanisme, le fonctionnaire désigné doit s'assurer que toutes les conditions suivantes sont satisfaisantes :

- a) la demande est recevable en vertu du chapitre 2 du présent règlement;
- b) la demande comprend toutes les informations et documents exigés par les articles 3.1.1 et 3.1.2 du présent règlement;
- c) l'ouvrage concerné est conforme, le cas échéant, aux dispositions des règlements d'urbanisme ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation mineure;
- d) les frais d'étude ont été payés par le requérant.

3.2.2 Transmission au Comité consultatif d'urbanisme

Si elle est conforme à l'article 3.2.1, le fonctionnaire désigné 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.

3.2.3 Évaluation de la demande

Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande qui doit satisfaire à toutes les conditions suivantes :

- a) la dérogation ne contrevient pas à une quelconque disposition réglementaire qui ne fait pas l'objet de la demande de dérogation;
- b) la dérogation ne concerne pas des travaux exécutés sans permis ou certificat, ou, s'il s'agit de travaux en cours ou déjà exécutés, dans le cas où ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction, ils ont été effectués de bonne foi
- c) l'ouvrage proposé, incluant la dérogation demandée, respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- d) les dispositions réglementaires visées causent un préjudice sérieux au requérant qui demande la dérogation mineure;
- e) la dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure, après en avoir avisé le requérant

3.2.4 Avis du Comité

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis motivé en tenant compte, notamment, des conditions prescrites par le chapitre 2 et l'article 3.2.3 du présent règlement. Cet avis est transmis au Conseil.

3.2.5 Séance de discussion par le Conseil municipal

La direction générale, de concert avec le Conseil, fixe la date de la séance du Conseil au cours de laquelle la demande de dérogation mineure sera discutée et, au moins 15 jours avant la tenue de cette séance, fait publier un avis conformément aux dispositions de la loi. De plus, cet avis doit contenir les informations requises à l'article 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

3.2.6 Décision du Conseil municipal

Le Conseil rend sa décision en séance, à la date mentionnée dans l'avis tel que prévu à l'article 3.2.5, et après avoir reçu l'avis du Comité consultatif d'urbanisme et entendu tout intéressé qui désire se faire entendre relativement à cette demande. Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision doit être transmise par la direction générale à la personne qui a demandé la dérogation.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

4.1 ABROGATION DES DISPOSITIONS ANTÉRIEURES

Le présent règlement remplace et abroge toute disposition au même effet ou incompatible en vigueur sur le territoire de la ville de Ville-Marie, dont les règlements 307 et 435.

4.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ CE 9 avril 2018.

Yves S. Bergerton
Pro-maire

Martin Lecompte
Directeur général
Secrétaire-trésorier

Certificat du maire et du secrétaire-trésorier (Loi des Cités et Villes, art. 357, al.3)

Avis de motion
Séance du 26 mars 2018
Résolution n° 75-03-18

Adoption du projet de règlement
Séance du 26 mars 2018
Résolution n° 76-03-18

Adoption du règlement
Séance du 9 avril 2018
Résolution n° 97-04-18
Promulgation le 17 avril 2018

Yves S. Bergeron
Pro-maire

Martin Lecompte
Directeur général
Secrétaire-trésorier