

Municipalité de
SAINT-EUGÈNE-D'ARGENTENAY

RÈGLEMENT NUMÉRO 139-2011
DÉROGATIONS MINEURES

ADOPTION : MAI 2011

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	5
1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	5
1.1. Préambule	5
1.2. Numéro et titre du règlement	5
1.3. Zones concernées	5
1.4. Annulation	5
1.5. Les règlements et les lois	5
1.6. Amendements	5
1.7. Entrée en vigueur	5
CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	6
2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	6
2.1. Interprétation du texte	6
2.2. Unité de mesure	6
2.3. Terminologie	6
2.3.1. Comité consultatif d'urbanisme	6
2.3.2. Conseil	6
2.3.3. Densité	6
2.3.4. Dérogation	7
2.3.5. Dérogation mineure	7
2.3.6. Inspecteur en bâtiments	7
2.3.7. Jouissance (porter atteinte à la)	7
2.3.8. Marge	7
2.3.9. Municipalité	7
2.3.10. Préjudice sérieux au demandeur	7
2.3.11. Propriétaires voisins	8
2.3.12. Règlements d'urbanisme	8
2.3.13. Travaux visés	8
2.3.14. Usage	8
2.3.15. Usage complémentaire	8
CHAPITRE III : ATTRIBUTION D'UNE DÉROGATION MINEURE	9
3. ATTRIBUTION D'UNE DÉROGATION MINEURE	9
3.1. Dispositions des règlements pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure	9
3.2. Démarche administrative	9
3.2.1. Forme de la demande	9
3.2.2. Informations et documents requis	9
3.2.3. Frais afférents	10
3.2.4. Cheminement de la demande	10
3.2.5. Registre des dérogations mineures	12
3.2.6. Demande de permis réputée conforme	12

3.3.	Conditions préalables à l'attribution d'une dérogation mineure	12
3.3.1.	Lois et règlements d'un gouvernement supérieur	12
3.3.2.	Frais d'étude et de publication	12
3.3.3.	Dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.....	12
3.4.	Entrée en vigueur.....	13

RÉSOLUTION XXX-XX-XXXX

ADOPTION DU RÈGLEMENT NUMÉRO 139-2011 - DÉROGATIONS MINEURES

Objet

Permettre une flexibilité plus grande quant à l'application des règlements de zonage et de lotissement sur le territoire de la Municipalité de Saint-Eugène-d'Argentenay, en donnant la possibilité au Conseil municipal d'accorder des dérogations mineures à certaines dispositions règlementaires tout en demeurant conformes avec les objectifs du plan d'urbanisme (règlement numéro 134-2011) et ceux du schéma d'aménagement de la MRC Maria-Chapdelaine.

Préambule

Considérant que la Municipalité de Saint-Eugène-d'Argentenay est régie par le Code municipal et assujettie aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Considérant que le Conseil peut adopter un règlement sur les dérogations mineures en vertu de l'application des articles 145.1 à 145.8 de cette Loi;

Considérant qu'une dérogation mineure permet une plus grande souplesse dans l'application des règlements de zonage et de lotissement et dans le respect de la démarche et des conditions édictées par ce règlement ;

Considérant qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du Conseil municipal tenu le XX XXX 2011.

Il est proposé

Par le(la) conseiller(e) M. XXX, et secondé par M(me) XXX, conseiller(e) et résolu à l'unanimité que le Conseil confirme par la présente résolution, l'adoption du règlement ci-après et portant le numéro 139-2011 - Dérogations mineures.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. PRÉAMBULE

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante et sert à en expliquer l'objet et la portée.

1.2. NUMÉRO ET TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est identifié par le numéro 139-2011 et porte le titre de «Règlement sur les dérogations mineures».

1.3. ZONES CONCERNÉES

Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones identifiées au plan de zonage en vigueur dans la municipalité, y compris à l'intérieur des zones résultant de modifications au règlement de zonage et subséquentes à l'entrée en vigueur du présent règlement. Cependant, aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

1.4. ANNULATION

L'annulation par la cour d'un quelconque des chapitres, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres ou articles du présent règlement. Telle abrogation n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécution.

1.5. LES RÈGLEMENTS ET LES LOIS

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles Lois.

1.6. AMENDEMENTS

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

1.7. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Exception faite des mots, termes ou expressions ci-après définis, tous les mots, termes ou expressions utilisés dans ces règlements conservent leur signification habituelle.

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme "peut" et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

2.2. UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en système international (S.I.). Comme indice de conversion, on pourra se servir des équivalences suivantes : $0,3048 \text{ m} = 1 \text{ pi}$ et $0,0929 \text{ m}^2 = 1 \text{ pi}^2$.

2.3. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, les mots, termes ou expressions qui suivent ont la signification décrite dans le présent article:

2.3.1. Comité consultatif d'urbanisme

Comité constitué par le Conseil, afin de lui formuler des recommandations en matière d'urbanisme, de zonage, de lotissement et de construction.

2.3.2. Conseil

Signifie le conseil de la Municipalité de Saint-Eugène-d'Argentenay.

2.3.3. Densité

Disposition du règlement de zonage référant à l'occupation au sol réelle ou théorique des usages principaux sur un emplacement et exprimés dans ce règlement de zonage, soit comme densité résidentielle ou comme indice d'occupation au sol. En vertu du présent règlement, toute disposition qui ferait en sorte de ne pas permettre le respect des densités prescrites au règlement de zonage doit être considérée comme affectant la densité d'occupation du sol, telle qu'elle est entendue au sens de l'article 145.1 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

2.3.4. Dérogation

Usage, bâtiment, construction, ouvrage ou emplacement non conforme en tout ou en partie à l'une ou l'autre des dispositions du règlement de zonage ou du règlement de lotissement visées par le présent règlement.

2.3.5. Dérogation mineure

Dérogation que le conseil juge de portée mineure eu égard à la disposition du règlement de zonage ou de lotissement concernée, en tenant compte de l'avis du comité consultatif d'urbanisme; ladite dérogation montre un écart peu important par rapport à la norme des règlements de zonage ou de lotissement en cause et se justifie par le préjudice sérieux causé par ladite disposition du règlement de zonage ou du règlement de lotissement à la personne qui en fait la demande. En outre, son attribution ne fait pas en sorte de porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

2.3.6. Inspecteur en bâtiments

Officier nommé par résolution du Conseil pour assurer l'application du présent règlement et des règlements d'urbanisme en général.

2.3.7. Jouissance (porter atteinte à la)

L'atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété peut se manifester de plusieurs façons : perte d'ensoleillement, perte du droit de vue, perte d'intimité, diminution de la valeur foncière, accroissement de la circulation, du bruit, de la fumée, etc.

2.3.8. Marge

Partie d'un emplacement où il n'est pas permis de construire un bâtiment principal ou de mettre en place des équipements constituant un usage principal (ex. un poste de transformation électrique).

2.3.9. Municipalité

Signifie la Municipalité de Saint-Eugène-d'Argentenay, de même que le territoire dont elle assume la gestion.

2.3.10. Préjudice sérieux au demandeur

Lorsqu'une personne sollicite une dérogation mineure pour une question de commodité, de convenance ou de caprice, cela ne peut être considéré comme un préjudice sérieux.

2.3.11. Propriétaires voisins

Par propriétaires voisins, on entend les personnes dont les immeubles sont immédiatement contigus à celui appartenant au demandeur d'une dérogation mineure.

2.3.12. Règlements d'urbanisme

Ensemble des règlements de la Municipalité de Saint-Eugène-d'Argentenay régissant l'urbanisme, soit le règlement de zonage, le règlement de lotissement, le règlement de construction, le règlement sur les permis et certificats, le règlement sur les permis et certificats, le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, le règlement sur les dérogations mineures et le cas échéant les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

2.3.13. Travaux visés

Le présent règlement s'applique aux constructions projetées, aux travaux en cours ou déjà exécutés et aux constructions déjà érigées ou déjà implantées.

2.3.14. Usage

Fin à laquelle un immeuble, un emplacement, un terrain, un bâtiment, une construction, un établissement, un local ou une de leurs parties est utilisé, occupé ou destiné à être utilisé ou occupé.

2.3.15. Usage complémentaire

Usage associé à l'usage principal et contribuant à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément de ce dernier.

CHAPITRE III : ATTRIBUTION D'UNE DÉROGATION MINEURE

3. ATTRIBUTION D'UNE DÉROGATION MINEURE

3.1. DISPOSITIONS DES RÈGLEMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure autre que celles qui figurent aux alinéas 1. à 4. ci-dessous de même que toutes les dispositions qui sont relatives à l'usage, à la densité d'occupation du sol et aux dispositions concernant la protection du milieu riverain et hydrique des lacs ainsi que des cours d'eau. De plus, aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

1. dispositions relatives aux abris d'hiver temporaires et les clôtures à neige (règlement de zonage numéro 135-2011, articles 13.2.1 et 13.2.2);
2. dispositions relatives à la hauteur des clôtures devant entourer les piscines (règlement de zonage numéro 135-2011, article 12.7.4);
3. dispositions relatives à l'emplacement et la hauteur maximale des haies, clôtures et talus par rapport aux triangles de visibilité (règlement de zonage numéro 135-2011, articles 14.6 et 14.7);
4. Dispositions relatives aux postes d'essence (règlement de zonage numéro 135-2011, article 11.7).

3.2. DÉMARCHE ADMINISTRATIVE

3.2.1. Forme de la demande

Toute demande de dérogation mineure doit être présentée par écrit à l'inspecteur des bâtiments au bureau de la Municipalité et comprendre les documents énoncés au présent règlement et selon les modalités qu'il prescrit.

3.2.2. Informations et documents requis

La demande de dérogation mineure doit être produite en trois exemplaires et comprendre les éléments suivants :

1. un document écrit et dûment signé indiquant la nature de la dérogation mineure demandée, le ou les article(s) concerné(s) du règlement de zonage ou de lotissement, de même que les motifs pour lesquels elle est requise; dans la mesure où le requérant ne serait pas le propriétaire de l'emplacement ou de l'immeuble visé par la demande, une procuration dûment signée du propriétaire dudit emplacement ou immeuble et

l'autorisant à effectuer une demande de dérogation mineure doit accompagner le document prévu au présent paragraphe;

2. un plan, réalisé par un arpenteur-géomètre, indiquant l'identification cadastrale de l'emplacement concerné, sa position par rapport à la (aux) rue(s), ses dimensions et sa superficie, la description, la localisation et les dimensions au sol des bâtiments existants et projetés sur l'emplacement, de même que l'identification de la dérogation mineure demandée; ce plan doit, en outre, montrer la situation des emplacements voisins contigus à l'emplacement concerné, identifier et localiser les bâtiments existants sur ces emplacements;
3. tout autre document disponible permettant à l'inspecteur des bâtiments, au comité consultatif d'urbanisme et au Conseil une meilleure compréhension de la demande.
4. La demande doit être accompagnée du paiement des frais afférents.

3.2.3. Frais afférents

Les frais afférents aux fins de l'étude du dossier pour une dérogation mineure sont de 100 \$. À ces frais, s'ajoutent les frais de publication de l'avis public tel que visé à l'article 3.2.4 de ce règlement.

3.2.4. Cheminement de la demande

Étude de la demande par l'inspecteur des bâtiments

1. Dans les dix (10) jours de la réception de la demande, l'inspecteur des bâtiments procède dans un premier temps, à une vérification du contenu de la demande et à son analyse préliminaire, en regard de sa conformité au présent règlement, de même qu'aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement, autres que celles concernées par la demande et en ce qui concerne le respect des objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
2. il dresse ensuite un rapport écrit à l'intention du comité consultatif d'urbanisme, qu'il soumet audit comité, accompagné des documents énoncés à l'article 3.2.2 de ce règlement et soumis avec la demande de dérogation mineure;
3. de même, le cas échéant, lorsque le requérant a d'abord procédé à une demande de permis ou certificat, une copie de ladite demande et des documents l'accompagnant est jointe au rapport.

Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

4. Le comité consultatif d'urbanisme étudie ensuite la demande sur la foi des documents qui lui sont produits, de ceux qu'il peut requérir pour assurer une meilleure compréhension de la demande et des conséquences qui en découlent; il peut aussi visiter l'immeuble, l'emplacement ou le terrain qui fait l'objet de la demande;
5. après étude, le comité consultatif d'urbanisme procède à sa recommandation au conseil à l'égard de la demande de dérogation mineure, à savoir le rejet ou l'acceptation de la demande et ce par écrit;
6. il peut aussi procéder aux propositions qu'il juge pertinentes, ces propositions se destinant au requérant;
7. au cas de rejet de la demande, l'avis du comité consultatif d'urbanisme doit motiver ce rejet.

Étude par le Conseil

8. Publication d'un avis public :
 - Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance du conseil où il doit être statué sur la demande de dérogation mineure, le greffier doit faire publier, aux frais du requérant, un avis conforme aux dispositions de l'article 145.6 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
 - ces frais doivent être acquittés dans les dix (10) jours de la publication, à défaut de quoi le Conseil ne s'engage pas à statuer sur la demande.
9. Décision du Conseil
 - Le Conseil, après avoir entendu, le cas échéant, les personnes intéressées et après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, rend sa décision par résolution.
 - La résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Transmission de la résolution au requérant

10. Copie de la résolution du Conseil est transmise par le greffier ou secrétaire-trésorier ou directeur général de la Municipalité au requérant.

3.2.5. Registre des dérogations mineures

La demande de dérogation mineure et le numéro de la résolution du Conseil sont inscrits au registre constitué pour ces fins.

3.2.6. Demande de permis réputée conforme

Dans le cas où le Conseil approuve la demande de dérogation mineure, la demande ainsi approuvée est alors réputée conforme au règlement de zonage et/ou au règlement de lotissement. Sur présentation d'une copie de la résolution accordant une dérogation mineure, l'inspecteur en bâtiments délivre les permis et les certificats requis.

3.3. CONDITIONS PRÉALABLES À L'ATTRIBUTION D'UNE DÉROGATION MINEURE

3.3.1. Lois et règlements d'un gouvernement supérieur

Une dérogation mineure ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application d'une loi en vigueur du Québec ou du Canada ou aux dispositions de règlements édictés sous leur empire.

3.3.2. Frais d'étude et de publication

Une dérogation mineure ne peut être accordée si les frais à être acquittés par le requérant pour fins d'étude et de publication et prescrits par le présent règlement n'ont pas été acquittés au préalable.

3.3.3. Dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Relativement aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme :

1. une dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
2. la demande de permis doit être conforme aux autres dispositions de la réglementation d'urbanisme ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation mineure;
3. une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application des règlements de zonage et de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant.

Sont considérés constituer un préjudice sérieux notamment :

- dans le cas d'une construction projetée, le fait de ne pas pouvoir construire quelque type de construction autorisée dans la zone et de ne pas pouvoir subdiviser le terrain à cette fin ou de ne pas pouvoir acquérir le terrain manquant du ou des propriétaires voisins, sur la base de sa valeur au rôle d'évaluation;

- dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le fait d'avoir à démolir la construction ou une partie de celle-ci reposant sur des fondations.

Ne sont pas considérés constituer un préjudice sérieux notamment les faits suivants :

- 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.
4. une dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
 5. Dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés et de constructions déjà érigées ou déjà implantées, le règlement s'applique aux travaux ou aux constructions qui ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été exécutés, érigés ou implantés de bonne foi.

Notamment, ne sont pas considérés avoir été exécutés de bonne foi les travaux lorsque:

- ces derniers ont débuté avant l'émission du permis ou du certificat;
- les travaux sont exécutés contrairement aux plans et devis autorisés;
- les travaux sont exécutés malgré un ordre de cessation des travaux donné par un inspecteur en bâtiment conformément aux règlements;
- les travaux sont exécutés alors que le plan d'implantation n'a pas été produit dans le délai prévu au règlement relatif aux permis et certificats, alors que le respect de ce délai aurait permis de déceler cette dérogation aux règlements.

3.4. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

FAIT et adopté par le Conseil de la Municipalité de Saint-Eugène-d'Argentenay au cours de la séance tenue le XXX 2011.

Maire

Secrétaire-trésorier