

MUNICIPALITÉ DE SACRÉ-COEUR
M.R.C. DE LA HAUTE-CÔTE-NORD
QUÉBEC

RÈGLEMENT NO 227

RÈGLEMENT RELATIF AUX DÉROGATIONS
MINEURES AUX RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET
DE LOTISSEMENT

ASSEMBLÉE régulière du conseil municipal de la municipalité de
Sacré-Coeur, M.R.C. de La Haute-Côte-Nord, tenue le 14 juin, à 19 heures
30, à l'hôtel-de-ville de Sacré-Coeur, à laquelle étaient présents:

SON HONNEUR LA MAIRESSE:

Marjolaine Gagnon

LES CONSEILLERS:

Gaëtan Hovington

Normand Brisson

Johanne Bouchard

Marie-Ides Tremblay

Paul-Étienne Deschênes

Tous membres du conseil et formant quorum.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente assemblée ont été donnés à tous et à chacun des membres du conseil de la manière et dans le délai prévus par la loi;

ATTENDU que la municipalité de Sacré-Coeur est une municipalité régie par le "code municipal";

ATTENDU qu'un règlement de zonage ainsi qu'un règlement de lotissement sont en vigueur;

ATTENDU qu'un règlement créant un comité consultatif d'urbanisme portant le numéro 226 fut adopté le 14 jour du mois de juin 1993;

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 que le conseil de cette municipalité juge approprié d'adopter le présent règlement, de façon à autoriser les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement;

ATTENDU que le présent règlement a fait l'objet d'une consultation selon les articles 124 à 130 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné aux fins du présent règlement.

IL EST PROPOSÉ PAR:

Marie-Ides Tremblay

APPUYÉ PAR:

Normand Brisson

IL EST EN CONSÉQUENCE ORDONNÉ ET STATUÉ PAR RÈGLEMENT DE CE CONSEIL PORTANT LE NUMÉRO 227 ET CE CONSEIL ORDONNE ET STATUE COMME SUIT:

ARTICLE 1:

TITRE

Le présent projet de règlement porte le titre de RÈGLEMENT AUX FINS D'ADOPTER LE RÈGLEMENT NUMÉRO 227 INTITULÉ "RÈGLEMENT RELATIF AUX DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT".

ARTICLE 2:

BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement est de permettre une certaine souplesse dans l'application des règlements de zonage et de lotissement et ce, afin d'éviter que ne soient portés de sérieux préjudices aux requérants de permis.

ARTICLE 3:

4

ZONES OÙ UNE DÉROGATION MINEURE PEUT ÊTRE ACCORDÉE

Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues aux plans numéros 1/2 et 2/2 annexés au règlement de zonage.

ARTICLE 4:

DISPOSITIONS 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, à l'exception de celles énumérées ci-après:

1° Au règlement de zonage

- a) Les dispositions comprises à la grille de spécifications relatives aux usages autorisés par zone, au rapport plancher/terrain et au coefficient d'occupation du sol;
- b) Les dispositions comprises au chapitre 5 intitulé: "Normes relatives aux bâtiments et à leur implantation";
- c) Les dispositions comprises au chapitre 13 intitulé: "Protection du milieu riverain et hydrique des lacs et cours d'eau".

ARTICLE 5:

CONTENU DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

En plus des informations requises par toute demande de permis ou certificat, le requérant doit fournir dans sa demande les informations suivantes:

- a) Un plan illustrant le bâtiment ou le terrain visé par la demande ainsi que les terrains et les bâtiments voisins. Le plan devra identifier la ou les dispositions ne pouvant respecter l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme.
- b) Un document d'accompagnement devra également préciser les raisons pour lesquelles la réglementation applicable ne pourrait être respectée.

ARTICLE 6:

**TRANSMISSION DE LA DEMANDE DE
DÉROGATION MINEURE**

Le requérant doit transmettre sa demande en trois (3) exemplaires à l'inspecteur en bâtiment en se servant du formulaire intitulé "Demande de dérogations mineures aux règlements d'urbanisme".

ARTICLE 7:

FRAIS EXIGIBLES

Le requérant doit accompagner sa demande de son paiement des frais d'étude de la dite demande qui sont fixés à 100,00 \$; lesquels frais ne sont pas remboursables.

ARTICLE 8:

VÉRIFICATION DE LA DEMANDE

Sur réception d'une demande de dérogations mineures, l'inspecteur en bâtiment en vérifie le contenu. Il peut, s'il y a lieu, exiger du requérant qu'il lui fournisse toutes informations supplémentaires, dont notamment un plan d'implantation ou un certificat de localisation réalisé par un arpenteur-géomètre.

ARTICLE 9:**TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ
CONSULTATIF D'URBANISME**

Après s'être assuré de la conformité de la demande, l'inspecteur en bâtiment transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.

Lorsque la demande de dérogation mineure a déjà fait l'objet d'une demande de permis ou de certificat, les documents relatifs à cette dernière doivent également être transmis au comité.

ARTICLE 10:**ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ
CONSULTATIF D'URBANISME**

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut demander de l'inspecteur en bâtiment ou du requérant des informations additionnelles afin d'en compléter l'étude.

Il peut également visiter l'immeuble faisant l'objet d'une dérogation mineure.

ARTICLE 11:**AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit et transmet au conseil son avis, en tenant obligatoirement compte:

- 1° des dispositions des règlements de zonage et de lotissement pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure;

- 2° du respect des orientations et objectifs du plan d'urbanisme ainsi que de l'esprit des règlements de zonage et de lotissement;
- 3° qu'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;
- 4° qu'une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application de dispositions du règlement de zonage ou de lotissement a pour effet de causer un sérieux préjudice au requérant.

Les faits suivants sont notamment considérés constituer un préjudice sérieux:

- dans le cas d'une construction projetée, le fait de ne pas pouvoir construire quelque type de construction autorisé dans la zone, de ne pas pouvoir rediviser le terrain à cette fin ou de ne pas pouvoir acquérir le terrain manquant du ou des propriétaires voisins, en tenant compte de la valeur dudit terrain 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 lorsqu'elle repose sur des fondations.

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 la construction ou du terrain lui-même.

5° que la dérogation mineure peut viser des travaux en cours ou déjà exécutés, à la condition que les dits travaux aient fait l'objet d'un permis de construction et qu'ils soient 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 dudit permis de construction;
- ces derniers sont exécutés contrairement aux plans et devis autorisés;
- ces derniers sont exécutés malgré un ordre des cessation des travaux donné par un inspecteur conformément aux règlements;

- ces derniers sont exécutés alors que le piquetage du terrain, s'il avait été réalisé conformément au règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction, aurait permis de déceler cette dérogation aux règlements.
- 6° qu'une dérogation mineure n'est pas:
- un moyen d'éviter une disposition réglementaire inadéquate;
 - une incitation au non-respect des règlements;
 - un moyen de légaliser toute erreur lors de la construction;
 - un outil de négociation ou de bonification d'un projet.

7° s'il y a lieu, de l'examen des études et des décisions antérieures relatives à des demandes semblables.

ARTICLE 12: DATE DE LA SÉANCE DU CONSEIL ET AVIS PUBLIC

Le secrétaire-trésorier, de concert avec le conseil, fixe la date de la séance du conseil où la demande de dérogation mineure sera discutée.

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance décrite au paragraphe précédent, le secrétaire-trésorier doit faire publier un avis conforme aux dispositions du code municipal, dont le contenu indique:

- 1° la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil;
- 2° les effets de la dérogation mineure;
- 3° la désignation de l'immeuble affecté soit en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou à défaut, le numéro cadastral;
- 4° une mention à l'effet que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

ARTICLE 13:

DÉCISION DU CONSEIL

Le conseil rend sa décision par résolution lors de la même séance et en transmet copie à la personne qui a demandé la dérogation;

Le conseil peut toutefois reporter sa décision à une séance ultérieure s'il le juge à propos, à la condition que soit publié un nouvel avis conforme aux dispositions du code municipal et indiquant entre autre la date, l'heure et le lieu de la séance où il sera statué sur la demande.

ARTICLE 14:

ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT

Malgré les conditions d'émission de permis ou de certificat prévues au règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage de lotissement et de construction, sur présentation d'une copie de la résolution accordant une dérogation mineure l'inspecteur municipal délivre le

permis ou le certificat après le paiement du tarif requis pour l'obtention de celui-ci.

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

ARTICLE 15:

DEMANDE DE PERMIS RÉPUTÉE CONFORME

Dans le cas où le Conseil décide conformément aux articles précédents, d'approuver l'octroi de la dérogation mineure, la demande de permis ou de certificat accordée par la suite est alors réputée conforme aux règlements de zonage ou de lotissement selon le cas.

ARTICLE 16:

FRAIS DE PUBLICATION

Le secrétaire-trésorier facture la personne qui a demandé la dérogation pour les frais de publication de l'avis prévu au second alinéa de l'article 12.

Les frais décrits à l'alinéa précédent doivent être acquittés au plus tard à la date ou le Conseil statuera sur ladite demande.

ARTICLE 17:

REGISTRE DES DÉROGATIONS MINEURES

La demande de dérogation mineure et la résolution du conseil sont inscrites dans un registre constitué à cette fin.

ARTICLE 18:

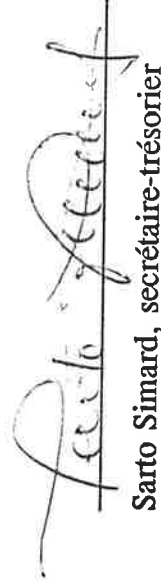
ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À SACRÉ-COEUR

CE 14 IÈME JOUR DU MOIS DE JUIN 1993


Marjolaine Gagnon, mairesse


Sarto Simard, secrétaire-trésorier