



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE HUNTINGDON

RÈGLEMENT NUMÉRO 783-2009

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

CONSIDÉRANT QU' en vertu des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1), le Conseil peut adopter, modifier ou remplacer un règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme selon les dispositions de la loi;

CONSIDÉRANT 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* (L.R.Q., chapitre A-19.1);

CONSIDÉRANT QUE le Conseil souhaite assurer, par l'adoption d'un règlement sur les dérogations mineures, une certaine souplesse dans l'application de la réglementation, dans la mesure où ce règlement apporte des solutions à des problèmes pratiques qui ne peuvent être décelés à l'avance dans une réglementation d'urbanisme et qu'il permet la réalisation de projets bénéfiques pour la communauté;

CONSIDÉRANT QU' il y a lieu d'abroger les anciennes dispositions sur les dérogations mineures et les remplacer par un nouveau règlement encadrant mieux les motifs d'admissibilité et de décision à l'égard des demandes de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QU' avis de motion du présent règlement a été donné le 2 mars 2009 par monsieur le maire Stéphane Gendron;

09-05-04-1829 **Il est proposé par monsieur le conseiller Ronald Critchley
Appuyé par monsieur le conseiller Bruno Latreille
Et résolu à l'unanimité :**

QUE le Conseil municipal adopte le règlement portant numéro 783-2009, statue et décrète par ce règlement ce qui suit:

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1 : TITRE DU RÈGLEMENT ET PRÉAMBULE

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements municipaux » et le préambule en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 : TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Huntingdon.

ARTICLE 3 : DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 4 : VALIDITÉ

Le conseil adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, et article par article. Dans le cas où une partie du règlement serait déclarée nulle par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres parties ne seront d'aucune façon affectées par une telle décision et continueront de s'appliquer.

ARTICLE 5 : TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression qui suit a le sens et la signification qui lui sont attribués à l'article 2.4 du règlement de zonage #512.

ARTICLE 6 : ABROGATION

Tout règlement antérieur relatif aux dérogations mineures et toute disposition relative au pouvoir d'accorder des dérogations mineures contenues dans un règlement antérieur sont abrogés à toute fin que de droit.

ARTICLE 7 : APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'inspecteur des bâtiments, nommé selon les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction numéro 515. Les fonctions et pouvoirs de l'inspecteur des bâtiments sont définis dans le règlement numéro 515.

CHAPITRE 2 : LES DÉROGATIONS MINEURES

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES

Toutes les dispositions du règlement de zonage numéro 512 et du règlement de lotissement numéro 514 peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives :

- a) aux usages ;
- b) à la hauteur en étage d'un bâtiment ;
- c) à la densité brute, à la densité nette, à l'espace bâissable ;
- d) à la protection du milieu naturel (bande riveraine, zone inondable, milieu humide, cours d'eau, marécage);
- e) à la coupe et à la protection des arbres ;
- f) à la gestion des odeurs ;

- g) au nombre de cases de stationnement ;
- h) aux droits acquis et aux constructions, usages et utilisations du sol dérogatoires ;

ARTICLE 9 : ZONES ADMISSIBLES

Une demande de dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones identifiées au plan de zonage qui fait partie intégrante du règlement de zonage numéro 512 à l'exception de zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

ARTICLE 10 : CONDITIONS OBLIGATOIRES

Toute dérogation mineure doit, pour être accordée, répondre aux conditions suivantes :

- a) la dérogation mineure ne concerne pas l'usage, ni la densité d'occupation du sol ;
- b) la demande vise une disposition pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure ;
- c) l'application des dispositions visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant ;
- d) le requérant est dans l'impossibilité, ou cela se révèle particulièrement difficile de se conformer aux dispositions des règlements visés par la demande de dérogation mineure ;
- e) la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété ;
- f) dans le cas où les travaux ou l'opération cadastrale sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construction, un certificat d'autorisation ou un permis de lotissement pour ces travaux et les a effectués de bonne foi ;
- g) la demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;
- h) la demande respecte toutes les dispositions du règlement de zonage numéro 512 et du règlement de lotissement numéro 514, autres que celles visées par la dérogation mineure ;
- i) la dérogation mineure n'a pas pour effet de contrevenir à la sécurité des biens ou des personnes ;

CHAPITRE 3 : PROCÉDURES D'OBTENTION D'UNE DÉROGATION MINEURE

ARTICLE 11 : DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Le requérant d'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 512 et au règlement de lotissement numéro 514 et leurs amendements, doit faire sa demande par écrit au fonctionnaire désigné.

Toute personne qui demande une dérogation mineure doit :

- a) présenter la demande par écrit et signée par le propriétaire, et le cas échéant par son mandataire, sur le formulaire prescrit à cette fin et fourni par la municipalité, tel que présenté en annexe A ;

- b) fournir, en deux (2) exemplaires, un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre lorsqu'il existe une construction sur le terrain et que la dérogation mineure vise les marges de cette construction ;
- c) fournir en deux (2) exemplaires, un plan d'implantation lorsque la demande concerne une construction projetée ;
- d) fournir la description cadastrale du terrain avec ses dimensions ;
- e) dans les cas où la demande concerne des travaux en cours ou déjà exécutés et dans le cas où la demande vise un immeuble pour lequel une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation a été présentée, fournir en deux (2) exemplaires, copie du permis de construction ou du certificat d'autorisation ou de la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation ainsi que les plans et autres documents ;
- f) détailler toute dérogation mineure projetée ou existante ;
- g) démontrer le préjudice ;
- h) fournir toute autre information ou document pertinent exigé par le fonctionnaire désigné ;

ARTICLE 12 : FRAIS EXIGIBLES

Le requérant d'une demande de dérogation mineure doit assortir sa demande de la somme exigée de deux cents dollars (200,00\$) pour l'étude de ladite demande, payable en argent comptant ou par chèque certifié. Ces frais requis aux fins d'analyse de la demande sont non remboursables, et ce, quelle que soit la décision du Conseil.

Le requérant d'une demande doit s'acquitter des frais encourus par la municipalité pour la publication de l'avis public prévu à l'article 11 du présent règlement, et ce, dans les dix (10) jours de la date de publication. Les frais de publication sont de deux cents dollars (200\$) et sont non remboursables.

Les frais d'expertise ou autre sont à la charge du requérant.

CHAPITRE 4 : ADMINISTRATION DE LA DEMANDE

ARTICLE 13 : TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

À partir de la date à laquelle il a la demande dûment complétée, tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ainsi que les frais exigés à l'article 12, le fonctionnaire désigné dispose d'un délai de trente (30) jours pour transmettre la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 14 : REPRÉSENTATION DU REQUÉRANT

S'il le souhaite, le requérant dispose d'une période maximale de quinze (15) minutes pour faire un exposé de sa requête. Seul le propriétaire, ou le cas échéant son mandataire, est accepté et aucune autre source professionnelle ne peut le représenter ou l'accompagner.

ARTICLE 15 : ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité étudie la demande selon les règles de procédure et de régie définies au règlement sur le Comité consultatif d'urbanisme numéro 729-2006, ou tout autre règlement qui le modifiera ou l'abrogera.

S'il le juge nécessaire, le comité peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble visé par la demande de dérogation mineure après en avoir avisé verbalement ou par écrit le requérant. Le comité peut reporter l'étude de la demande à une réunion ultérieure.

ARTICLE 16 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

L'analyse d'une demande de dérogation mineure doit se faire sur la base des critères suivants :

- a) la demande est conforme aux prescriptions des articles 8 à 10 inclusivement, du présent règlement ;
- b) le requérant a démontré, en fonction de la nature de sa demande, qu'il n'est pas en mesure de se conformer à la disposition visée de la réglementation, qu'il lui serait particulièrement difficile de le faire ou que la disposition réglementaire visée a un effet d'inusité à l'égard de son immeuble ou de sa construction ;
- c) le requérant a démontré que l'application de la disposition visée de la réglementation a pour effet de lui causer un préjudice sérieux ;
- d) le fait d'accorder la dérogation mineure n'aurait pas pour effet de mettre en danger la sécurité, la santé ou le bien-être des personnes ;

ARTICLE 17 : AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme doit donner son avis au Conseil dans les trente (60) jours suivant la réception du dossier complet, ou le cas échéant, de la réception des informations supplémentaires requises du fonctionnaire désigné ou du requérant.

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit son avis au Conseil en tenant compte notamment des critères prévus aux articles 8 à 10 du présent règlement et de tout autre critère urbanistique ; l'avis doit être motivé.

ARTICLE 18 : AVIS PUBLIC

Le greffier de la municipalité doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance lors de laquelle le Conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier, conformément aux dispositions de l'article 345 de la *Loi sur les cités et Villes* (L.R.Q., chapitre C-19), l'avis prévu à l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1). Cet avis doit indiquer :

- a) la date, l'heure et le lieu de la séance lors de laquelle la demande sera entendue par le Conseil;
- b) la nature et les effets de la dérogation demandée ;
- c) la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation adjacente et le numéro civique de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral ;
- d) une mention spécifiant que tout intéressé pourra se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande ;

ARTICLE 19 : DÉCISION DU CONSEIL

Le Conseil doit, par résolution, rendre sa décision après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme. Dans tous les cas, une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision est transmise au requérant.

Dans le cas où la demande de dérogation mineure a été acceptée par le Conseil, le greffier transmet copie de la résolution accordant ladite dérogation mineure au fonctionnaire désigné.

ARTICLE 20 : ÉMISSION DU PERMIS

Lorsque la dérogation mineure est accordée avant que les travaux n'aient débuté et avant qu'un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation n'ait été émis, le fonctionnaire responsable de la délivrance des permis et certificats délivre le permis de construction, le permis de lotissement ou le certificat d'autorisation, si toutes les conditions prévues pour leur délivrance sont remplies, incluant le paiement du tarif requis, et si la demande, ainsi que tous les plans et documents exigés, sont conformes aux dispositions des règlements de zonage, de construction, de lotissement et de tout autre règlement applicable ne faisant pas l'objet de la dérogation mineure.

ARTICLE 21 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Stéphane Gendron, maire

Denyse Jeanneau, Greffière

Avis de motion:	2 mars 2009
Adoption du règlement:	4 mai 2009
Numéro de résolution	09-05-04-1829
Avis public :	22 mai 2009
Entré en vigueur du règlement:	22 mai 2009