



Ville de L'Épiphanie

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MI NEURES
AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
RÈGLEMENT NUMÉRO 585

Préparé par :

DÉOM
+PARÉ
Experts-conseils

DÉOM+PARÉ Experts-conseils inc.
2990 avenue Pierre-Péladeau, bureau 400
Laval, Québec H7T 3B3
Téléphone : 450.687.5834
Télécopieur : 450.687.5700

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE L'ÉPIPHANIE

RÈGLEMENT NUMÉRO 585
RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

114-05-2015

À la séance ordinaire du Conseil de la Ville de L'Épiphanie
tenue le 5 mai 2015

sous la présidence du maire STEVE PLANTE

et à laquelle étaient présents les conseillers suivants : Claudette Malenfant

Stéphane Amireault

Manon Leblanc

Christian Martel

Michel Ouellet

Tous formant quorum, il est adopté ce qui suit :

Résolution adoptant le règlement numéro 585 remplaçant le règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme

CONSIDÉRANT que la Ville de L'Épiphanie est régie par les dispositions de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c.C-19);

CONSIDÉRANT qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1), le conseil municipal peut adopter un règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme pour l'ensemble du territoire municipal;

CONSIDÉRANT que la MRC de L'Assomption a adopté son schéma d'aménagement et de développement révisé et que la conformité entre ce schéma, le plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme doit être établie;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné par Monsieur le Conseiller Michel Ouellet lors d'une séance ordinaire du conseil municipal, tenue le 2 septembre 2014;

CONSIDÉRANT qu'à la séance ordinaire du 7 octobre 2014, le projet de règlement numéro 585 a été adopté par le conseil municipal de la Ville de L'Épiphanie;

CONSIDÉRANT que, selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un avis public fut publié dans l'édition du 14 octobre 2014 du journal Hebdo Rive Nord et une assemblée publique de consultation fut tenue le 4 novembre 2014 à 20 h et qu'aucune modification n'est apportée audit projet de règlement;

CONSIDÉRANT que les membres du conseil municipal ont reçu copie du présent règlement au moins 48 heures avant la tenue de la présente séance, déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, il est

PROPOSÉ par Madame la Conseillère Manon Leblanc

APPUYÉ par Monsieur le Conseiller Christian Martel

et RÉSOLU à l'unanimité ce qui suit:

1. QUE le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.
2. QUE le conseil municipal adopte le règlement n° 585, intitulé « règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme », et ce, tel que déposé.

- - - - - A D O P T É E - - - - -

TABLES DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.1.2 TERRITOIRE ET PERSONNE ASSUJETTIS	1
1.1.3 REMPLACEMENT	1
1.1.4 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS	1
1.1.5 ADOPTION PARTIE PAR PARTIE.....	1
1.1.6 RENVOI	1
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
1.2.1 INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS.....	1
1.2.2 UNITÉ DE MESURE	2
1.2.3 NUMÉROTATION.....	2
1.2.4 TERMINOLOGIE.....	2
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2
1.3.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	2
1.3.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT	2
CHAPITRE 2 : RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE	3
2.1.1 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE.....	3
2.1.2 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME.....	3
2.1.3 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME.....	3
2.1.4 RECEVABILITÉ D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE.....	3
CHAPITRE 3 : PROCÉDURE PRESCRITE	4
SECTION 1 : FORME DE LA DEMANDE.....	4
3.1.1 CONTENU DE LA DEMANDE	4
3.1.2 PROCURATION	4
3.1.3 FRAIS EXIGIBLES	4
SECTION 2 : ÉTUDE DE LA DEMANDE	5
3.2.1 VÉRIFICATION DE LA CONFORMITÉ DES DOCUMENTS	5
3.2.2 TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	5
3.2.3 ÉVALUATION DE LA DEMANDE.....	5
3.2.4 AVIS DU COMITÉ	5
3.2.5 AVIS PUBLIC	5
3.2.6 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL.....	5
3.2.7 INSCRIPTION AU REGISTRE.....	6
SECTION 3 : ÉMISSION	6
3.3.1 ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT.....	6
3.3.2 CADUCITÉ DE LA DÉROGATION MINEURE.....	6
CHAPITRE 4 : DISPOSITION RELATIVE AUX PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS	7
SECTION 1 : PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	7
4.1.1 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	7
CHAPITRE 5 : DISPOSITION FINALE.....	8
SECTION 1 : ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT	8
5.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	8

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme » et le numéro 585.

1.1.2 TERRITOIRE ET PERSONNE ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de L'Épiphanie ainsi qu'à toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé.

1.1.3 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs sur les dérogations mineures, dont notamment le *Règlement numéro 480 relatif aux dérogations mineures* et ses amendements.

1.1.4 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 ADOPTION PARTIE PAR PARTIE

Le Conseil municipal de la Ville de L'Épiphanie déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

1.1.6 RENVOI

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS

En cas de contradiction entre les dispositions d'un règlement d'urbanisme et le présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
2. L'emploi du mot «Doit» implique l'obligation absolue;
3. L'emploi du mot «Peut» conserve le sens facultatif;
4. Le mot «quiconque» inclut toute personne physique ou morale;
5. L'emploi du masculin comprend le féminin.

La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titres(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

En cas de contradiction entre un tableau ou un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

1.2.2 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités du système international.

1.2.3 NUMÉROTATION

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

<u>CHAPITRE 1</u>	Chapitre
SECTION 1	Section (si applicable)
1.1.1	Article
1.	Paragraphe
a)	Sous-paragraphe
•	Point

1.2.4 TERMINOLOGIE

Dans le présent règlement, à moins d'une déclaration contraire expresse, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots qui suivent ont le sens, la signification ou l'application qui leur est attribué dans les définitions de l'article intitulé «terminologie» du règlement de zonage numéro 577. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné du territoire de la Ville de L'Épiphanie est chargé de l'administration du présent règlement.

1.3.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné est chargé de l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement et représente l'autorité compétente. Il exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par la loi, les règlements, une résolution ou une décision administrative.

CHAPITRE 2 : RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE

2.1.1 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES 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 des dispositions relatives aux usages et à la densité d'occupation du sol, en terme de logement à l'hectare.

2.1.2 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Toute 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.

2.1.3 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

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

2.1.4 RECEVABILITÉ D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

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

Une demande de dérogation mineure peut également être formulée 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.

CHAPITRE 3 : PROCÉDURE PRESCRITE

SECTION 1 : FORME DE LA DEMANDE

3.1.1 CONTENU DE LA DEMANDE

Le requérant qui désire obtenir une dérogation mineure aux règlements d'urbanisme doit transmettre sa demande au fonctionnaire désigné, en utilisant la formule prescrite par la municipalité. Elle doit être accompagnée de tous les renseignements, plans et documents suivants :

1. Les coordonnées complètes du propriétaire (nom, adresse et numéro de téléphone);
2. Un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre pour une construction existante;
3. Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre pour une construction projetée;
4. Un plan d'aménagement à l'échelle du terrain visé;
5. Un plan de la construction projetée à l'échelle montrant en plan et en élévation, les dimensions du bâtiment;
6. Le détail des dérogations projetées ou existantes;
7. Des photographies récentes des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visé par les travaux ainsi que les constructions situées sur les terrains adjacents;
8. La disposition réglementaire ne pouvant être respectée par le requérant et la nature de la dérogation demandée;
9. Les raisons pour lesquelles le requérant ne peut pas se conformer aux dispositions réglementaires existantes;
10. Un plan illustrant la dérogation mineure demandée et la localisation des immeubles voisins;
11. Une description du préjudice pour le requérant découlant de l'application stricte du règlement désigné.

Les renseignements, plans et documents exigés doivent être produits en deux (2) copies.

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.

3.1.2 PROCURATION

Si le requérant de la demande de dérogation mineure n'est pas le propriétaire du bâtiment, de la construction ou du terrain visé par la demande, il doit, lors du dépôt de la demande, présenter une procuration, signée du propriétaire, l'autorisant à effectuer une demande.

3.1.3 FRAIS EXIGIBLES

Le requérant doit, au moment du dépôt de la demande de dérogation et des documents exigés, acquitter les frais tels que décrétés par le règlement de tarification en vigueur pour l'étude de la demande et les frais de publication. La somme concernant l'étude de la demande n'est pas remboursable, quel que soit le sort réservé à la demande tandis que les frais de publication peuvent être remboursés si la demande n'est pas publiée.

SECTION 2 : ÉTUDE DE LA DEMANDE

3.2.1 VÉRIFICATION DE LA CONFORMITÉ DES DOCUMENTS

Le fonctionnaire désigné doit vérifier si la demande est conforme aux exigences prévues au présent règlement, notamment que toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de la demande ont été fournies et que les frais exigibles ont été perçus. La demande sera considérée comme complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis.

3.2.2 TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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

La dérogation mineure doit respecter les dispositions du chapitre 2 du présent règlement, relatives à sa recevabilité et à sa conformité aux objectifs du plan d'urbanisme.

La dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande.

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

Le comité consultatif d'urbanisme évalue la demande et 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 critères prescrits par le chapitre 3 du présent règlement. Cet avis est transmis au Conseil.

3.2.5 AVIS PUBLIC

Le greffier, 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 sur les cités et villes.

Cet avis doit indiquer la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil, la nature et les effets de la dérogation demandée, la désignation de l'immeuble concerné en utilisant la voie de circulation et le numéro civique de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral, et mentionner que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

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 le greffier à la personne qui a demandé la dérogation. 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.

3.2.7 INSCRIPTION AU REGISTRE

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

SECTION 3 : ÉMISSION

3.3.1 ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT

Sur présentation d'une copie de la résolution accordant la dérogation mineure, le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat après le paiement du tarif requis et si les conditions prévues dans le cadre de l'acceptation de la dérogation, s'il y a lieu, sont remplies, et ce, au plus tard au moment de la demande du permis ou du certificat.

De plus, les objets de la demande qui ne font pas l'objet de la dérogation mineure accordée doivent être conformes aux règlements de zonage, de lotissement et de construction applicables.

3.3.2 CADUCITÉ DE LA DÉROGATION MINEURE

La dérogation mineure visant des travaux qui n'ont pas débuté dans les 18 mois suivants la décision du conseil municipal est caduque.

CHAPITRE 4 : DISPOSITION RELATIVE AUX PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

SECTION 1 : PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

4.1.1 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours à l'égard du présent règlement sont prévues au règlement sur les permis et certificats.

CHAPITRE 5 : DISPOSITION FINALE

SECTION 1 : ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

5.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Steve Plante,
Maire

Guyline Comtois,
Directrice générale et greffière

ADOPTÉ LE _____ 2014

ENTRÉE EN VIGUEUR LE _____ 2014