



Disraeli

RÈGLEMENT NUMÉRO 719

**CONCERNANT LES DÉROGATIONS MINEURES
AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME**

ADOPTÉ LE 12 août 2024

Règlement numéro 719 concernant les dérogations mineures

Préambule

CONSIDÉRANT QUE les dispositions contenues aux articles 145.1 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.O. chapitre A-19.1);

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 par règlement numéro 657 adopté le 6 mai2019;

CONSIDÉRANT QU' en regard de la nouvelle réglementation municipale en matière de zonage et de lotissement, le conseil juge opportun de se prévaloir des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'adopter un nouveau règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d' urbanisme;

CONSIDÉRANT QU' un premier dépôt de projet a été adopté à la séance du 10 juin dernier et qu'un avis public de consultation a été publié le 13 juin dernier;

CONSIDÉRANT QU' une assemblée publique de consultation a eu lieu ce 8 juillet dernier à 18h30;

CONSIDÉRANT QU' il n'y a eu aucune objection ni modification de demandées au projet 719;

CONSIDÉRANT QUE le deuxième dépôt de projet a été adopté à la séance ordinaire du 8 juillet dernier;

CONSIDÉRANT QU'un avis public aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum a été publié le 10 juillet 2024.

**EN CONSÉQUENCE,
IL EST PROPOSÉ PAR M.Alain Daigle
ET RÉSOLU**

QUE soit déposé le deuxième projet de règlement numéro 719 abrogeant le règlement numéro 369 relatif aux dérogations mineures.

ADOPTÉE à l'unanimité des conseillers présents, le maire n'ayant pas voté.

Et résolu que soit ordonné et statué ce qui suit, à savoir :

TABLE DES MATIÈRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
1.1 But du règlement	4
1.2 Territoire visé	4
2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	4
2.1 Renvois.....	4
2.2 Terminologie	4
3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
3.1. Application	5
3.2. Pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente.....	5
4. CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE	6
4.1. Demande relative à une disposition du règlement de zonage	6
4.2. Demande relative à une disposition du règlement de lotissement	6
5. CIRCONSTANCES D'ÉMISSION	7
6. CONDITIONS D'ÉMISSION	7
7. PROCÉDURE REQUISE PAR LE REQUÉRANT	7
7.1. Présentation de la demande de dérogation mineure	7
7.2. Frais exigibles	8
8. PROCÉDURE ADMINISTRATIVE.....	8
8.1. Statut du demandeur	8
8.2. Examen de la demande.....	9
8.3. Étude de la demande	10
8.4. Date de la séance du conseil.....	10
8.5. Avis public.....	10
8.6. Décision du conseil	10
8.7. Transmission de la résolution à la MRC des Appalaches.....	11
8.8. Délivrance d'un permis ou certificat.....	12
8.9. Registre des dérogations mineures	14
9. LIMITES D'UNE DÉROGATION MINEURE ACCORDÉE	14
9.1. Construction ou bâtiment rendu(e) conforme	14
9.2. Construction ou bâtiment détruit(e)	14
9.3. Agrandissement d'une construction ou d'un bâtiment	14
9.4. Délai de la dérogation mineure	14
10. DISPOSITIONS FINALES	16
10.1 Règlement remplacé.....	16
10.2. Entrée en vigueur.....	16

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 But du règlement

Le présent règlement régit le mode de présentation et la procédure d'analyse d'une demande de dérogation mineure, les objets des règlements de zonage et de lotissement pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure de même que les motifs d'admissibilité et de décision à l'égard d'une telle demande. Toute demande de dérogation mineure doit être déposée et étudiée conformément au présent règlement.

1.2 Territoire visé

Les dérogations mineures peuvent être accordées sur tout le territoire municipal de la Ville de Disraeli.

2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

2.2 Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au présent règlement ou au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au présent règlement ou règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1. Application

L'application du présent règlement relève de l'autorité compétente selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

3.2. Pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

4. CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

Seules les dispositions des règlements de zonage et de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure.

4.1. Demande relative à une disposition du règlement de zonage

Toutes les dispositions du règlement de zonage en vigueur qui concernent un objet visé à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception :

- Des dispositions relatives aux usages et à la densité d'occupation du sol, soit le nombre de logements par bâtiment ou par hectare (densité brute ou nette) ;
- Des dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) et dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général.

4.2. Demande relative à une disposition du règlement de lotissement

Toutes les dispositions du règlement de lotissement en vigueur peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception :

- Des dispositions relatives à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville ;
- Des dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) et dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général.

5. CIRCONSTANCES D'ÉMISSION

Une demande de dérogation mineure peut être demandée durant l'une ou l'autre des situations suivantes :

- au moment de la demande de permis ou de certificats ;
- pendant la réalisation des travaux ;
- lors de la vérification de la conformité aux règlements d'un immeuble existant.

6. CONDITIONS D'ÉMISSION

Une dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement ne peut être accordée que si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- une dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Disraeli ;
- 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;
- elle ne peut non plus être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- la demande doit être conforme à toutes les dispositions du règlement de construction et à celles des règlements de zonage et de lotissement ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure ;
- si des travaux ont déjà été exécutés, ils doivent avoir fait l'objet d'un permis et doivent avoir été réalisés de bonne foi.

7. PROCÉDURE REQUISE PAR LE REQUÉRANT

7.1. Présentation de la demande de dérogation mineure

Le requérant doit transmettre sa demande en trois (3) copies à l'inspecteur des bâtiments sur un formulaire préparé à cette fin si un tel formulaire est disponible.

Les renseignements suivants doivent obligatoirement être inscrits sur toutes demandes de dérogation mineure :

- nom, prénom et adresse du requérant;
- désignation cadastrale du lot et son adresse civique si elle existe;
- un plan indiquant :
 - les dimensions et la superficie du lot;
 - l'implantation des bâtiments ;
 - les raisons pour lesquelles le règlement ne peut être respecté ;
 - la justification du préjudice causé par l'application du règlement ;
 - tous renseignements jugés nécessaires par l'inspecteur des bâtiments pour une bonne compréhension du dossier.

Les documents suivants peuvent être demandés par l'inspecteur en bâtiments :

- Lorsque la demande de dérogation concerne une construction projetée, un plan d'implantation de la construction préparé par un arpenteur-géomètre ;
- Lorsque la demande de dérogation touche à un projet en cours ou déjà exécuté, un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre
- tout autre document jugé nécessaires par l'inspecteur des bâtiments pour une bonne compréhension du dossier.

7.2. Frais exigibles

Pour qu'il soit procédé à l'étude de la demande, cette dernière doit être accompagnée d'une somme de sept cent cinquante dollars (750\$) payable en argent ou sous forme de chèque fait à l'ordre de la Ville de Disraeli. Cette somme n'est pas remboursable.

Chaque disposition réglementaire doit faire l'objet d'une demande distincte de dérogation. Cependant, si plusieurs demandes sont présentées simultanément pour le même immeuble, la somme exigée du paragraphe précédent n'est payable qu'une seule fois.

8. PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

8.1. Statut du demandeur

Le demandeur d'une dérogation mineure doit être propriétaire de l'établissement ou du terrain concerné ou être son représentant dûment autorisé, par procuration, au bénéfice de son fonds.

8.2. Examen de la demande

Le fonctionnaire désigné doit s'assurer que 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 ne sera considérée comme complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis.

Lorsque la demande est complète, le fonctionnaire désigné doit soumettre le dossier au comité consultatif d'urbanisme.

8.3. Étude de la demande

Dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme, celui-ci formule par écrit son avis au conseil en tenant compte des différents critères énoncés dans le présent règlement ainsi que toutes dispositions relatives à cet effet contenues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et plus spécifiquement aux articles 145.1, 145.2, 145.4 et 145.8.

8.4. Date de la séance du conseil

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

8.5. Avis public

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance au cours de laquelle le conseil va étudier la demande de dérogation mineure, le secrétaire-trésorier affiche un avis public conformément aux dispositions du Code municipal.

Cet avis indique la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil, ainsi que la nature et les effets de la dérogation demandée. Cet avis contient la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro civique ou à défaut, le numéro cadastral.

Ledit avis doit mentionner en outre que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande. En conséquence, avant de prendre sa décision, le conseil doit permettre à tout intéressé de s'exprimer en regard de la demande de dérogation.

8.6. Décision du conseil

Le Conseil rend sa décision par résolution après l'étude de l'avis du Comité consultatif d'urbanisme et l'audition des personnes intéressées, s'il y a lieu. Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant par le secrétaire-trésorier dans un délai de quinze (15) jours de l'adoption de ladite résolution.

8.7. Transmission de la résolution à la MRC des Appalaches

Lorsque la résolution accorde une dérogation mineure dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général, la municipalité doit transmettre une copie de cette résolution à la MRC des Appalaches.

Le conseil de la municipalité régionale de comté peut, dans les 90 jours suivant la réception de la copie de la résolution, s'il estime que la décision autorisant la dérogation a pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général :

1. Imposer toute condition visée au deuxième alinéa dans le but d'atténuer ce risque ou cette atteinte ou modifier, à ces fins, toute condition prévue par le conseil de la municipalité ;
2. Désavouer la décision autorisant la dérogation, lorsqu'une atténuation du risque ou de l'atteinte n'est pas possible.

Une copie de toute résolution, prise par la municipalité régionale de comté en vertu du quatrième alinéa, est transmise, sans délai, à la municipalité.

Une dérogation mineure prend effet :

1. À la date à laquelle la municipalité régionale de comté avise la municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir des pouvoirs prévus au quatrième alinéa ;
2. À la date de l'entrée en vigueur de la résolution de la municipalité régionale de comté qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation ;
3. À l'expiration du délai prévu au quatrième alinéa, si la municipalité régionale de comté ne s'est pas prévalué, dans ce délai, des pouvoirs prévus à cet alinéa.

La municipalité doit transmettre à la personne qui a demandé la dérogation la résolution de la municipalité régionale de comté ou, en l'absence d'une telle résolution, l'informer de la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation.

8.8. Délivrance d'un permis ou certificat

Malgré les articles 120, 121 et 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, sur présentation d'une copie de la résolution accordant une dérogation mineure, l'inspecteur en bâtiments délivre, s'il est requis, le permis ou le certificat après paiement des tarifs requis pour l'obtention de celui-ci. Toutefois la demande, accompagnée de tous les plans et documents exigés par le règlement, doit être conforme aux dispositions du règlement de construction et aux autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui ne

font pas l'objet d'une dérogation mineure.

8.9. Registre des dérogations mineures

L'inspecteur en bâtiments ou le secrétaire-trésorier de la municipalité doit tenir à jour un registre de toutes les dérogations mineures accordées par le conseil.

9. LIMITES D'UNE DÉROGATION MINEURE ACCORDÉE

9.1. Construction ou bâtiment rendu(e) conforme

Une dérogation mineure accordée à une construction ou à un bâtiment cesse d'être en vigueur lorsque la construction ou le bâtiment est rendu(e) conforme aux dispositions des règlements municipaux.

Une telle construction ou un tel bâtiment ne peut plus être modifié(e) et bénéficier à nouveau de la dérogation mineure accordée antérieurement

9.2. Construction ou bâtiment détruit(e)

Une dérogation mineure accordée à une construction ou à un bâtiment cesse d'être en vigueur lorsque la construction ou le bâtiment est détruit(e), est devenu(e) dangereux (dangereuse) ou a perdu(e) au moins la moitié de sa valeur selon le rôle d'évaluation municipal, en vigueur le jour précédent les dommages, par suite d'un incendie ou quelque autre cause.

Une telle construction ou un tel bâtiment ne peut être reconstruit(e) ou restauré(e) qu'en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

9.3. Agrandissement d'une construction ou d'un bâtiment

Une dérogation mineure accordée à une construction ou à un bâtiment ne s'applique pas à des travaux d'agrandissement qui n'auraient pas fait l'objet de la demande originale.

9.4. Délai de la dérogation mineure

Une dérogation mineure cesse d'être en vigueur si les travaux, ou l'opération cadastrale,

pour lesquels elle a été accordée n'ont pas débuté dans un délai maximal d'une (1) année suivant la date de mise en vigueur de la dérogation et si les travaux ne sont pas terminés dans le délai prescrit au permis de construction émis pour la réalisation des travaux ayant requis la dérogation mineure ou encore si les conditions d'octroi de la dérogation mineure ne sont pas respectées.

10.DISPOSITIONS FINALES

10.1 Règlement remplacé

Ce règlement remplace toute autre disposition d'un règlement municipal antérieur et incompatible avec une disposition du présent règlement. Et plus particulièrement, le règlement 369 adopté le 6 mai 1991.

Ces remplacements n'affectent pas les autorisations émises sous l'autorité d'un règlement ou d'une partie de règlement ainsi remplacé.

10.2. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi le ...

ADOPTÉ

MAIRE

SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE
DIRECTRICE GÉNÉRALE

Adoption du second projet de règlement : 8 juillet 2024

Avis de motion : 10 juin 2024

Publication et affichage : 13 juin 2024

Assemblée de consultation : 8 juillet 2024

Adoption du règlement : 12 août 2024

Certificat de conformité de la MRC (entrée en vigueur) :

Publication de l'entrée en vigueur :