



Province de Québec
Municipalité Notre-Dame-des-Neiges

Projet

RÈGLEMENT N° 423 SUR LES DÉROGATIONS MINEURES ET ABROGEANT LE
RÈGLEMENT N° 232

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES	INTERPRÉTATIVES ET
1.1	Dispositions déclarations	
1.1.1	Titre du règlement	
1.1.2	But du règlement	
1.1.3	Entrée en vigueur	
1.1.4	Territoire assujetti	
1.1.5	Processus d'adoption, d'abrogation ou de modification du règlement sur les dérogations mineures	
1.2	Dispositions interprétatives	
1.2.1	Interprétation du texte	
1.2.2	Mesures	
1.2.3	Municipalité	
1.2.4	Terminologie	
1.3	Dispositions administratives	
1.3.1	Administration du règlement	
1.3.2	Devoirs de l'autorité compétente	
1.3.3	Pouvoir de l'autorité compétente	
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE	
2.1	Dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure	
2.1.1	Dispositions du règlement de zonage en vigueur pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure	
2.1.2	Dispositions du règlement de lotissement en vigueur pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure	
CHAPITRE 3	PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	
3.1.	Contenu de la demande	
3.2	Documents, plans et attestations professionnels requis	
3.3	Frais exigibles	
CHAPITRE 4	EXAMEN DE LA DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	
4.1	Conformité des documents	
4.2	Conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure	
4.3	Analyse de la demande	
4.4	Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme	

4.5	Avis public
CHAPITRE 5	RÔLE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
5.1	Étude de la demande
5.2	Visite des lieux
5.3	Recommandation du comité
CHAPITRE 6	RÔLE DU CONSEIL MUNICIPAL
6.1	Décision du Conseil municipal
CHAPITRE 7	DISPOSITIONS DIVERSES
7.1.	Émission du permis
7.2	Registre des dérogations mineures
7.3	Délais applicables à une demande de dérogation mineure
7.4	Fausse déclaration
7.5	Abrogation
7.6	Entrée en vigueur

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Dispositions déclaratives

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement no 423 sur les dérogations mineures de la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges ».

1.1.2 But du règlement

Le présent règlement a pour but d'ajuster la mise en application quotidienne de certaines dispositions des règlements de zonage et de lotissement afin de tenir compte de cas où l'application stricte du règlement cause un préjudice sérieux au requérant.

1.1.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur suivant les dispositions de la loi.

1.1.4 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges.

1.1.5 Processus d'adoption, d'abrogation ou de modification du règlement sur les dérogations mineures

Le processus d'adoption, d'abrogation ou de modification du présent règlement, portant sur un ou plusieurs articles, doit être conforme aux exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Interprétation du texte

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut. Dans le cas d'incompatibilité entre les dispositions du présent règlement et celles des règlements de zonage et de lotissement et leurs amendements, les dispositions de ces derniers règlements ont préséance.

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur.
- 2° Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.
- 3° L'emploi du masculin comprend le féminin, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Cela ne vise pas à exclure le féminin, mais bien à alléger le texte.
- 4° Avec l'emploi du mot « DOIT », l'obligation est absolue. Le mot « PEUT » conserve un sens facultatif.

- 5° Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale et physique.
- 6° Le mot « PROPRIÉTAIRE » signifie quiconque possède un immeuble en son propre titre de propriétaire, d'usufruitier ou de grever dans le cas de substitution.
- 7° Toute référence, dans le texte, à un article général inclut tous les articles qui en découlent, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

1.2.2

Mesures

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont en système international (SI) et seul le système international sera considéré pour fin d'interprétation du présent règlement.

1.2.3

Municipalité

L'expression « municipalité » est définie comme étant la municipalité Notre-Dame-des-Neiges.

1.2.4

Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage en vigueur.

PÉRIODE D'ÉTUDE DU COMITÉ CONSULTATIF

Période de temps entre la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme et la tenue de leur rencontre

PÉRIODE DE TRANSITION

Période entre la tenue de la séance du Comité consultatif et la séance préparatoire dite « de travail » du Conseil municipal.

PÉRIODE D'ÉTUDE DU CONSEIL MUNICIPAL

Période de temps entre la transmission de la demande lors de la séance préparatoire dite « de travail » et la séance publique du Conseil municipal.

1.3

Dispositions administratives

1.3.2

Administration du règlement

L’application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent de l’inspecteur des bâtiments et/ou de ses représentants, lesquels constituent donc l’autorité compétente.

1.3.3

Devoirs de l’autorité compétente

Les devoirs de l’autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la municipalité Notre-Dame-des-Neiges.

1.3.4

Pouvoir de l’autorité compétente

Les pouvoirs de l’autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la municipalité Notre-Dame-des-Neiges.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

2.1

Dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

Parmi les dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur, seuls les usages permis et les normes relatives à la densité d'occupation du sol ne sont pas admissibles à une demande de dérogation mineure.

Aucune dérogation mineure ne sera accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, la protection des rives, du littoral et des plaines inondables et les milieux naturels.

2.1.1

Dispositions du règlement de zonage en vigueur pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

Toutes les dispositions du règlement de zonage en vigueur et ses amendements peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives :

- 1) Aux usages, dont les chapitres 3 et 4 ;
- 2) Aux densités d'occupation du sol (ex : nombre de logements par bâtiment) ;
- 3) À l'implantation des bâtiments temporaires ;
- 4) Aux bâtiments, constructions et ouvrages sur l'assiette d'une servitude occulte, apparente ou enregistrée légalement ;
- 5) Aux droits acquis soit au chapitre 7 ;
- 6) Aux zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) ainsi qu'aux bâtiments, constructions, infrastructure et ouvrages dans une bande de protection riveraine, le littoral ou une plaine inondable soit au chapitre 6 au complet ;
- 7) Aux chapitres 1, 2, 5B, 5D et 5G ;
- 8) Aux articles 5.1, 5.2.3, 5.4.2.3, 5.8, 5E.1 ;
- 9) À l'article 5.4.1, excluant le paragraphe portant sur l'implantation d'un bâtiment accessoire sans fenêtre.

2.1.2

Dispositions du règlement de lotissement en vigueur pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

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

- 1) Aux chapitres 1, 2 et 4
- 2) Aux articles 3.5, 3.6, 3.7 et 3.1.1.4 du chapitre 3;

- 3) À la superficie minimale d'un lot aux articles 3.2 et 3.3 du chapitre 3;

CHAPITRE 3 PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

3.1 Contenu de la demande

Toute demande de dérogation mineure doit être faite par écrit, en utilisant le formulaire intitulé « Demande de dérogation mineure » préparé à cette fin. La demande doit comprendre :

- 1° les noms, prénoms et adresses du requérant et du propriétaire ;
- 2° l'adresse de courriel du requérant et du propriétaire
- 3° l'identification de l'immeuble visé ;
- 4° une description de la nature de la dérogation demandée. Dans le cas d'une construction ou d'un bâtiment projeté et dont la réalisation nécessite plusieurs dérogations, celles-ci doivent obligatoirement faire l'objet d'une seule et même demande ;
- 5° un croquis illustrant le terrain et les constructions en cause, la dérogation demandée ;
- 6° une description des raisons pour lesquelles le requérant ne peut se conformer aux règlements en vigueur ;
- 7° une description du préjudice pour le requérant découlant de l'application stricte du règlement ;
- 8° des photographies claires et récentes de l'immeuble visé par la demande de dérogation mineure et permettant de bien identifier la dérogation demandée ;
- 9° une procuration signée par le propriétaire, lorsque la demande est présentée par un mandataire ;
- 10° pour une construction existante, un certificat de localisation à jour, préparé par un arpenteur-géomètre ;
- 11° pour une construction projetée, un plan d'implantation à jour, préparé par un arpenteur-géomètre ;
- 12° toute autre information connexe requise aux fins de compréhension de la demande.

L'autorité compétente peut également :

- 1° exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autres renseignement, détail, plan ou attestation professionnels (incluant les sceaux et signatures originales du professionnel qui les aura préparés) de même qu'un rapport présentant les conclusions et recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande et/ou pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions

de tout règlement applicable de même que pour s'assurer que la sécurité publique ou l'environnement ne sera pas indûment mis en cause ;

- 2° dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiés dans le présent règlement lorsque de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, l'observance des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

La demande doit être transmise à l'autorité compétente

3.2

Frais exigibles

Les frais exigibles pour une demande de dérogation mineure sont établis à 150 \$ plus l'ajustement annuel de l'indice des prix à la consommation (IPC) du mois d'octobre arrondi au dixième près.

Exemple : IPC d'octobre 2018 = 2,4 %

$$150 \$ \times 2,4 \% = 153,60 \$$$

*Donc, le prix pour 2019 jusqu'en octobre sera de 153,60 \$.
Le prix pour l'année suivante sera calculé à partir du prix de 2019 (153,60 \$).*

Ces frais comprennent les frais de publication de l'avis public, requis au présent règlement, et ne sont pas remboursables.

Des frais de 50 \$ sont exigibles en surplus lorsque la demande doit être analysée de nouveau par le Comité consultatif d'urbanisme selon les cas stipuler à l'article 5.3.

CHAPITRE 4 EXAMEN DE LA DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

4.1

Conformité des documents

L'autorité compétente doit s'assurer que la demande est conforme aux exigences prévues au présent règlement, et 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.

4.2

Conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure

- 1° La disposition réglementaire qui fait l'objet de la demande peut faire l'objet d'une dérogation en vertu de l'article 2.1.1 et 2.1.2.
- 2° Hormis l'objet de la dérogation, le projet (le cas échéant) est entièrement conforme aux lois et règlements applicables.
- 3° L'application des dispositions du règlement de zonage ou du règlement de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant.
- 4° La dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.
- 5° Dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été effectués de bonne foi.
- 6° La dérogation respecte les objectifs du plan d'urbanisme.
- 7° La demande constitue un cas isolé.

4.3

Analyse de la demande

Préalablement à la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, l'autorité compétente doit procéder à une analyse préliminaire comprenant notamment :

- 1° l'identification des dispositions réglementaires en cause ;
- 2° une vérification de la conformité du projet ou de l'immeuble à toutes les autres dispositions réglementaires applicables ;
- 3° un avis, relatif à la conformité de la dérogation par rapport aux objectifs du plan d'urbanisme ;
- 4° une analyse des caractéristiques de l'immeuble et du voisinage qui pourraient, le cas échéant, affecter la gravité de la dérogation ;
- 5° l'identification des demandes antérieures pour des dérogations mineures similaires, ainsi que les principales caractéristiques de celles-ci.

4.4.

Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Sauf s'il y a relâche dans le calendrier annuel des séances du Comité consultatif d'urbanisme, l'autorité compétente transmet toute demande

recevable audit comité dans les 60 jours suivant la réception, accompagnée de l'analyse prévue et de tout autre document pertinent.

4.5

Avis public

La municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil municipal doit statuer par résolution sur la demande de dérogations mineures, faire publier un avis public qui indique :

- 1° la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil municipal ;
- 2° la nature et les effets de la dérogation demandée ;
- 3° la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro civique de l'immeuble ou, à défaut, le numéro de matricule et le numéro de lot ;
- 4° que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil municipal lors de la séance relativement à cette demande.

Une copie de l'avis public peut être envoyée par courriel au requérant et au propriétaire de l'immeuble visé. À défaut d'avoir les adresses de courriel, une copie de l'avis public peut être envoyée par la poste au requérant et au propriétaire dudit immeuble.

CHAPITRE 5 RÔLE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

5.1.

Étude de la demande

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des conditions prévues au présent règlement et des conclusions de l'analyse de la demande par l'autorité compétente. Le Comité consultatif d'urbanisme peut exiger des informations supplémentaires du requérant ou de l'autorité compétente. Il peut également exiger d'entendre le requérant.

5.2

Visite des lieux

À l'exception des cas pour lesquels une telle démarche serait de toute évidence inutile, les membres du Comité consultatif d'urbanisme peuvent visiter la propriété faisant l'objet de la demande de dérogation mineure et évaluer les effets de la dérogation.

5.3

Recommandation du comité

Dans les 60 jours suivant la réception de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme, celui-ci formule par écrit sa recommandation sous forme de résolution. Cette recommandation est transmise au Conseil municipal.

Dans le cas où le requérant apporte de nouveaux éléments concernant sa demande pendant la période d'étude du Comité consultatif d'urbanisme, ces nouveaux éléments doivent être apportés à la séance du Comité consultatif d'urbanisme.

Dans le cas où le requérant apporte de nouveaux éléments concernant sa demande qui peuvent avoir un impact sur l'analyse de celle-ci, la demande doit être reportée à une séance subséquente du Comité consultatif d'urbanisme avant d'être transmise au Conseil municipal. Alors, le délai maximal est augmenté à 90 jours.

CHAPITRE 6 RÔLE DU CONSEIL MUNICIPAL

6.1 Décision du Conseil municipal

Après avoir reçu la demande de dérogation mineure et la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme ainsi qu'entendu les personnes intéressées lors de la séance publique, le Conseil municipal rend sa décision par résolution dont une copie doit être transmise par courriel au requérant et au propriétaire de l'immeuble visé. À défaut d'avoir les adresses courriel, une copie de la résolution doit être envoyée par la poste au requérant et au propriétaire dudit immeuble.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS DIVERSES

7.1.

Émission du permis

Sur présentation d'une copie de la résolution accordant une dérogation mineure, l'autorité compétente délivre le permis ou le certificat après le paiement requis pour l'obtention de celui-ci. Toutefois, la demande accompagnée de tous les plans et documents exigés par ce règlement doit être conforme à toutes les dispositions des règlements applicables ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure. Les autorisations accordées en vertu de ce règlement n'ont pas pour effet de soustraire le requérant à l'application des autres dispositions desdits règlements sur le zonage et sur le lotissement ni de créer en faveur du requérant des droits acquis à l'égard des dispositions pour lesquelles une dérogation mineure est accordée.

7.2

Registre des dérogations mineures

La demande de dérogation mineure et la décision du Conseil sont inscrites au registre constitué à cette fin, tenu par l'autorité compétente.

7.3

Délais applicables à une demande de dérogation mineure

Les délais maximums applicables au cheminement d'une demande de dérogation mineure sont les suivants :

- 1° transmission au Comité consultatif d'urbanisme : 30 jours suivant la réception par l'autorité compétente, sauf s'il y a relâche dans le calendrier des séances statutaires du Comité, auquel cas une période supplémentaire de 30 jours est allouée ;
- 2° recommandation écrite sous forme de résolution du Comité consultatif d'urbanisme : 60 jours suivant la réception sauf dans le cas prévu à l'article 5.3 ;
- 3° publication de l'avis : au moins 15 jours avant la tenue de la séance du Conseil ;
- 4° décision du Conseil : à la séance statutaire, identifiée dans l'avis public ou reportée à une séance subséquente.

7.4

Fausse déclaration

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

7.5

Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement no 232.

7.6

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SIGNÉ À LA MUNICIPALITÉ NOTRE-DAME-DES-NEIGES, ce XXX jour du mois de l'an deux mille dix-neuf.

Danielle Ouellet
Adjointe au directeur général et greffière

Jean-Marie Dugas
Maire

Avis de motion et présentation du projet à la séance ordinaire du 10 décembre 2018

Adoption du règlement n° 423, le _____ 2019 par la résolution n° _____

Affichage public le _____ 2019

Entrée en vigueur le _____ 2019