

Canada
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE HULL

MUNICIPALITÉ DE PONTIAC

M.R.C. DES COLLINES-DE-L'OUTAOUAIS

RÈGLEMENT 07-18

RÈGLEMENT 07-18 CONCERNANT LES DÉROGATIONS MINEURES

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Pontiac est habilitée à modifier ses règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le conseil juge nécessaire de modifier le règlement 084-88 sur les dérogations mineures afin qu'il soit conforme aux articles 145.1 à 145.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le conseil juge qu'il est nécessaire de modifier le règlement afin de le rendre plus compréhensible pour la population;

CONSIDÉRANT QUE le conseil juge nécessaire d'abroger le règlement 03-13 et ses amendements;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion pour le présent règlement a été donné lors de cette séance du 11 septembre 2018;

CONSIDÉRANT QU'UNE copie de ce règlement a été remise aux membres du conseil au plus tard deux jours ouvrables avant la séance et que tous les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

Il est

Proposé par : Isabelle Patry
Appuyé par : Scott McDonald

ET RÉSOLU d'adopter le règlement 07-18 comme suit :

Article 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le titre du présent règlement est : Règlement 07-18 concernant les dérogations mineures. Les règles d'interprétation et d'administration des règlements d'urbanisme régissant le présent règlement sont contenues dans le règlement numéro 176-01.

1.2 OBJECTIFS

Ce règlement régit le mode de présentation et la procédure d'analyse d'une demande de dérogation mineure.

1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Pontiac.

1.4 REMPLACEMENT

Le règlement ci-après énuméré ainsi que ses amendements est abrogé et remplacé par le présent règlement :

Règlement sur les dérogations mineures de la Municipalité de Pontiac portant le numéro 084-88 et ses amendements.

Sont aussi abrogées, toutes les autres dispositions réglementaires incompatibles avec le présent règlement.

De tels remplacements n'affectent cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, lesquels se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'à jugement final et exécution. Aussi, ils n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi remplacés.

1.5 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être adoptées, modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions applicables de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Article 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement régit :

- La présentation et la procédure d'analyse d'une demande de dérogation mineure;
- Les objets des règlements de zonage et de lotissement qui peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure;
- Encadre les motifs d'admissibilité et de décision d'une dérogation mineure.

Toute demande de dérogation mineure doit être déposée et étudiée conformément au présent règlement.

2.2 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement d'administration 176-01 et ses amendements.

Article 3

DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE ADMISSIBLE

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur sur le territoire de la municipalité de Pontiac peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives:

- Aux usages;
- À la densité d'occupation au sol, ce qui comprend notamment: le nombre de logements dans un bâtiment, le nombre de bâtiments principaux sur un terrain et la réduction de tous les lots dans un projet de développement domiciliaire.

3.1 IMPORTANCE DU CARACTÈRE "MINEUR" D'UNE DÉROGATION MINEURE

Une dérogation mineure devrait permettre d'ajuster les dimensions d'une construction ou d'un lotissement pour des propriétés sur lesquelles un projet de construction est déjà possible. Autrement, la dérogation au règlement de zonage et de lotissement devient majeure et risque d'avoir pour effet de porter atteinte à la jouissance, par les propriétés des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Une dérogation n'est pas non plus un moyen d'éviter la modification à une réglementation considérée comme inadéquate. Dans ce cas, le requérant doit déposer une demande de modification réglementaire.

Une dérogation peut aussi permettre d'ajuster les normes d'implantation d'une construction, d'aménagement d'un terrain ou d'affichage sans causer préjudice au voisinage, mais dont l'application cause préjudice au propriétaire. Ainsi, la dérogation mineure permet d'ajuster minimalement la réglementation afin de permettre la réalisation d'un projet ou de corriger des non-conformités découlant de travaux exécutés de bonne foi suite à l'émission d'un permis de construction ou de lotissement.

Toute demande de dérogation à des mesures de protection de l'environnement doit être accompagnée d'un document explicatif complet permettant de s'assurer que l'impact sur l'environnement de la demande est négligeable. Pour obtenir une telle dérogation, un requérant devrait même fournir une proposition visant à améliorer la qualité de l'environnement en compensation pour sa demande de dérogation.

Une dérogation peut aussi être octroyée pour permettre l'amélioration et l'entretien d'un immeuble jouissant de droits acquis. Ceci exclut évidemment toute forme de droit acquis relatif à un usage, puisque la loi ne permet pas de donner de dérogation mineure relativement aux usages.

Dans tous les cas, une dérogation mineure est une mesure exceptionnelle qui ne devrait normalement pas être accordée si un requérant peut se conformer à la réglementation en vigueur.

Par contre, un requérant a le droit de déposer une demande de dérogation mineure pour répondre aux exigences du conseil municipal en vertu des autres règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire. À titre d'exemple, un requérant peut, faisant suite à un refus, proposer à la Municipalité une dérogation mineure afin de mieux répondre aux objectifs et critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

3.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Toute demande de dérogation mineure, pour être accordée, doit respecter les critères suivants:

- La dérogation mineure concerne uniquement des dispositions du règlement de zonage et du règlement de lotissement qui ne concernent pas l'usage ou la densité d'occupation du sol;

- La dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- La dérogation mineure a pour effet d'empêcher qu'un préjudice sérieux soit causé au demandeur par l'application de la disposition visé par la demande;
- La dérogation mineure ne porte aucunement atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- Aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ;
- Dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou sont déjà exécutés, la construction a fait l'objet d'un permis ou d'un certificat et les travaux ont été faits de bonne foi.

3.3 CONTENU DE LA DEMANDE

Une demande de dérogation mineure doit être accompagnée des documents et des renseignements suivants:

- le formulaire "demande de dérogation mineure" dûment complété;
- un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre dans les cinq (5) années qui précèdent la date de la demande de dérogation mineure s'il s'agit d'une construction existante;
- un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre s'il s'agit d'une construction projetée;
- lorsque requis pour l'analyse de la demande, photos, plans, croquis ou détails expliquant la demande;
- le paiement des frais de la demande.

Article 4

ÉTUDE D'UNE DEMANDE

4.1 TRANSMISSION DE LA DEMANDE

La demande de dérogation mineure, accompagnée de tous les renseignements et documents exigés, doit être transmise par écrit au fonctionnaire désigné.

4.2 RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

Le requérant doit fournir au fonctionnaire désigné tout renseignement additionnel requis pour assurer la bonne compréhension de la demande de dérogation

4.3 TRANSMISSION DU DOSSIER AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

À partir de la date à laquelle il a en main les renseignements et documents exigés par le présent règlement ainsi que la somme couvrant les frais d'analyse, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité.

4.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande. Après analyse de la demande, le comité consultatif d'urbanisme doit formuler sa recommandation par écrit en tenant compte des conditions et des critères énoncés au présent règlement.

Si le comité constate ou conclut que la demande de dérogation mineure ne respecte pas les critères d'évaluation, il doit émettre une recommandation défavorable au conseil municipal.

La résolution formulant la recommandation du comité est ensuite transmise au Conseil qui doit prendre sa décision.

4.5 AVIS PUBLIC

Le secrétaire-trésorier de la Municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance lors de laquelle le conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier, conformément à la loi qui régit la Municipalité, l'avis prévu à l'article 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1). Cet avis doit indiquer :

- la date, l'heure et le lieu de la séance lors de laquelle la demande sera entendue par le conseil;
- la nature et les effets de la dérogation demandée;
- la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et l'adresse de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral;
- le fait que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

4.6 DÉCISION DU CONSEIL

Avant de rendre sa décision, le conseil, ou la personne qu'il désigne, doit exposer la demande de dérogation. Après avoir entendu toute personne qui désire s'exprimer sur la demande et avoir pris connaissance de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil rend sa décision. Le conseil n'est pas lié par la recommandation du comité consultatif d'urbanisme. 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.

Une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil a rendu sa décision doit être transmise au requérant dans les 15 jours de son adoption.

4.7 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Lorsque la résolution du conseil accorde la dérogation mineure demandée, le fonctionnaire peut alors émettre le permis de construction, le permis de lotissement ou le certificat d'autorisation requis, à la condition que la demande soit conforme à la demande déposée par le requérant, aux conditions du conseil prévues dans la résolution accordant la dérogation, ainsi qu'à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme à l'exception de celle qui a fait l'objet de la dérogation mineure.

Article 5

DISPOSITION ABROGATIVE ET FINALE

5.1 DISPOSITION ABROGATIVE

Le présent règlement abroge toutes dispositions réglementaires du même effet et plus spécifiquement le règlement 08-88 et ses modifications.

5.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi.

Adoptée

Donné à **PONTIAC (Québec)**, ce 2018.

Benedikt Kuhn
Directeur général

Joanne Labadie
Mairesse

Avis de motion : 11 septembre 2018

Adoption : 9 octobre 2018

Résolution: **18-10-3556**