



Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme N° 2010-13

Adopté le 14 septembre 2010



Règlement numéro 2010-13

Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme

- ATTENDU QUE le conseil d'agglomération des Îles-de-la-Madeleine a adopté, le 11 mai 2010, un schéma d'aménagement et de développement révisé lequel est entré en vigueur le 25 juin 2010;
- ATTENDU QUE l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé entraîne pour la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine des obligations relatives à la conformité aux objectifs du schéma révisé et aux dispositions du document complémentaire, notamment à l'égard de son plan et de ses règlements d'urbanisme;
- ATTENDU QUE depuis 2002, la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine applique sur son territoire, différents règlements sur les dérogations mineures provenant des anciennes municipalités regroupées par les décrets 1043-2001 et 1131-2005;
- ATTENDU QUE la Municipalité doit maintenant remplacer ces différents règlements sur les dérogations mineures par un règlement unique et conforme au schéma d'aménagement et au plan d'urbanisme révisés;
- ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation lors d'une assemblée publique tenue le 5 octobre 2010, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- ATTENDU QU' un avis de motion quant à la présentation d'un tel règlement a été donné à la séance du conseil tenue le 8 juin 2010;
- ATTENDU QU' une copie du présent règlement a également été remise à tous les membres du conseil deux (2) jours juridiques avant la présente séance;
- ATTENDU QUE les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu;
- ATTENDU QU' en cours de séance, l'objet du règlement et sa portée ont été mentionnés;

POUR CES MOTIFS,

sur une proposition de Marie Landry,
appuyée par Nicolas Arseneau
il est résolu

que le présent règlement portant le numéro 2010-13 soit et est adopté et qu'il est statué et décrété par ce même règlement, ce qui suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1.1 Titre et numéro du règlement

Le règlement numéro 2010-13 porte le titre de « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme »

Article 1.2 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 1.3 But du règlement

Le présent règlement constitue une procédure d'exception en vertu de laquelle le conseil peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou complétés, qui ne rencontrent pas certaines dispositions des règlements d'urbanisme.

Article 1.4 Conditions de fond

Le conseil ne peut accorder une dérogation mineure qu'à l'égard des dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui sont expressément indiquées au présent règlement.

Dans aucun cas, le conseil ne peut accorder une dérogation mineure à une disposition relative à l'usage ou à la densité d'occupation du sol.

Article 1.5 Zones où une dérogation mineure peut être accordée

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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

Article 2.1 ZONAGE

Les dispositions suivantes du règlement de zonage peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure :

- superficie maximale d'occupation des lots;
- superficie minimale d'un bâtiment principal ou secondaire;
- superficie maximale d'un bâtiment principal ou secondaire;
- marge de recul avant;
- marge de recul latérale;
- marge de recul arrière;
- hauteur maximale d'un bâtiment principal ou secondaire;
- normes d'implantation d'un bâtiment secondaire;
- constructions et ouvrages permis dans les cours;
- aménagements extérieurs;
- aire au sol d'un usage complémentaire de type domestique professionnel;
- dimensions et normes d'implantation d'une enseigne;
- nombre de cases de stationnement requis;
- extension d'une construction ou d'un usage dérogatoire.

Article 2.2 LOTISSEMENT

Les dispositions suivantes du règlement de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure :

- largeur minimale de l'emprise de rues;
- superficie et dimensions minimales d'un lot.

CHAPITRE 3

PROCÉDURE REQUISE

Article 3.1 Dépôt de la demande

Toute demande de dérogation mineure doit être transmise au personnel responsable de l'application du présent règlement. Le paiement des frais d'étude et de publication de 300 \$ doit accompagner la demande dûment remplie.

Article 3.2 Transmission au comité consultatif d'urbanisme et d'environnement

Sur réception de la demande, le Service d'urbanisme s'assure que celle-ci est recevable en regard des dispositions énumérées au chapitre 2 du présent règlement, que les documents soumis sont complets et, par la suite, transmet celle-ci au comité consultatif d'urbanisme et d'environnement pour étude et recommandation.

Article 3.3 Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme et d'environnement

Le comité consultatif d'urbanisme et d'environnement étudie la demande en tenant compte des critères et conditions énumérés au présent règlement. Il peut exiger du requérant toute information supplémentaire nécessaire à la compréhension du projet et, au besoin, visiter les lieux faisant l'objet de la demande. Le comité peut également faire au requérant toute recommandation utile concernant son projet.

Article 3.4 Recommandation du comité consultatif d'urbanisme et d'environnement au conseil

Le comité consultatif d'urbanisme et d'environnement formule sa recommandation par écrit en la motivant; celle-ci est ensuite transmise au conseil afin qu'il en prenne connaissance.

Article 3.5 Avis public

Au moins quinze (15) jours francs avant la tenue de l'assemblée du conseil où la demande sera traitée, le greffier publie un avis conformément aux dispositions de la Loi sur les cités et villes et à celles de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Article 3.6 Décision du conseil

Après avoir pris avis du Service d'urbanisme et du comité consultatif d'urbanisme et d'environnement et avoir pris connaissance de tout accord ou objection transmis par écrit ou manifesté par les personnes intéressées présentes à la séance prévue, le conseil rend sa décision par résolution.

Article 3.7 Émission du permis et du certificat

Une copie de la résolution doit être transmise au requérant. Sur présentation de cette résolution, si elle confirme la dérogation mineure, le fonctionnaire désigné pour l'émission des permis doit émettre le permis conformément à la procédure établie et aux dispositions des règlements applicables. Il délivre en plus de tout permis ou certificat requis, selon le cas, le certificat d'autorisation de dérogation mineure.

Article 3.8 Dépôt au registre des dérogations mineures

La demande de dérogation mineure et la résolution du conseil sont inscrites au registre constitué à cette fin. Ces documents de même que le certificat de dérogation mineure sont déposés au dossier de l'immeuble concerné.

Article 3.9 Dérogation réputée conforme

Dans le cas où le conseil approuve la dérogation mineure, la dérogation ainsi approuvée par le conseil est alors réputée conforme aux règlements de zonage et de lotissement.

Article 3.10 Délai relatif à l'exécution des travaux

Le requérant dont la demande de dérogation est acceptée dispose de 12 mois pour réaliser les travaux. Au-delà de ce délai, cette dérogation devient caduque.

CHAPITRE 4

CONTENU D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Article 4.1 Contenu d'une demande de dérogation mineure

La demande doit comprendre :

- a) le nom, le prénom et l'adresse du requérant ou de son mandataire, le cas échéant;
- b) dans le cas où la demande est présentée par un mandataire, une preuve du mandat ou une lettre de procuration;
- c) le titre établissant que la propriété de l'immeuble visé par la demande est celle du requérant;
- d) dans le cas où la dérogation vise la longueur, la largeur et la superficie des espaces qui doivent être laissés libres entre les constructions et les lignes de rues et les lignes de terrains :
 - un certificat de localisation à jour, préparé par un arpenteur-géomètre, pour une construction existante, à une échelle de 1:500 ou à une plus grande échelle;
 - un plan d'implantation, préparé par un arpenteur-géomètre, pour une construction projetée, à une échelle de 1:500 ou à une plus grande échelle;
 - un plan illustrant la dérogation demandée à une échelle de 1:500 ou à une plus grande échelle.
- e) la description du terrain au moyen d'un acte notarié ou d'un plan de cadastre;
- f) un plan montrant la localisation de toutes constructions principales et accessoires situées sur le terrain immédiatement adjacent au terrain où est demandée une dérogation mineure à une échelle de 1:500 ou à une plus grande échelle;
- g) un formulaire signé par le requérant ou son mandataire, le cas échéant, énonçant dans le cas d'une construction, d'un ouvrage ou d'une opération cadastrale projetée :
 - le détail de toute dérogation projetée ou existante;
 - la raison pour laquelle le requérant est dans l'impossibilité de se conformer aux dispositions visées par les règlements d'urbanisme;
 - une démonstration du préjudice causé au requérant;
 - une démonstration à l'effet que la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Article 4.2 Critères d'évaluation d'une demande de dérogation mineure

L'étude de chaque demande de dérogation doit prendre en considération l'ensemble des critères suivants :

- a) la dérogation demandée doit respecter les orientations de tout programme particulier d'urbanisme, du plan d'urbanisme et du schéma d'aménagement;
- b) l'immeuble qui fait l'objet d'une demande de dérogation mineure doit être conforme à toutes les autres dispositions applicables des règlements de zonage et de lotissement ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure;
- c) la dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application de la réglementation a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;
- d) la dérogation mineure ne peut être accordée que dans le cas où il est réellement difficile ou impossible de modifier un projet pour le rendre conforme en raison de contraintes naturelles ou autres, ou encore en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire;
- e) une dérogation mineure ne peut être accordée que si elle implique un ou quelques cas isolés dans une même zone sans avoir pour effet de soustraire de façon générale cette zone de l'application de la réglementation; une dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- f) dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, la construction doit avoir fait l'objet de l'émission d'un permis, les travaux doivent avoir été exécutés de bonne foi et ces travaux ne doivent pas comprendre de changements structuraux ou de rajouts par rapport aux plans déposés lors de l'émission du permis.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS FINALES

Article 5.1 Règlements remplacés

Le présent règlement abroge et remplace les règlements numéros 2003-05 et 2006-06.

Article 5.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.