CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ DE DUBUC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-DAVID-DE-FALARDEAU

RÈGLEMENT 519

Ayant pour titre "Règlement concernant les dérogations mineures".

CONSIDÉRANT que le schéma d'aménagement révisé de la MRC du Fjord-du-Saguenay est entré en vigueur le 5 mars 2012;

CONSIDÉRANT que la Municipalité de Saint-David-de-Falardeau souhaite rendre son plan et ses règlements d'urbanisme conformes au schéma d'aménagement révisé de la MRC du Fjord-du-Saguenay, et les adapter aux objectifs et réalités de sa situation;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de remplacer le Règlement 242 et ses amendements concernant les dérogations mineures;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance spéciale du conseil municipal tenue le 23 août 2021.

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par _____, appuyé par _____ et résolu _____ que le règlement portant le numéro 519 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit:

ARTICLE 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante comme si ici au long récité.

ARTICLE 2

La réglementation applicable concernant les demandes de dérogation mineure est celle apparaissant au document joint en annexe A, laquelle annexe fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 3

Le présent règlement remplace le règlement numéro 242 de la municipalité de Saint-David-de-Falardeau et ses amendements, ainsi que tout autre règlement antérieur incompatible avec le présent règlement et sont, par le présent règlement, remplacés et abrogés à toutes fins que de droit.

Cette abrogation ne doit pas être interprétée comme affectant en aucune manière ou chose faite, ou qui doit être faite en vertu des dispositions du règlement ainsi abrogé.

ARTICLE 4

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la séance spéciale du conseil de la Municipalité de Saint-David-de-Falardeau, tenue le __e jour du mois de _____ 2021 et signé par le maire et le secrétaire-trésorier et directeur général.

CATHERINE MORISSETTE
MAIRE

DANIEL HUDON
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER ET DIRECTEUR GÉNÉRAL

ANNEXE A

Municipalité
St-David-de-Falardeau

RÈGLEMENT 519

CONCERNANT LES DÉROGATIONS MINEURES

(ANNEXE A)

MUNICIPALITÉ DE SAINT-DAVID-DE-FALARDEAU
RÈGLEMENT 519
CONCERNANT LES DÉROGATIONS MINEURES

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES 1

1.1 Territoire touché par le règlement 1
1.2 Personnes touchées par le règlement 1
1.3 Annulation 1
1.4 Amendements 1
1.5 Règlements et lois 1

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 1

2.1 Fonctionnaire désigné 1
2.2 Procédures requises 1
2.2.1 Demande adressée au fonctionnaire désigné 1
2.2.2 Demande référée au comité consultatif d'urbanisme 1
2.2.3 Étude par le conseil 2
2.2.4 Transmission de la résolution au requérant 3

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 1

3.1 Conditions requises pour l'acceptation d'une dérogation mineure 1
3.1.1 Conformité aux objectifs du plan d'urbanisme 1
3.1.2 Conformité aux règlements d'urbanisme 1
3.1.3 Évaluation du préjudice 1
3.1.4 Critère de bonne foi 1
3.1.5 Droit des immeubles voisins 2
3.2 Interprétation des mots 2

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DU RÈGLEMENT DE ZONAGE ET DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE 1

4.1 Zones 1
4.2 Règlement de zonage 1
4.3 Règlement de lotissement 1

Chapitre 1
Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

1.1 Territoire touché par le règlement

Le présent règlement sur les dérogations mineures s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la corporation municipale de Saint-David-de-Falardeau.

1.2 Personnes touchées par le règlement

Le mot « personne » comprend aussi les corps politiques et constitués en corporation, et s'étend aux héritiers et représentants légaux, à moins que la loi où les circonstances particulières ne s'y opposent.

1.3 Annulation

L'annulation par la Cour d'un quelconque des chapitres ou articles du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres ou articles du présent règlement.

1.4 Amendements

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

1.5 Règlements et lois

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

Chapitre 2
Dispositions administratives

2.1 Fonctionnaire désigné

L'application et l'administration du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné à cette fin par résolution du conseil.

2.2 Procédures requises

2.2.1 Demande adressée au fonctionnaire désigné

Le requérant doit transmettre sa demande par écrit au fonctionnaire désigné sur les formules prévues à cet effet.

Le requérant doit accompagner sa demande de son paiement des frais d'étude qui sont fixés à 100 $. Ces frais peuvent être remboursés en totalité lorsqu'il appert que la demande est non recevable et à moitié lorsque le demandeur retire sa demande avant la séance du comité consultatif d'urbanisme au cours de laquelle sera traitée la demande.

2.2.2 Demande référée au comité consultatif d'urbanisme

Le requérant doit fournir toutes les informations supplémentaires exigées pour l'analyse de la demande par le fonctionnaire désigné.

Le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme seulement lorsque tous les documents et les frais nécessaires à l'analyse ont été remis par le demandeur. Si la demande a déjà fait l'objet d'une demande de permis ou certificat, les documents relatifs à cette dernière peuvent également être transmis au comité.

Le comité consultatif d'urbanisme étudie 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 ou le terrain faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure.

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit son avis en tenant compte, notamment des critères prescrits aux articles 145.1, 145.2, 145.4 et 145.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, soient :

145.1 Le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut adopter un règlement sur les dérogations mineures aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol.

145.2 Une dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

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.

145.3 Le règlement sur les dérogations mineures doit prévoir :

1- la procédure requise pour demander au conseil d'accorder une dérogation mineure et les frais exigibles pour l'étude de la demande;

2- l'identification, parmi les zones prévues par le règlement de zonage, de celles où une dérogation mineure peut être accordée;

3- l'énumération des dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure.

145.4 Le conseil d'une municipalité sur le territoire de laquelle est en vigueur un règlement sur les dérogations mineures peut accorder une telle dérogation.

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.

145.5 La résolution peut aussi avoir effet 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 et ont été effectués de bonne foi.

Cet avis est transmis au conseil.

2.2.3 Étude par le conseil

Le conseil, après étude du dossier, statue préliminairement sur la demande. Avenant une acceptation préliminaire, le secrétaire-trésorier de concert avec le conseil, fixe la date de la séance du conseil où la demande de dérogation mineure sera discutée et fait publier un avis conforme aux dispositions de l'article 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le secrétaire-trésorier facture à la personne qui a demandé la dérogation, les frais de publication qui doivent être payés avant la réunion du conseil, au cours de laquelle sera prise la décision.

Le conseil, après avoir entendu le cas échéant, les personnes intéressées et après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, rend sa décision finale par résolution.

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

2.2.4 Transmission de la résolution au requérant

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision finale doit être transmise à la personne qui a demandé la dérogation.

Chapitre 3
Dispositions interprétatives

3.1 Conditions requises pour l'acceptation d'une dérogation mineure

3.1.1 Conformité aux objectifs du plan d'urbanisme

La dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

3.1.2 Conformité aux règlements d'urbanisme

La demande de permis de construction dans le cas d'une construction projetée ou la construction dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, doit être conforme aux dispositions des règlements de construction de même qu'à celles des règlements de lotissement et de zonage ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation mineure.

3.1.3 Évaluation du préjudice

L'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui fait la demande.

Les faits suivants sont notamment considérés constituer un préjudice sérieux :

- Dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le fait d'avoir à démolir la construction ou une partie de celle-ci reposant sur des fondations;

Les faits suivants ne sont pas notamment considérés constituer un préjudice sérieux :

- Le fait pour un propriétaire d'avoir occasionné lui-même la situation de dérogation par la vente antérieure d'une partie de son terrain;
- Le fait pour un propriétaire de faire valoir des motifs autres que ceux reliés aux caractéristiques de l'immeuble lui-même.

3.1.4 Critère de bonne foi

Dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, la construction doit avoir fait l'objet de permis et les travaux doivent avoir été exécutés de bonne foi.

Ne sont pas notamment considérés avoir été exécutés de bonne foi les travaux de construction lorsque :

- Ces derniers ont débuté avant l'émission du permis de construction;

- Ces derniers sont exécutés malgré un ordre de cessation des travaux donné par un inspecteur conformément aux règlements;
- Ces derniers sont exécutés alors que le certificat de localisation non produit dans le délai prévu au règlement de construction aurait permis de déceler cette dérogation aux règlements.

3.1.5 Droit des immeubles voisins

La dérogation mineure ne doit pas porter atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété.

3.2 Interprétation des mots

Les définitions contenues au Règlement de zonage numéro 492 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Chapitre 4
Dispositions relatives aux normes du règlement de zonage et du règlement de lotissement pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

4.1 Zones

Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues, par le règlement de zonage numéro 492.

4.2 Règlement de zonage

Seules les dispositions suivantes peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure à l'exclusion de tout autre :

- Toutes les dispositions du chapitre 5 concernant les dispositions générales à l'exception de l'article 5.2.3, 5.3.4, 5.4.1, 5.4.2 et sauf celles touchant l'usage et les densités d'occupation du sol ;
- Toutes les dispositions du chapitre 6 concernant les usages résidentiels à l'exception de l'article 6.2.2.2.3 et sauf celles touchant l'usage et les densités d'occupation du sol ;
- Toutes les dispositions du chapitre 7 concernant les usages commerciaux et de services sauf celles touchant l'usage et les densités d'occupation du sol ;
- Toutes les dispositions du chapitre 8 concernant les usages industriels sauf celles touchant l'usage et les densités d'occupation du sol ;
- Toutes les dispositions du chapitre 9 concernant les usages d'utilités publiques sauf celles touchant l'usage et les densités d'occupation du sol ;
- Toutes les dispositions du chapitre 10 concernant les usages de récréation et de loisirs sauf celles touchant l'usage et les densités d'occupation du sol ;
- Toutes les dispositions du chapitre 11 concernant les usages agricoles et forestiers sauf celles touchant l'usage et les densités d'occupation du sol ;
- Toutes les dispositions du chapitre 12 concernant les usages particuliers à certaines zones sauf celles touchant l'usage et les densités d'occupation du sol.

4.3 Règlement de lotissement

- Toutes les dispositions du chapitre 6 concernant les rues, sentiers, piétons et îlots.
- Toutes les dispositions du chapitre 7 concernant les terrains sauf celles touchant les superficies minimales.