

Sainte-Anne-des-Lacs

**Municipalité de
Sainte-Anne-des-Lacs**

**Refonte des règlements d'urbanisme
Règlement sur les dérogations mineures**

Numéro 1005

Juin 2013

N/Réf. : 302-P038075-900-000-UM-0015-01



plania

Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs

Refonte des règlements d'urbanisme

Règlement sur les dérogations mineures

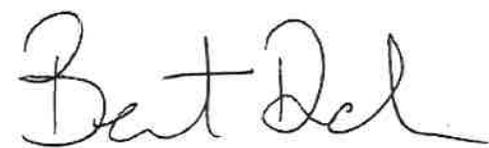
Numéro 1005

Préparé par :



Jean-François Viens
Urbaniste

Approuvé par :



Benoit Ducharme
Urbaniste

Plania inc.

1060, rue University, bureau 400
Montréal, Québec, H3B 4V3
Téléphone : 514.527.3300
Télécopieur : 514.527.3333
Courriel : info@plania.com
Site web : www.plania.com

REGISTRE DES RÉVISIONS ET ÉMISSIONS		
No de révision	Date	Description de la modification et/ou de l'émission
0A	2011-03-04	Projet de règlement préliminaire soumis au client pour commentaires
00	2013-04-02	Projet de règlement pour adoption
01	2013-05-13	Règlement pour adoption
01	2013-06-10	Règlement pour adoption

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1-1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	RÈGLEMENTS REMPLACÉS.....	1-1
ARTICLE 3	TERRITOIRE ASSUJETTI	1-1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-2
ARTICLE 4	STRUCTURE DU RÈGLEMENT.....	1-2
ARTICLE 5	TERMINOLOGIE	1-2
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	1-4
ARTICLE 6	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	1-4
ARTICLE 7	AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	1-4
ARTICLE 8	DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	1-4
ARTICLE 9	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	1-4
ARTICLE 10	DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX	1-4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET PROCÉDURE	2-1
SECTION 1	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE.....	2-1
ARTICLE 11	GÉNÉRALITÉS	2-1
ARTICLE 12	RESTRICTION.....	2-1
SECTION 2	PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	2-2
ARTICLE 13	CONTENU DE LA DEMANDE.....	2-2
ARTICLE 14	DOCUMENTS, PLANS ET ATTESTATIONS PROFESSIONNELLES EXIGÉS.....	2-2
ARTICLE 15	FRAIS EXIGIBLES.....	2-2
SECTION 3	EXAMEN DE LA DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	2-3
ARTICLE 16	CONFORMITÉ DES DOCUMENTS.....	2-3
ARTICLE 17	ANALYSE PRÉLIMINAIRE DE LA DEMANDE	2-3
ARTICLE 18	TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	2-3
SECTION 4	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE	2-4
ARTICLE 19	APPROBATION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	2-4
SECTION 5	RÔLE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	2-5
ARTICLE 20	ÉTUDE DE LA DEMANDE	2-5
ARTICLE 21	VISITE DES LIEUX	2-5
ARTICLE 22	AVIS DU COMITÉ.....	2-5
SECTION 6	AVIS PUBLIC.....	2-6
ARTICLE 23	PUBLICATION ET CONTENU	2-6
SECTION 7	RÔLE DU CONSEIL MUNICIPAL	2-7
ARTICLE 24	DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL	2-7
SECTION 8	DISPOSITIONS DIVERSES	2-8
ARTICLE 25	RÉSOLUTION.....	2-8
ARTICLE 26	DÉLAI DE VALIDITÉ	2-8
ARTICLE 27	FAUSSE DÉCLARATION	2-8

CHAPITRE 3	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	3-1
ARTICLE 28	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	3-1

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES,
INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

SECTION 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

ARTICLE 1 **TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les dérogations mineures de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs ».

ARTICLE 2 **RÈGLEMENTS REMPLACÉS**

Le présent règlement remplace la section 2.4 du règlement d'urbanisme numéro 125 de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs.

ARTICLE 3 **TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs.

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 4

STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des chiffres romains minuscules suivis d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

CHAPITRE 1

TITRE DU CHAPITRE

SECTION 1

TITRE DE LA SECTION

SOUS-SECTION 1

TITRE DE LA SOUS-SECTION

ARTICLE 1

TITRE DE L'ARTICLE

a)

Texte du paragraphe

i)

Texte du sous-paragraphe

ARTICLE 5

TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au Chapitre 2 «Terminologie» du Règlement de zonage numéro 1001, de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au chapitre 2 «Terminologie» du règlement de zonage s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

Nonobstant ce qui précède, les termes et mots utilisés dans le présent règlement ont la signification suivante :

Comité consultatif d'urbanisme : comité formé par le Conseil municipal afin d'étudier et de lui formuler des recommandations sur toutes questions concernant l'urbanisme, le zonage, le lotissement, la construction, les dérogations mineures, les plans d'aménagement d'ensemble, les plans d'implantation et d'intégration architecturale, les usages conditionnels et les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Conditions (eu égard aux compétences de la Municipalité) : dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation, le Conseil peut poser certaines conditions, pourvu qu'elles se rapportent aux compétences de la Municipalité c'est-à-dire aux pouvoirs prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) (exemple : le Conseil pourrait exiger que le requérant prévoit un écran végétal ou une clôture en bordure d'une marge latérale soumise à une dérogation; le Conseil pourrait exiger également que le requérant prévoit certains aménagements paysagers de manière à réduire l'impact de la dérogation accordée; etc.).

Conditions préalables et éléments d'analyse : Les conditions préalables et éléments à considérer peuvent être entre autres, les suivants : l'importance et l'étendue de la dérogation sollicitée en regard des exigences prévues au règlement, le respect des objectifs du plan d'urbanisme, le préjudice sérieux au demandeur, l'atteinte à la jouissance du droit de propriété des voisins, ainsi que la bonne foi du demandeur. De plus, l'ordre public (exemple : nuisances, bruit, etc.), l'intérêt public (exemple : entrave à la circulation, détérioration des caractéristiques morphologiques du milieu, etc.), et la sécurité publique (exemple : accessibilité limitée en cas d'incendie, etc.) doivent être considérés lors de l'analyse.

Dérogation mineure : disposition d'exception aux normes de zonage ou de lotissement, autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité, et permettant à certaines conditions un écart minimal avec les normes applicables, de manière à ajuster l'application de ces dernières dans certains cas d'espèce. Aucune dérogation mineure ne peut être accordée pour des raisons de commodité, de convenance ou de caprice. On ne peut qualifier une dérogation mineure ou majeure en lui appliquant une règle, une formule ou équation mathématique; c'est plutôt une question de fait qui doit être étudiée en tenant compte des particularités de chaque demande.

Objectifs du plan d'urbanisme : les objectifs du plan d'urbanisme sont non seulement les intentions qui y sont prévues explicitement, mais encore les principes découlant de l'ensemble de ces éléments.

Personne intéressée : pour être considérée comme une personne intéressée, il est nécessaire de faire la preuve qu'elle possède des intérêts situés à proximité de l'immeuble pour lequel on demande une dérogation. Selon le cas, les personnes intéressées peuvent être toutes autres que les propriétaires immédiats (exemple, lorsqu'il s'agit d'une disposition plus générale tel le nombre de cases de stationnement exigé).

Propriétaires des immeubles voisins : par propriétaires des immeubles voisins, on entend les personnes dont les immeubles sont immédiatement contigus à celui appartenant au demandeur d'une dérogation mineure.

Préjudice sérieux au demandeur: lorsqu'une personne sollicite une dérogation mineure pour une question de commodité, de convenance ou de caprice, cela ne peut être considéré comme un préjudice sérieux. Aucune raison d'ordre purement économique ne peut également être invoquée.

Recevabilité : une demande de dérogation sera refusée, à moins de circonstances exceptionnelles, si le projet (le cas échéant) n'est pas entièrement conforme aux lois et règlements applicables.

Travaux 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 contrairement aux plans et devis autorisés;
- ces derniers sont exécutés malgré un ordre de cessation des travaux donné par un fonctionnaire désigné conformément aux règlements.

SECTION 3 **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

ARTICLE 6 **ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée au responsable du Service de l'urbanisme de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs.

ARTICLE 7 **AUTORITÉ COMPÉTENTE**

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du Service de l'urbanisme de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs, ainsi que de tout fonctionnaire désigné par résolution du Conseil de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs. Le Service de l'urbanisme et ses représentants autorisés, ainsi que les fonctionnaires désignés constituent donc l'autorité compétente.

ARTICLE 8 **DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

Les devoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats numéro 1004 de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs.

ARTICLE 9 **POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

L'autorité compétente exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le règlement sur les permis et certificats numéro 1004 de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs.

ARTICLE 10 **DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX**

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats, en vigueur à la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs.

CHAPITRE 2 **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET PROCÉDURE**

SECTION 1 **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE**

ARTICLE 11 **GÉNÉRALITÉS**

Les seules dispositions de la réglementation d'urbanisme 1001 pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure sont :

- a) l'ensemble des dispositions du règlement de zonage numéro 1001 de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs, ainsi que ses amendements, à l'exception des dispositions relatives :
 - i) aux usages et aux densités d'occupation du sol (logements/hectare);
 - ii) à la hauteur en étage d'un bâtiment principal;
 - iii) à l'abattage d'arbres et aux coupes forestières;
- b) l'ensemble des dispositions du règlement de lotissement numéro 1002 de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs, ainsi que ses amendements, à l'exception des dispositions relatives :
 - i) à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

ARTICLE 12 **RESTRICTION**

Aucune dérogations 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, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

SECTION 2 **PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE**

ARTICLE 13 **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.

ARTICLE 14 **DOCUMENTS, PLANS ET ATTESTATIONS PROFESSIONNELLES EXIGÉS**

Outre les renseignements requis en vertu de l'article précédent, le requérant doit également soumettre :

- a) pour une construction existante, un certificat de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre et démontrant clairement la nature de la dérogation demandée;
- b) pour une construction projetée, un plan projet d'implantation ou certificat d'implantation, préparé par un arpenteur-géomètre et démontrant clairement la nature de la dérogation demandée;
- c) une procuration signée par le propriétaire, lorsque la demande est présentée par un mandataire.

L'autorité compétente peut également :

- d) exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et la signature originale 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.

ARTICLE 15 **FRAIS EXIGIBLES**

Les frais reliés à la présentation d'une demande de dérogation mineure sont établis à 600,00\$. Ces frais ne peuvent être remboursés par la Municipalité, quelle que soit la réponse de celle-ci.

SECTION 3 **EXAMEN DE LA DEMANDE PAR L'AUTORITÉ
COMPÉTENTE**

ARTICLE 16 **CONFORMITÉ DES DOCUMENTS**

L'autorité compétente doit s'assurer que la demande est conforme aux exigences prévues au chapitre concernant la procédure applicable à une demande de dérogation mineure du 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 complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis.

ARTICLE 17 **ANALYSE PRÉLIMINAIRE 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 :

- a) l'identification des dispositions réglementaires en cause, ainsi que des objectifs généraux sous-jacents à ces dernières;
- b) une vérification de la conformité du projet ou de l'immeuble à toutes les autres dispositions réglementaires applicables;
- c) une vérification relative à la conformité de la dérogation par rapport aux objectifs du plan d'urbanisme;
- d) une analyse des caractéristiques de l'immeuble (avec prise de photo(s) si nécessaire) et du voisinage qui affecte la gravité de la dérogation;
- e) l'identification, si nécessaire, des décisions rendues dans le cadre de dérogations mineures similaires, ainsi que des principales caractéristiques de celles-ci.

ARTICLE 18 **TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

Sauf s'il y a relâche dans le calendrier des réunions du Comité consultatif d'urbanisme, l'autorité compétente transmet toute demande recevable et complète au Comité dans les 30 jours suivant sa réception, accompagnée de tous les documents pertinents.

SECTION 4

**CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE
DÉROGATION MINEURE**

ARTICLE 19

APPROBATION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Le Conseil municipal approuve une dérogation mineure si :

- a) la disposition réglementaire qui fait l'objet de la demande peut faire l'objet d'une dérogation en vertu du présent règlement;
- b) hormis l'objet de la dérogation, le projet (le cas échéant) est entièrement conforme aux lois et règlements applicables;
- c) l'application des dispositions du règlement de zonage ou du règlement de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur;
- d) la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- e) dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction, d'un permis de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'une déclaration de travaux et ont été effectués de bonne foi;
- f) la dérogation respecte les objectifs du plan d'urbanisme.

SECTION 5 **RÔLE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

ARTICLE 20 **ÉTUDE DE LA DEMANDE**

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure décrites 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 demander d'entendre le requérant.

ARTICLE 21 **VISITE DES LIEUX**

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.

ARTICLE 22 **AVIS DU COMITÉ**

Dans les 30 jours suivant la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire formule par écrit, dans la résolution, la recommandation au Conseil municipal.

Dans le cas où le requérant apporte de nouveaux éléments concernant sa demande pendant la période d'étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme ou lorsqu'une expertise professionnelle est nécessaire ou que des informations supplémentaires sont demandées par le Comité, le délai maximal est augmenté à 60 jours.

SECTION 6

AVIS PUBLIC

ARTICLE 23

PUBLICATION ET CONTENU

Le directeur général et/ou secrétaire-trésorier de la Municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure faire publier ou afficher (selon la loi) un avis indiquant :

- a) la date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le Conseil doit statuer sur la demande;
- b) la nature et les effets de la demande;
- c) la désignation de l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation adjacente et le numéro civique ou à défaut, le numéro cadastral;
- d) une mention spécifiant que tout intéressé pourra alors se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande.

SECTION 7

RÔLE DU CONSEIL MUNICIPAL

ARTICLE 24

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil rend sa décision par résolution après avoir reçu l'avis du Comité consultatif d'urbanisme et après avoir entendu toute personne intéressée lors de la séance. Cette résolution peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision doit être transmise par le directeur général et/ou secrétaire-trésorier au requérant.

SECTION 8 **DISPOSITIONS DIVERSES**

ARTICLE 25 **RÉSOLUTION**

La demande de dérogation mineure et la décision du Conseil sont inscrites par résolution au procès-verbal de la séance du Conseil.

ARTICLE 26 **DÉLAI DE VALIDITÉ**

Si les travaux visés par la demande de dérogation mineure, selon le cas, n'ont pas été réalisés ou ne sont pas en voie de réalisation dans un délai de 18 mois après l'adoption de la résolution accordant la dérogation mineure et ce, en vertu d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation émis par la Municipalité, cette résolution devient nulle et non avenue.

Une nouvelle demande de dérogation mineure pour le même objet peut être formulée.

ARTICLE 27 **FAUSSE DÉCLARATION**

Une fausse déclaration ou la production de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement a pour effet d'invalider toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande de dérogation mineure.

CHAPITRE 3 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 28 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.



M. Claude Ducharme
Maire



M. Jean-François René
Directeur général et
secrétaire-trésorier

