

MUNICIPALITÉ DU CANTON DE SHEFFORD

Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme n° 2006-430

Avis de motion : 5 septembre 2006

Adoption : 7 novembre 2006

Entrée en vigueur : 8 novembre 2006

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA HAUTE-YAMASKA
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE SHEFFORD**

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES

À une séance ordinaire du Conseil municipal de la Municipalité du Canton de Shefford tenue à l'hôtel de ville, le 7 novembre 2006, à 20 heures, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) : Daniel Leclair, André Pontbriand, Doris Chagnon, Sylvain Arès et Claude Lallier, tous formant quorum sous la présidence du maire M. Yves Gosselin.

RÈGLEMENT N° 2006-430

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.,c. A-19.1), les municipalités locales peuvent adopter un règlement sur les dérogations mineures à certaines dispositions des règlements de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QU'un comité consultatif d'urbanisme a été préalablement constitué conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le conseil considère qu'il est dans l'intérêt de l'ensemble des contribuables que la Municipalité du Canton de Shefford soit dotée d'un tel règlement;

CONSIDÉRANT QU'un projet du présent règlement a fait l'objet d'une consultation publique conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du conseil tenue le 5 septembre 2006;

À CES CAUSES qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit:

TABLE DES MATIÈRES

Page

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 1

1	Titre	2
2	Territoire touché par ce règlement	2
3	Abrogation des règlements antérieurs.....	2

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES3

4	Dispositions applicables	4
5	Travaux en cours.....	4
6	Préjudice au requérant	4a
7	Préjudice aux voisins	4a
8	Conformité au plan d'urbanisme	4a
9	Sécurité publique	4a
9.1	Disposition particulière	4a

CHAPITRE 3 - PROCÉDURES5

10	Demande	6
11	Administration de la demande	7
12	Demande complète	7
13	Transmission au CCU	7
14	Étude de la demande.....	7
15	Délai de l'avis du CCU	8
16	Transmission de l'avis du CCU	8
17	Avis et séance.....	8
18	Décision du conseil	8
18.1	Décisions du conseil dans certains cas particuliers	9
19	Copie de la résolution	9a
20	Registre	9a
21	Transmission à l'inspecteur	9a
22	Émission du permis.....	9b
23	Caducité d'une dérogation mineure	9b

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme ».	<u>TITRE</u>	1
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	2
Tout règlement antérieur relatif aux dérogations mineures aux règlements d'urbanisme et toute disposition relative au pouvoir d'accorder des dérogations mineures contenue dans un règlement antérieur sont abrogés à toute fin que de droit.	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	3

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

DISPOSITIONS APPLICABLES 4 **Règlement n° 2022-603**

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, à l'exception :

- 1- Des dispositions relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol;
- 2- Des dispositions, au règlement de lotissement, qui concernent un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- 3- Des dispositions, au règlement de zonage, qui concernent un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

TRAVAUX EN COURS 5

Lorsque la dérogation est demandée à l'égard de travaux déjà en cours ou déjà exécutés, elle ne peut être accordée que lorsque ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été effectués de bonne foi.

**PRÉJUDICE AU
REQUÉRANT** 6

La dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement de zonage ou de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande.

**PRÉJUDICE AUX
VOISINS** 7

La dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

**CONFORMITÉ AU
PLAN D'URBANISME** 8

La dérogation mineure doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme tel qu'amendé au jour de la décision du conseil sur la demande.

SÉCURITÉ PUBLIQUE 9
Règlement n° 2022-603

Aucune dérogation mineure ne peut être accordée si elle a pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général.

**DISPOSITION
PARTICULIÈRE** 9.1
Règlement n° 2022-603

Malgré les dispositions du présent chapitre, le conseil peut accorder une dérogation, même si elle a pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture.

CHAPITRE 3

Procédures

CHAPITRE 3

PROCÉDURES

DEMANDE

10

Toute personne qui demande une dérogation mineure doit :

- a) Présenter la demande par écrit en remplissant et en signant la formule fournie par la municipalité à cet effet;
- b) Fournir, un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre lorsqu'il existe une construction sur le terrain;
- c) Fournir, un plan d'implantation lorsque la demande concerne une construction projetée;
- d) Fournir la description cadastrale du terrain avec ses dimensions;
- e) Dans le cas où la demande concerne des travaux en cours ou déjà exécutés et dans le cas où la demande vise un immeuble pour lequel une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation a été présentée, fournir une copie du permis de construction ou du certificat d'autorisation ou de la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation ainsi que les plans et autres documents qui en font partie, le cas échéant;
- f) Détailler la dérogation mineure;
- g) Au moment du dépôt de la demande de dérogation mineure, acquitter les frais de trois cent cinquante dollars (350 \$) pour l'étude de ladite demande plus les frais de l'avis public. Ces frais d'étude ne seront pas remboursés par la municipalité et ce, quelle que soit sa décision;

- h) Acquitter les frais réels encourus par la municipalité pour la publication de l'avis public prévu à l'article 17 et ce, dans les 10 jours de la date de publication;
- i) Fournir toute autre information ou document pertinent exigé par l'inspecteur des bâtiments.

**ADMINISTRATION
DE LA DEMANDE** **11**

La formule dûment complétée, les plans, frais et autres documents requis par le présent règlement doivent être transmis à l'inspecteur des bâtiments au moins trente (30) jours avant la réunion régulière suivante du comité consultatif d'urbanisme.

**DEMANDE
COMPLÈTE** **12**

L'inspecteur des bâtiments doit vérifier si la demande est dûment complétée, si elle est accompagnée de tous les documents exigés par le présent règlement et si les frais prévus à l'article 10 (g) ont été payés.

**TRANSMISSION
AU CCU** **13**

Lorsque le dossier est complet, l'inspecteur des bâtiments le transmet au comité consultatif d'urbanisme.

**ÉTUDE DE LA
DEMANDE** **14**

Le comité consultatif d'urbanisme étudie le dossier lors de la première réunion régulière suivante et peut demander à l'inspecteur des bâtiments ou au demandeur des informations additionnelles afin de compléter l'étude; il peut également visiter l'immeuble visé par la demande de dérogation mineure après en avoir avisé verbalement ou par écrit le requérant; le comité peut reporter l'étude de la demande à une réunion ultérieure.

**DÉLAI DE L'AVIS DU
CCU** 15

Le comité consultatif d'urbanisme doit donner son avis au conseil municipal dans les 60 jours suivant la réception du dossier complet ou, le cas échéant, de la réception des informations supplémentaires requises de l'inspecteur des bâtiments ou du demandeur.

**TRANSMISSION DE
L'AVIS DU CCU** 16

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit son avis au conseil municipal en tenant compte notamment des critères prévus aux articles 4 à 9 du présent règlement et de tout autre critère urbanistique; l'avis doit être motivé.

AVIS ET SÉANCE 17

La directrice-générale fixe la date de la séance du conseil où il sera statué sur la demande de dérogation mineure et au moins quinze (15) jours avant la tenue de cette séance, fait publier 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.

**DÉCISION DU
CONSEIL** 18

Le conseil doit, par résolution, rendre sa décision après avoir reçu l'avis 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 mineure.

Les dispositions qui suivent s'appliquent spécifiquement dans le cas d'une demande comprise dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général.

Le conseil rend sa décision après avoir pris connaissance des recommandations du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et après avoir entendu les personnes intéressées.

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.

Lorsque la résolution **accorde** une dérogation dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général, la Municipalité **doit transmettre** le plus tôt possible une copie de cette résolution à la municipalité régionale de comté (MRC) de la Haute-Yamaska.

Le conseil de la MRC peut, dans les 90 jours suivant la réception de la copie de la résolution, s'il estime que la décision autorisant la dérogation a pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général :

- 1- imposer toute condition, eu égard aux compétences de la MRC, dans le but d'atténuer ce risque ou cette atteinte ou modifier, à ces fins, toute condition prévue par le conseil de la Municipalité;
- 2- désavouer la décision autorisant la dérogation, lorsqu'une atténuation du risque ou de l'atteinte n'est pas possible.

Une copie de toute résolution prise par la MRC est transmise, sans délai, à la Municipalité.

Une dérogation mineure dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général prend effet :

- 1- à la date à laquelle la MRC avise la Municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir des pouvoirs prévus au cinquième alinéa du présent article;
- 2- à la date de l'entrée en vigueur de la résolution de la MRC qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation;
- 3- à l'expiration du délai prévu au cinquième alinéa, si la MRC ne s'est pas prévalu, dans ce délai, des pouvoirs prévus à cet alinéa.

La Municipalité doit transmettre à la personne qui a demandé la dérogation, la résolution de la MRC ou, en l'absence d'une telle résolution, l'informer de la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation.

Dans tous les cas, une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision est transmise à la personne qui a demandé la dérogation.

La demande de dérogation mineure et la résolution du Conseil sont inscrites au registre constitué pour ces fins.

Dans le cas où la demande de dérogation mineure a été acceptée par le conseil municipal, le secrétaire-trésorier transmet copie de la résolution accordant ladite dérogation mineure à l'inspecteur des bâtiments.

**COPIE DE LA
RÉSOLUTION** 19

REGISTRE 20

**TRANSMISSION À
L'INSPECTEUR** 21

Lorsque la dérogation est accordée avant que les travaux n'aient débuté et avant qu'un permis de construction ou un certificat d'autorisation n'ait été émis, l'inspecteur des bâtiments délivre le permis de construction ou le certificat d'autorisation si toutes les conditions prévues pour leur délivrance sont rencontrées, incluant le paiement du tarif requis, toutes les conditions prévues à la résolution de la Municipalité et, lorsque requis les conditions à la résolution de la MRC, sont remplies, le cas échéant, et si la demande, ainsi que tous les plans et documents exigés, sont conformes aux dispositions des règlements de zonage, de construction et de tout autre règlement applicable ne faisant pas l'objet de la dérogation mineure.

Une dérogation mineure devient caduque lorsque :

- 1- les travaux en cours ou déjà exécutés et pour lesquels la dérogation mineure a été accordée ont fait l'objet de modification rendant ceux-ci conformes aux dispositions applicables dans la réglementation d'urbanisme;
- 2- la construction ou partie de construction ayant déjà fait l'objet d'une dérogation mineure, a été détruite, est devenue dangereuse, ou a perdu au moins 50 % de sa valeur par suite d'incendie et de quelques autres causes, et ce, de manière volontaire ou involontaire;
- 3- Les démarches pour l'obtention, lorsque requis, du permis d'opération cadastrale ou du permis de construction ou du certificat d'autorisation nécessaire à la réalisation des travaux pour lesquels la dérogation mineure a été accordée doivent être débutées dans un délai maximal de 18 mois suivant l'adoption de la résolution de la Municipalité ou de la MRC, le cas échéant.

Dans le cas où une dérogation mineure devient caduque, une nouvelle demande de dérogation mineure pour le même objet peut être formulée.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le 7 novembre 2006.

Maire

Secrétaire-trésorière

Certifiée copie conforme.