

VILLE DE VAL-D'OR

RÈGLEMENT 93-37

Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement.

PRÉAMBULE

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.1 à 145.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), le conseil de ville peut adopter un règlement sur les dérogations mineures aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement;

ATTENDU QUE le conseil de ville juge opportun dans le cas de projets conformes aux objectifs du plan d'urbanisme de même qu'à l'esprit des règlements d'urbanisme sans être conformes à toutes les dispositions réglementaires de permettre des dérogations ou ajustements à ces dispositions, dans la mesure où ces dérogations ne sont que mineures;

ATTENDU QU'un tel règlement permettrait d'apporter une certaine souplesse dans l'application des dispositions réglementaires afin d'en ajuster l'application quotidienne dans certains cas particuliers autres que ceux nécessitant la mise en application de normes différentes de celles en vigueur;

ATTENDU cependant qu'un tel règlement ne doit pas avoir pour effet d'inciter au non-respect des règlements d'urbanisme ou de permettre de les contourner;

ATTENDU QUE pour cette raison et tel que prévu à la Loi, il y a lieu également d'adopter certains critères afin d'en préciser le champ d'application;

ATTENDU QU'un comité consultatif d'urbanisme a été constitué par le règlement 858;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné à une assemblée ordinaire du conseil de ville de Val-d'Or, tenue le mardi 7 septembre 1993;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par le conseil de ville de Val-d'Or, et ledit conseil ordonne et statue par le présent règlement, ainsi qu'il suit, à savoir:

ARTICLES

Article 1: Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 2: Titre du règlement

Le présent règlement est identifié sous le titre du règlement concernant les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement.

Article 3 : Entrée en vigueur et amendements

Le présent règlement entrera en force et en vigueur après l'accomplissement des formalités édictées par la Loi.

Article 4 : Règlements abrogés

Toute disposition contraire au présent règlement contenue dans tout règlement municipal, est par la présente abrogée. Sont aussi abrogées toutes les autres dispositions réglementaires incompatibles actuellement en vigueur dans la Ville. Telles dispositions n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité des règlements ou parties de règlements ainsi abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution dudit jugement.

Article 5 : Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement s'applique à toute personne morale de droit public ou de droit privé et toute personne physique.

Article 6 : Invalidité partielle de la réglementation

Le présent règlement est adopté par le conseil de ville dans son ensemble et également par partie, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si une partie, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa d'une disposition du présent règlement était ou devait être déclaré nul ou inapplicable pour quelque raison que ce soit, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 7 : Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec ou d'un règlement adopté sous leur autorité.

Article 8 : Règles d'interprétation communes à tous les règlements

Les règles d'interprétation que l'on retrouve aux articles 1.3 et 1.7 du règlement de zonage 93-19 s'appliquent au présent règlement ainsi que tous les amendements ayant pu ou pouvant y être apportés, et en font partie intégrante comme si lesdits articles ainsi que tous les amendements ayant pu ou pouvant y être apportés y étaient reproduits en totalité.

Article 9 : Définition d'une dérogation mineure

La dérogation mineure est une disposition d'exception aux normes des règlements de zonage et de lotissement, applicable dans les différentes zones du territoire et permettant, aux conditions prévues de ce règlement, un écart minimal avec la ou les normes applicables de manière à ajuster l'application de ces dernières dans certains cas particuliers.

Elle est accordée par le conseil de ville sur recommandation du Comité consultatif d'urbanisme.

Article 10 : Dispositions des règlements pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

Toute disposition des règlements de zonage et de lotissement prévoyant l'application d'une norme peut faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception de celles énumérées ci-après:

Au règlement de zonage:

Les dispositions relatives aux usages et densité d'occupation du sol;

Chapitre 1 concernant les dispositions déclaratoires et interprétatives;

Chapitre 2 concernant la classification des usages;

Chapitre 3 concernant le plan de zonage;

Article 4.2.6.2 concernant l'entreposage extérieur;

Chapitre 5 concernant les normes relatives aux bâtiments et à leur implantation;

Article 6.1.2 concernant la superficie minimale;

Article 6.1.5 concernant le nombre de bâtiments principaux par terrain;

Article 6.2.1.1 concernant les terrains ayant bénéficié d'un assouplissement des normes de lotissement;

Article 7.2.2.1 concernant les généralités relatives aux usages complémentaires à une habitation;

Article 7.3.2.2 concernant le rapport plancher - terrain;

Article 8.2 concernant les dispositions particulières relatives aux constructions et usages temporaires;

Chapitre 9 concernant les normes relatives aux constructions et usages autorisés dans les cours à l'exception des dimensions qui y figurent;

Article 10.1.4 concernant le délai de réalisation des aménagements;

Article 10.1.5 concernant l'entretien des terrains;

Article 10.2 concernant la plantation et l'abattage des arbres;

Articles 10.3.2, 10.3.3 et 10.3.4 alinéa 5^o concernant les matériaux interdits, l'installation et l'entretien, les murs de soutènement et talus relatifs aux clôtures, murs, murets et haies;

Article 10.4 concernant le triangle de visibilité;

Articles 11.1.5 et 11.1.6 concernant l'aménagement, la tenue des aires de stationnement et la permanence des espaces de stationnement;

Article 11.2 concernant les normes relatives aux aires de chargement et de déchargement des véhicules.

Articles 15.1.1, 15.1.2, 15.1.3, 15.1.4 et 15.1.8 concernant les façades et superficies minimales, les usages prohibés, les normes d'implantation générales et particulières, le ravitaillement au-dessus de la voie publique, relatifs aux postes d'essence;

Modifié par les règlements 94-31, 2001-30 et 2001-32.

Articles 15.2.1.1, 15.2.1.7, 15.2.2, 15.2.3 et 15.2.4 concernant la localisation, la superficie du bâtiment complémentaire, les dispositifs de transport et ceinture de vide technique, les dispositifs d'alimentation électrique et téléphonique, les contenants de combustible des maisons mobiles;

Article 15.3 concernant les jeux automatiques ou arcades;

Annexe A concernant les plans de zonage;

Au règlement de lotissement:

Chapitre 2 concernant les dispositions relatives au plan - projet de lotissement;

Article 11: Procédure requise

Article 11.1: Demande adressée au coordonnateur à la mise en valeur du territoire

Le propriétaire d'un immeuble ou le requérant d'un permis ou certificat pour cet immeuble dont le projet de construction, de changement d'utilisation du sol, de lotissement ou autre, ne rencontre pas complètement les dispositions des règlements de zonage ou de lotissement pour lesquelles une dérogation mineure peut être accordée doit, aux fins de l'application du présent règlement, soumettre sa demande par écrit au coordonnateur à la mise en valeur du territoire, sur la formule prévue à cet effet.

- * La demande doit être accompagnée du paiement des frais d'étude de la demande et des frais de publication de l'avis public exigé par la loi dans un journal local, lesquels frais sont fixés à la somme de DEUX CENT CINQUANTE dollars (250,00 \$).

Advenant le cas où, pour quelque raison que ce soit, l'avis public ci-dessus mentionné n'est pas publié, la Ville remboursera au demandeur de la dérogation mineure la somme de CENT dollars (100,00 \$) et conservera le solde en paiement des frais d'étude de la demande.

Article 11.2: Demande référée au Comité consultatif d'urbanisme

Dès que la demande est dûment complétée, conformément à ce règlement et que les frais ont été payés, le coordonnateur à la mise en valeur du territoire transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme et suspend, s'il y a lieu, celle relative au permis de construction.

Le Comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande, peut faire au requérant toute recommandation utile concernant son projet, recommander au conseil de ville son rejet purement et simplement ou son acceptation, conformément aux dispositions de ce règlement.

Article 11.3: Avis public

- * Lorsque le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil de ville l'acceptation de la demande, le greffier de la Ville doit publier un avis public dans un journal circulant dans la ville, indiquant la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil, ainsi que la nature et les effets de la dérogation mineure demandée. L'avis doit contenir la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble (adresse civique) ou, à défaut, le numéro cadastral et mentionner que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil de ville relativement à cette demande.

- * **Modifié par le règlement 95-19**

Article 11.4: Rapport du greffier

À la séance du conseil de ville indiquée dans l'avis public, le greffier de la Ville de Val-d'Or doit faire rapport si des objections lui ont été remises et, dans l'affirmative, leur nombre et leur teneur.

Article 11.5: Décision par le conseil de ville

Après avoir pris connaissance de l'avis du Comité consultatif d'urbanisme et du rapport du greffier, le conseil de ville accepte la demande s'il est d'avis que les exigences du règlement sont rencontrées et la refuse dans le cas contraire.

Article 11.6: Copie de la résolution

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

Article 11.7: Délivrance du permis ou du certificat

Malgré les articles 120, 121 et 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, sur présentation d'une copie de la résolution accordant une dérogation mineure, le fonctionnaire municipal responsable de la délivrance des permis et certificats délivre le permis ou le certificat après le paiement du tarif requis pour l'obtention de celui-ci.

Article 11.8: Demande de permis ou de certificat réputée conforme

Dans le cas où le conseil décide, tel que prévu à l'article précédent, d'approuver la demande de permis ou de certificat telle que formulée, cette demande ainsi approuvée par le conseil est alors réputée conforme au(x) règlement(s) de zonage et/ou de lotissement de la Ville.

Article 12: Conditions requises pour l'acceptation d'une dérogation mineure

Une dérogation mineure est accordée aux conditions suivantes:

Conformité aux objectifs du plan d'urbanisme:

La dérogation mineure au(x) règlement(s) de zonage et/ou de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

Conformité aux règlements d'urbanisme:

La demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, dans le cas d'une construction projetée ou la construction dans le cas où ces 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.

Évaluation du préjudice:

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

Les faits suivants sont notamment présumés constituer un préjudice sérieux:

- dans le cas d'une construction projetée, le fait de ne pas pouvoir construire quelque type de construction autorisée dans la zone et de ne pas pouvoir rediviser le terrain à cette fin ou de ne pas pouvoir acquérir le terrain manquant du ou des propriétaires voisins, sur la base de sa valeur au rôle d'évaluation;
- dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le fait d'avoir à démolir la construction ou partie de celle-ci reposant sur des fondations;

Les faits suivants ne sont pas notamment présumés 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 liés aux caractéristiques de l'immeuble lui-même.

Critères 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 ou certificat et les travaux doivent avoir été exécutés de bonne foi.

Ne sont pas notamment présumés avoir été exécutés de bonne foi les travaux 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 inspecteur conformément aux règlements.

Droits 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.

ADOPTION, le 20 septembre 1993

ENTRÉE EN VIGUEUR, le 29 septembre 1993

RONALD TÉTRAULT, maire

**M^e NORMAND GÉLINAS, notaire
Greffier.**