

Règlement de la Municipalité de Messines

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE MESSINES

RÈGLEMENT R-175-96

Portant sur les dérogations mineures à la réglementation

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.1 à 145.8 de la section VI de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter un règlement sur les dérogations mineures aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement ;

ATTENDU QUE le Conseil juge opportun d'adopter un règlement afin de permettre des dérogations à certaines dispositions réglementaires dans la mesure où ces dérogations ne sont que mineures et qu'elles ne mettent pas en cause les objectifs du plan et des règlements d'urbanisme ;

ATTENDU QU'un Comité consultatif d'urbanisme et de l'environnement a été constitué conformément aux articles 146, 147 et 148 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par le règlement R-1174-96 dans le but de présenter des avis sur ces dérogations ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été régulièrement donné à ce sujet, lors de la séance du Conseil tenue le 3 septembre 1996 ;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil de la Corporation Municipale de Messines décrète ce qui suit, à savoir :

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du règlement comme s'il était ici au long reproduit.

2. DÉFINITION D'UNE DÉROGATION MINEURE

Une dérogation mineure est une disposition d'exception aux normes de règlement de zonage et du règlement de lotissement applicable dans les différentes zones du territoire de la Municipalité de Messines. Elle permet aux conditions prévues à ce règlement, un écart minimal avec la ou les normes de la réglementation et ce dans certains cas particuliers.

Elle est accordée par le conseil sur recommandation du Comité consultatif d'urbanisme et de l'environnement et constatée par un certificat d'autorisation de dérogation mineure émis par le fonctionnaire désigné.

3. ZONE OU DÉROGATION MINEURE PEUT ÊTRE ACCORDÉE

Une dérogation mineure peut-être accordée dans l'ensemble des zones prévues au règlement R-167-95 pour le territoire de la Municipalité de Messines.

4. DISPOSITION 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-dessus.

a) Au règlement de zonage :

- les dispositions relatives aux usages permis et à la densité d'occupation du sol;
- le chapitre V touchant les dispositions communes à toutes les zones;
- le chapitre VIII touchant les dispositions communes aux bâtiments accessoires, agricoles et dépendances;

b) Au règlement de lotissement :

- Concernant les cessions de terrains

5. RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE

Une dérogation mineure peut être demandée par un propriétaire d'un immeuble dans les circonstances suivantes :

- a) au moment ou avant une demande de permis de lotissement lorsque le fonctionnaire responsable de l'approbation des plans de cadastre constate que le lotissement proposé ne peut rencontrer les normes du règlement de lotissement.
- b) Pendant la réalisation des travaux lorsque le fonctionnaire responsable constate que les travaux en cours résultant de l'émission d'un permis et effectués de bonne foi, ne sont pas conformes aux règlement suite à une erreur d'implantation ou de construction (excluant les rajouts ou changements structuraux par rapport aux plans déposés lors de l'émission du permis)
- c) Lors de la vérification de la conformité aux règlements d'un immeuble existant dans le cas où ce dernier ne bénéficie pas d'un droit acquis.

6. CONDITIONS REQUISES POUR L'ACCEPTATION D'UNE DÉROGATION MINEURE

Une dérogation mineure est accordée aux conditions suivantes :

- a) La dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement soit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
- b) La demande qui fait l'objet d'une dérogation mineure doit être conforme à toutes les dispositions du règlement de construction et à celles 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 dans le cas où il est difficile de modifier un projet pour le rendre conforme en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire;

- d) La dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;
- e) Une dérogation mineure ne peut être accordée que si elle implique un ou quelques cas isolés dans une même zone ou secteur sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans ce secteur;
- f) 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;
- g) 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 les travaux ne doivent pas comprendre de changements structuraux ou de rajouts par rapport aux plans déposés lors de l'émission du permis.

7. CHEMINEMENT DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

- a) Le requérant doit transmettre sa demande au fonctionnaire responsable en se servant du formulaire « Demande de dérogation mineure aux règlements d'urbanisme » et l'accompagner de son paiement des frais d'étude qui sont fixés à 100,00\$.
- b) Suite à la vérification du contenu de la demande par le fonctionnaire responsable, le requérant doit fournir toute information supplémentaire exigée par ce dernier.
- c) Le fonctionnaire responsable analyse la requête, prépare une recommandation écrite et transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme et de l'environnement.

8. AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le Comité consultatif d'urbanisme et de l'environnement étudie la demande et peut demander des informations additionnelles afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure.

Le Comité consultatif d'urbanisme et de l'environnement formule par écrit un avis au Conseil en tenant compte, notamment, des critères prescrits aux articles 145.1, 145.2, 145.4 et 145.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et des conditions énoncées au présent règlement.

9. DATE DE LA SÉANCE DU CONSEIL ET AVIS PUBLIC

Le secrétaire- trésorier de la Municipalité, de concert avec le conseil, fixe la date de la séance du conseil où la demande de dérogation mineures sera discutée et au moins 15 jours avant la tenue de cette séance, fait publier un avis conformément aux dispositions de l'article 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

10. FRAIS DE PUBLICATION

Le secrétaire- trésorier de la municipalité facture la personne qui a demandé la dérogation mineure pour les frais de publication.

11. DÉCISION DU CONSEIL

Après avoir pris connaissance de l'avis du Comité consultatif d'urbanisme et de l'environnement et des commentaires suite à la publication de l'avis public, le conseil accepte la demande s'il est d'avis que les exigences du règlement sont rencontrées et la refuse dans le cas contraire. Cette décision est formulée par la voie d'une résolution.

12. COPIE DE LA RÉOLUTION

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision doit être transmise au fonctionnaire responsable et à la personne qui a demandé la dérogation mineure.

13. ÉMISSION DU CERTIFICAT

Sur présentation d'une copie de la résolution accordant une dérogation mineure, le fonctionnaire responsable de l'émission des permis délivre en plus du permis de construction ou de lotissement le certificat d'autorisation de dérogation mineure après le paiement des frais relatifs à son émission au montant de 25.00\$ et autres frais exigés en vertu du présent règlement.

14. REGISTRE DES DÉROGATIONS MINEURES

La demande de dérogation mineures, la résolution du conseil et une copie du certificat de dérogation mineure sont inscrits au registre constitué pour ces fins.

15. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication.

Règlement adopté à la séance du 7 octobre 1996.

Ronald Cross, maire

Paul Beaudoin, sec.-très.