



VILLE DE VAL-D'OR

RÈGLEMENT 2014-20 VERSION REFONDUE

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 autres que celles relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol;

ATTENDU QUE la Ville de Val-d'Or est une municipalité légalement constituée en vertu de la *Loi sur l'organisation territoriale municipale* (L.R.Q. c.0-9), issue de la fusion des municipalités de Dubuisson, Sullivan, Val-d'Or, Val-Senneville et Vassan, décrétée le 10 octobre 2001 en vertu du décret 1201-2201 du gouvernement du Québec;

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 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 2002-09;

ATTENDU QU'en vertu de sa résolution 2014-117, le conseil de ville a adopté un premier projet de règlement dont le contenu est identique au présent règlement;

ATTENDU QUE le 7 avril 2014, la Municipalité, par l'intermédiaire du maire, a tenu une assemblée de consultation publique sur le projet de règlement adopté en vertu de la résolution 2014-117, et il a entendu les personnes et organismes qui désiraient s'exprimer sur ce projet;

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 7 avril 2014;

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 près l'accomplissement des formalités édictées par la Loi.

Article 4 Règlements remplacés

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, les règlements suivants et tous leurs amendements :

- a) Le règlement numéro 93-37, intitulé « Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement », adopté par l'ex-ville de Val-d'Or;
- b) Le règlement numéro 76, intitulé « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme », adopté par l'ex-municipalité de Dubuisson;
- c) Le règlement numéro 95-91, intitulé « Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement », adopté par l'ex-municipalité de Sullivan;
- d) Le règlement numéro 207-90, intitulé « Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement », adopté par l'ex-municipalité de Vassan ;
- e) Le règlement numéro 34-86, intitulé « Dérogations mineures au règlement d'urbanisme », adopté par l'ex-municipalité de Val-Senneville.

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 1.6 et 1.10 du règlement de zonage 2014-14 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 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-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 4.2.6.1 concernant l'entreposage extérieur autre que complémentaire à une habitation;

Chapitre 5 concernant le contrôle architectural, les matériaux de revêtement et le déplacement de bâtiment;

Chapitre 6 concernant les normes relatives aux bâtiments principaux et à leur implantation, à l'exception des articles 6.1.3 et 6.1.6;

Article 7.1 concernant les dispositions générales relatives aux constructions et usages complémentaires;

Article 7.2.1.1 concernant les généralités relatives aux constructions complémentaires à une habitation;

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

Chapitre 8 concernant les constructions et usages temporaires;

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

Chapitre 10 concernant l'aménagement des terrains, à l'exception des articles 10.3.2, 10.3.2.1, 10.3.2.1.1, 10.3.2.1.2, 10.3.2.1.3 et 10.4;

Modifié par le règlement 2015-44 entré en vigueur le 9 septembre 2015.

Chapitre 13 concernant la protection des rives, du littoral et des plaines inondables, à l'exception des dimensions qui y figurent;

Article 14.3.2 concernant les puits à l'intérieur des zones AGF;

Chapitre 15 concernant les constructions et les usages dérogatoires;

Articles 17.3, 17.3.1 et 17.3.2 concernant les distances à respecter par rapport aux sources d'approvisionnement en eau potable;

Annexes B, C et D concernant la codification numérique de l'édition modernisée du Manuel d'évaluation foncière du Québec, les tableaux associés au chapitre 14 sur les activités agricoles et les plans de zonage.

Au règlement de lotissement:

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

Article 4.3.2 concernant le Village-minier-de-Bourlamaque.

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.

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.

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 reliés 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 21 juillet 2014.

ENTRÉE EN VIGUEUR, le 23 juillet 2014.

(SIGNÉ) Pierre Corbeil

PIERRE CORBEIL, maire

(SIGNÉ) Sophie Gareau

M^e SOPHIE GAREAU, greffière

LISTE DES AMENDEMENTS

Règlement 2015-44 entré en vigueur le 9 septembre 2015.