



Municipalité de Berthier-sur-Mer

Règlement portant sur les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement n° 270

LES CONSULTANTS



GROUPE • CONSEIL

**gaston st-pierre et associés inc.
urbanistes-conseils**

5000, 3e Avenue Ouest, Bureau 204,
Québec, G1H 7J1

tél.: 418-628-9690 fax: 418-622-9632

service@groupe-gsp.com

MUNICIPALITÉ DE BERTHIER-SUR-MER

M.R.C. DE MONTMAGNY

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT PORTANT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX
RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT NO 270**

PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE.....	2010
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION TENUE LE	2010
AVIS DE PRÉSENTATION DONNÉ LE.....	2010
RÈGLEMENT ADOPTÉ LE.....	2010
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DONNÉ LE	2010
ENTRÉE EN VIGUEUR LE	2010
AVIS DE PROMULGATION PUBLIÉ LE.....	2010

AUTHENTIFIÉ PAR :

ROSARIO BOSSÉ
MAIRE

SUZANNE G. BLAIS
DIRECTRICE GÉNÉRALE ET
SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE

MUNICIPALITÉ DE BERTHIER-SUR-MER

M.R.C. DE MONTMAGNY

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT PORTANT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET
DE LOTISSEMENT NO 270**

ATTENDU QU'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme et les modifier selon les dispositions de la loi;

ATTENDU QUE le Conseil souhaite ajuster certaines sections de son règlement sur les dérogations mineures;

ATTENDU QU'un avis de présentation du présent règlement a été donné au cours d'une assemblée précédente du Conseil;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller : _____

appuyé par le conseiller : _____

et résolu à l'unanimité des conseillers présents,

QUE le Conseil municipal de BERTHIER-SUR-MER adopte le présent règlement et ce règlement ordonne et statue ce qui suit :

Le présent règlement abroge et remplace le règlement portant sur les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement n° 171 de Berthier-sur-Mer.

Chapitre 1	
Dispositions déclaratoires	1
1.1 Titre du règlement.....	1
1.2 Définition d'une dérogation mineure.....	1
Chapitre 2	
Dispositions administratives	2
2.1 Procédure pour l'obtention d'un permis ou certificat.....	2
2.1.1 Informations pouvant être exigées pour la compréhension du projet.....	2
2.1.2 Paiement des frais.....	2
2.2 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme.....	2
2.3 Avis public.....	3
2.4 Rapport de la secrétaire-trésorière.....	3
2.5 Décision du Conseil.....	3
2.6 Copie de la résolution.....	3
2.7 Émission du certificat.....	3
2.8 Demande de permis réputée conforme.....	3
2.9 Inscription au registre.....	3
2.10 Retrait de la demande de dérogation mineure.....	3
Chapitre 3	
Les prescriptions du règlement	4
3.1 Conditions requises pour l'acceptation d'une dérogation mineure.....	4
3.1.1 Conformité aux objectifs du plan d'urbanisme.....	4
3.1.2 Conformité aux règlements d'urbanisme.....	4
3.1.3 Évaluation du préjudice.....	4
3.1.4 Critères de bonne foi.....	4
3.1.5 Droit des immeubles voisins.....	5
3.1.6 Code civil.....	5
3.2 Disposition des règlements pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure.....	5
Chapitre 4	
Dispositions finales	6
4.1 Entrée en vigueur.....	6

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires

Les dispositions déclaratoires des règlements de zonage n° 265 et de lotissement n° 266 font partie intégrante du présent règlement comme si elles y étaient listées.

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé "Règlement numéro 270 portant sur les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement".

1.2 Définition d'une dérogation mineure

Une dérogation mineure doit être considérée comme étant une disposition d'exception aux normes des règlements de zonage et de lotissement, s'appliquant dans les différentes zones du territoire et permettant aux conditions prévues à ce règlement un écart minimal avec le ou les normes des règlements de zonage et de lotissement dans certains cas particuliers.

Une dérogation mineure peut être accordée par le Conseil sur recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, sanctionnée par un certificat d'autorisation de dérogation mineure émis par l'inspecteur des bâtiments ou son représentant.

Une dérogation mineure n'est pas :

- un moyen systématique d'éviter la modification d'une réglementation d'urbanisme mal adaptée à une zone ou un secteur;
- une incitation au non-respect des règlements;
- un moyen de légaliser les erreurs commises lors de la construction;
- un moyen de contourner le plan et les règlements d'urbanisme;
- un outil de négociation en vue d'améliorer la qualité d'un projet;
- un moyen de remédier à des problèmes créés par le requérant ou non reliés à un immeuble.

Chapitre 2

Dispositions administratives

2.1 Procédure pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat

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 de sol, de lotissement ou autres, ne rencontre pas complètement les dispositions des règlements de zonage et/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 à l'inspecteur en bâtiments sur les formules fournies à cet effet.

2.1.1 Informations pouvant être exigées pour la compréhension du projet

Le requérant doit transmettre sa demande en deux (2) exemplaires au fonctionnaire désigné sur les formules prescrites par la Municipalité. La demande doit comprendre les informations suivantes :

- 1- un plan sur le relevé d'un arpenteur-géomètre ou sur le plan officiel de subdivision de la municipalité indiquant la forme et les dimensions réelles de l'emplacement et sa superficie, la localisation, les dimensions et la superficie du bâtiment à construire ainsi que des bâtiments existants sur cet emplacement ou à y transporter, s'il y a lieu;
- 2- un plan global d'aménagement du terrain;
- 3- les plans, les élévations, les croquis et les devis nécessaires à la compréhension claire du projet de construction à ériger, modifier ou transporter, de son usage et de celui du terrain;
- 4- dans le cas de constructions ou d'installations de services d'utilité publique, la nature et la localisation des installations;
- 5- autres informations nécessaires :
 - le numéro civique de la propriété;
 - le numéro du lot;
 - les zonages municipale et de la Commission de protection du territoire agricole;
 - la localisation par rapport à une rue privée ou publique;
 - les usages projetés de l'immeuble;
 - une description des installations septiques disponibles ou projetées;
 - la durée et les coûts probables des travaux.
- 6- une déclaration précisant en quoi le projet est dérogatoire à la réglementation.

Suite à la vérification du contenu de la demande par le fonctionnaire désigné, le requérant doit, sur demande, fournir toute information supplémentaire exigée par ce dernier.

2.1.2 Paiement des frais

La demande doit être accompagnée du paiement des frais au montant de **200 \$** requis aux fins de l'étude de la demande et de la publication de l'avis public prévu par la loi.

2.2 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

Dès que la demande est conforme à ce règlement et que les frais ont été payés, l'inspecteur des bâtiments transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme et suspend s'il y a lieu la demande relative au permis de construction.

L'inspecteur des bâtiments, après étude de la demande, peut faire au requérant toute recommandation utile concernant son projet et recommander au Conseil municipal et au Comité consultatif d'urbanisme son rejet ou son acceptation conformément aux dispositions de ce règlement.

2.3 Avis public

Lorsque après étude du projet, le Comité consultatif recommande au Conseil l'acceptation de la demande, au moins 15 jours francs avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, la secrétaire-trésorière doit publier un avis public dans un journal circulant dans la Municipalité indiquant la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil ainsi que la nature et les effets de la dérogation demandée.

Cet avis doit contenir la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la rue ou route et le numéro civique de l'immeuble, ou à défaut, le numéro cadastral en mentionnant que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande.

2.4 Rapport de la secrétaire-trésorière

À la séance du Conseil indiquée dans l'avis public, la secrétaire-trésorière doit faire rapport au Conseil si des objections lui ont été formulées ainsi que leur nombre et leur teneur.

2.5 Décision du Conseil

Après avoir pris connaissance de l'avis du Comité consultatif, de l'inspecteur des bâtiments et du rapport de la secrétaire-trésorière, le Conseil accepte la demande s'il est d'avis que la demande est justifiée et que les exigences du règlement sont rencontrées et la refuse dans le cas contraire.

2.6 Copie de la résolution

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision doit être transmise au requérant qui a effectué la demande de dérogation.

2.7 Émission 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, l'inspecteur des bâtiments délivre en plus du permis de construction, s'il y a lieu, le certificat d'autorisation de dérogation mineure.

2.8 Demande de permis réputée conforme

Lorsque le Conseil a adopté une résolution pour approuver la demande de dérogation mineure telle que présentée par le requérant, cette demande est alors réputée conforme aux règlements de zonage et/ou de lotissement de la Municipalité.

2.9 Inscription au registre

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

2.10 Retrait de la demande de dérogation mineure

Le requérant peut à tout moment retirer, par requête écrite, sa demande de dérogation mineure. Les frais exigibles pour l'étude de la demande et payés par le requérant ne sont toutefois pas remboursables.

Chapitre 3

Les descriptions du règlement

3.1 Conditions requises pour l'acceptation d'une dérogation mineure

Une dérogation mineure peut être accordée aux conditions suivantes.

3.1.1 Conformité aux objectifs du plan d'urbanisme

Une dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

3.1.2 Conformité aux règlements d'urbanisme

La demande de dérogation mineure, dans le cas d'une construction projetée ou d'une construction pour laquelle les travaux sont en cours ou déjà exécutés, doit être conforme aux dispositions des règlements de construction ainsi qu'à celles des règlements de lotissement et de zonage ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation mineure.

3.1.3 Évaluation du préjudice

L'application du règlement de zonage et/ou du règlement de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui fait une demande de dérogation mineure :

- dans le cas d'une construction projetée, le fait de ne pas pouvoir construire quelque type de construction autorisé 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 malgré l'application des articles 214 et/ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale, multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre et vertu de cette loi;
- dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le fait d'avoir à démolir la construction ou une partie de celle-ci reposant sur des fondations. Ne sont pas considérés comme constituant un préjudice sérieux :
 - le fait pour le propriétaire d'avoir occasionné lui-même une 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.

3.1.4 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 et les travaux doivent avoir été 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 l'inspecteur conformément aux règlements;

- ces derniers sont exécutés alors que le certificat d'implantation a été exigé et n'a pas été produit dans le délai prévu au règlement de construction et qu'il aurait permis de déceler cette dérogation aux règlements.

3.1.5 Droit 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.

3.1.6 Code civil

La dérogation mineure doit être conforme aux articles du Code civil du bas Canada et en particulier à ceux concernant les droits de vue et les égouts de toit (articles 533 à 539 c.c.b.c.).

3.2 Disposition des règlements pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles relatives à l'usage et à la densité d'occupation peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure.

Chapitre 4

Dispositions finales

4.1 Entrée en vigueur

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À BERTHIER-SUR-MER LE _____ 2010

EN VIGUEUR LE _____ 2010

ROSARIO BOSSÉ
MAIRE

SUZANNE G. BLAIS
DIRECTRICE GÉNÉRALE ET
SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE