



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

RÈGLEMENT NUMÉRO 1533-17

RELATIF AUX DÉROGATIONS MINEURES

PROPOSÉ PAR : monsieur Mario Perron
APPUYÉ DE : monsieur Thierry Maheu
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

ADOPTION DU PROJET :	10 JANVIER 2017
AVIS DE MOTION :	10 JANVIER 2017
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	14 MARS 2017
ENTRÉE EN VIGUEUR :	3 MAI 2017

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 2	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
ARTICLE 3	DOMAINE D'APPLICATION	1
ARTICLE 4	VALIDITÉ	1
ARTICLE 5	REMPLACEMENT	1
SECTION 1.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	1
ARTICLE 6	MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 7	RENVOIS	2
ARTICLE 8	TERMINOLOGIE.....	2
SECTION 1.3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2
ARTICLE 9	APPLICATION DU RÈGLEMENT	2
ARTICLE 10	POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	2
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE ET AUX PROCÉDURES D'ANALYSE	3
SECTION 2.1	CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE.....	3
ARTICLE 11	DEMANDE RELATIVE À UNE DISPOSITION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE	3
ARTICLE 12	DEMANDE RELATIVE À UNE DISPOSITION DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT ...	3
ARTICLE 13	CONDITIONS OBLIGATOIRES	3
ARTICLE 14	DEMANDE RELATIVE À DES TRAVAUX EN COURS OU DÉJÀ EXÉCUTÉS	3
ARTICLE 15	CRITÈRES D'ÉVALUATION	3
SECTION 2.2	PROCÉDURES.....	4
ARTICLE 16	TRANSMISSION DE LA DEMANDE À L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	4
ARTICLE 17	CONTENU DE LA DEMANDE	4
ARTICLE 18	FRAIS D'ANALYSE ET DE PUBLICATION	5
ARTICLE 19	TRANSMISSION DU DOSSIER AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	5
ARTICLE 20	ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ.....	5
ARTICLE 21	AVIS PUBLIC.....	5
ARTICLE 22	DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL.....	5
ARTICLE 23	TRANSMISSION DE LA RÉOLUTION	6
ARTICLE 24	DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT.....	6
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS FINALES.....	7
ARTICLE 25	ENTRÉE EN VIGUEUR	7

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement relatif aux dérogations mineures numéro 1533-17 » de la Ville de Saint-Constant.

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Saint-Constant.

ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement régit le mode de présentation et la procédure d'analyse d'une demande de dérogation mineure, les objets des règlements de zonage et de lotissement pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure de même que les motifs d'admissibilité et de décision à l'égard d'une telle demande. Toute demande de dérogation mineure doit être déposée et étudiée conformément au présent règlement.

ARTICLE 4 VALIDITÉ

Le Conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

ARTICLE 5 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le Règlement du Comité consultatif d'urbanisme et des dérogations mineures numéro 714-89 de la Ville de Saint-Constant ainsi que ses amendements. Toute disposition de règlement antérieur qui serait incompatible avec le présent règlement est également abrogée.

SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections et sous-sections numérotées.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est

précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE 1 TEXTE 1	CHAPITRE
SECTION 1.1 TEXTE 2	SECTION
ARTICLE 1	ARTICLE
Texte 4	ALINÉA
1. Texte 5	PARAGRAPHE
a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
i. -Texte 7	SOUS-ALINÉA

ARTICLE 7 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur de ce règlement.

ARTICLE 8 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 9 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 10 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE ET AUX PROCÉDURES D'ANALYSE

SECTION 2.1 CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

ARTICLE 11 DEMANDE RELATIVE À UNE DISPOSITION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Toutes les dispositions du règlement de zonage en vigueur qui concernent un objet visé à l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure à l'exception des dispositions relatives aux usages et à la densité d'occupation du sol, soit le nombre de logements par bâtiment ou par hectare (densité brute ou nette).

Toutefois, aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

ARTICLE 12 DEMANDE RELATIVE À UNE DISPOSITION DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Toutes les dispositions du règlement de lotissement en vigueur peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions ayant trait à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Saint-Constant. Également, l'obligation de payer les taxes dues sur le terrain et de céder les rues contenues dans le plan ne peut faire l'objet d'une dérogation mineure.

ARTICLE 13 CONDITIONS OBLIGATOIRES

Une dérogation mineure doit, pour être accordée, répondre aux conditions suivantes :

1. L'application de la disposition du règlement visée par la demande doit avoir pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;
2. La dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
3. La dérogation doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

ARTICLE 14 DEMANDE RELATIVE À DES TRAVAUX EN COURS OU DÉJÀ EXÉCUTÉS

Pour être admissible, une demande de dérogation mineure qui porte sur des travaux en cours ou déjà exécutés doit répondre aux conditions suivantes :

1. Les travaux doivent avoir fait l'objet, selon le cas, d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation ou d'un permis de lotissement;
2. Les travaux doivent avoir été exécutés de bonne foi.

ARTICLE 15 CRITÈRES D'ÉVALUATION

L'analyse d'une demande de dérogation mineure doit se faire sur la base des critères suivants :

1. La demande doit être conforme aux dispositions de l'ARTICLE 11 à l'ARTICLE 14;
2. Le requérant doit avoir démontré que l'application de la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée a pour effet de lui causer un préjudice sérieux;
3. Le fait d'accorder la dérogation mineure ne doit pas avoir pour effet de mettre en danger la sécurité, la santé ou le bien-être des personnes.

SECTION 2.2 PROCÉDURES

ARTICLE 16 TRANSMISSION DE LA DEMANDE À L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

La demande de dérogation mineure, accompagnée de tous les renseignements et documents exigés, doit être transmise par écrit à l'autorité compétente.

ARTICLE 17 CONTENU DE LA DEMANDE

Une demande de dérogation mineure doit notamment comprendre les documents et renseignements suivants :

1. La description de l'élément de non-conformité aux dispositions d'un règlement de zonage ou de lotissement et de la dérogation demandée.
2. La nature de la dérogation demandée.
3. Les raisons pour lesquelles le requérant ne peut se conformer aux dispositions réglementaires applicables.
4. Les raisons pour lesquelles la dérogation demandée n'a pas pour effet de porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.
5. La description du préjudice sérieux causé au requérant par l'application des dispositions réglementaires en vigueur.
6. Lorsqu'il s'agit d'une demande de dérogation mineure relative aux dimensions des terrains ou des bâtiments, ou à la localisation des constructions, un plan fait et signé par un arpenteur-géomètre attestant l'exactitude de toutes les dimensions ou mesures nécessaires pour assurer une bonne compréhension de la nature de la demande.
7. Dans le cas où le requérant n'est pas le propriétaire, un document, signé par le propriétaire, attestant qu'il autorise le requérant à présenter la demande.
8. Tout autre document pouvant être exigé pour assurer une bonne compréhension de la nature de la demande ou pour attester des faits allégués.

S'il s'agit d'une demande de dérogation mineure à l'égard de travaux en cours ou de travaux exécutés, la demande doit également comprendre les renseignements et documents suivants :

1. Une copie du permis délivré pour les travaux en cours ou déjà exécutés ou les informations requises pour permettre de le retracer.
2. Une description des circonstances entourant l'exécution des travaux démontrant qu'ils ont été effectués de bonne foi.

ARTICLE 18 FRAIS D'ANALYSE ET DE PUBLICATION

Le requérant doit joindre à sa demande les frais exigés au Règlement sur la tarification des différents services municipaux ainsi que ses amendements subséquents.

ARTICLE 19 TRANSMISSION DU DOSSIER AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

À partir de la date à laquelle il a en main tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ainsi que la somme couvrant les frais d'analyse et de publication, l'autorité compétente transmet le dossier au Comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 20 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ

Le Comité consultatif d'urbanisme doit étudier la demande et formuler sa recommandation par écrit en tenant compte des conditions et des critères énoncés au présent règlement.

La résolution formulant la recommandation du Comité doit être transmise au Conseil municipal, accompagnée de tous les documents et renseignements exigés ainsi que de la somme couvrant les frais d'analyse et de publication, qui a été reçue par l'autorité compétente.

ARTICLE 21 AVIS PUBLIC

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance lors de laquelle le Conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier un avis indiquant :

1. La date, l'heure et le lieu de la séance lors de laquelle la demande sera entendue par le Conseil municipal;
2. La nature et les effets de la dérogation demandée;
3. La désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et l'adresse de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral;
4. Le fait que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil municipal relativement à cette demande.

ARTICLE 22 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil municipal rend sa décision après avoir reçu l'avis du Comité consultatif d'urbanisme.

La résolution par laquelle le Conseil municipal rend sa décision peut prévoir toute condition eu égard aux compétences de la Ville dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

ARTICLE 23 TRANSMISSION DE LA RÉOLUTION

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

ARTICLE 24 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Lorsque la résolution du Conseil municipal accorde la dérogation mineure demandée, le fonctionnaire peut alors délivrer le permis de construction, le permis de lotissement ou le certificat d'autorisation requis, à la condition que la demande soit conforme à toutes les dispositions des règlements d'urbanisme autres que celle qui a fait l'objet de la dérogation mineure sous réserve, le cas échéant, de toute condition devant être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

Une dérogation mineure accordée pour un immeuble n'est applicable qu'à l'égard de l'immeuble pour lequel elle a été accordée.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 25 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la séance ordinaire du 14 mars 2017.

Jean-Claude Boyer, maire

Me Sophie Laflamme, greffière