



Ville de Stanstead

RÈGLEMENT DE DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Projet n° :

SHE-00022549 (STTV-083)

Préparé par :

Les Services exp inc.

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
www.teknika-hba.com
Tél. : 819 562-3871

Date :

1 octobre 2012

Ville de Stanstead

REGLEMENT DE DEROGATIONS MINEURES AUX REGLEMENTS D'URBANISME : 2012-URB-07

Projet n° :

SHE-00022549 (STTV-083)

Préparé par :

Les Services exp inc.

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
Tél. : 819 562-3871
www.exp.com

Alexandre Déragon, urbaniste

Donald Bonsant, urbaniste, directeur de projet

Date :

1 octobre 2012

Ville de/Town of
Stanstead
Capitale canadienne du granit

**Règlement sur les dérogations mineures aux règlements
d'urbanisme n° 2012-URB-07**

Avis de motion : _____ 2012

Adoption : _____ 2012

Entrée en vigueur : _____ 2012

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
VILLE DE STANSTEAD**

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES

À une session spéciale du conseil ville de Stanstead tenue à l'hôtel de ville, le _____ 2012, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers (ères), _____, tous formant quorum sous la présidence de Monsieur Philippe Dutil, maire et Madame, Caroline Gaulin, greffière.

RÈGLEMENT N° 2012-URB-07

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.,c. A-19.1), les municipalités locales peuvent adopter un règlement sur les dérogations mineures à certaines dispositions des règlements de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QU'un comité consultatif d'urbanisme a été préalablement constitué conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun, dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme révisé, de remplacer le règlement régissant les dérogations mineures;

À CES CAUSES qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit:

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 Titre	2
1.2 Territoire touché par ce règlement	2
1.3 Abrogation des règlements antérieurs	2
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	3
2.1 Dispositions applicables.....	4
2.2 Travaux en cours	4
2.3 Préjudice au requérant.....	4
2.4 Préjudice aux voisins	4
2.5 Conformité au plan d'urbanisme.....	4
2.6 Sécurité publique	4
CHAPITRE 3 - PROCÉDURES.....	5
3.1 Demande	6
3.2 Administration de la demande.....	7
3.3 Demande complète.....	7
3.4 Transmission au CCU.....	7
3.5 Étude de la demande.....	7
3.6 Délai de l'avis du CCU	7
3.7 Transmission de l'avis du CCU	7
3.8 Avis et séance	7
3.9 Décision du conseil.....	8
3.10 Copie de la résolution	8
3.11 Registre	8
3.12 Transmission à l'inspecteur.....	8
3.13 Émission du permis	8
ANNEXE A (formulaire)	

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.2</u>
Tout règlement antérieur relatif aux dérogations mineures aux règlements d'urbanisme et toute disposition relative au pouvoir d'accorder des dérogations mineures contenues dans un règlement antérieur sont abrogés à toute fin que de droit.	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	<u>1.3</u>

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES</u>	<u>2.1</u>
Seules les dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure.		
	<u>TRAVAUX EN COURS</u>	<u>2.2</u>
Lorsque la dérogation est demandée à l'égard de travaux déjà en cours ou déjà exécutés, elle ne peut être accordée que lorsque ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été effectués de bonne foi.		
	<u>PRÉJUDICE AU REQUÉRANT</u>	<u>2.3</u>
La dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement de zonage ou de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande.		
	<u>PRÉJUDICE AUX VOISINS</u>	<u>2.4</u>
La dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.		
	<u>CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME</u>	<u>2.5</u>
La dérogation mineure doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme tel qu'amendé au jour de la décision du conseil sur la demande.		
	<u>SÉCURITÉ PUBLIQUE</u>	<u>2.6</u>
Aucune dérogation mineure ne peut être accordée si elle contrevient à la sécurité publique des biens et des personnes.		

CHAPITRE 3

Procédures

CHAPITRE 3
PROCÉDURES

DEMANDE

3.1

Toute personne qui demande une dérogation mineure doit :

- a) Présenter la demande par écrit en remplissant et en signant le formulaire fournie par la ville à cet effet (voir annexe A) ;
- b) Fournir, un plan d'implantation lorsque la demande concerne une construction projetée;
- c) Fournir la description cadastrale du terrain avec ses dimensions;
- d) Dans le cas où la demande concerne des travaux en cours ou déjà exécutés et dans le cas où la demande vise un immeuble pour lequel une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation a été présentée, fournir une copie du permis de construction ou du certificat d'autorisation ou de la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation ainsi que les plans et autres documents qui en font partie, le cas échéant;
- e) Détailler la dérogation mineure;
- f) Au moment du dépôt de la demande de dérogation mineure, acquitter les frais de 200 \$ pour l'étude de ladite demande plus les frais de l'avis public. Ces frais d'étude ne seront pas remboursés par ville et ce, quelle que soit sa décision;
- g) Acquitter les frais réels encourus par la ville pour la publication de l'avis public prévu à l'article 3.8 et ce, dans les 10 jours de la date de publication;
- h) Fournir toute autre information ou document pertinent exigé par l'inspecteur en bâtiments.

**ADMINISTRATION
DE LA DEMANDE**

3.2

La formule dûment complétée, les plans, frais et autres documents requis par le présent règlement doivent être

transmis à l'inspecteur en bâtiments au moins 30 jours avant une réunion régulière du conseil.

**DEMANDE
COMPLÈTE** **3.3**

L'inspecteur en bâtiments doit vérifier si la demande est dûment complétée, si elle est accompagnée de tous les documents exigés par le présent règlement et si les frais prévus à l'article 3.1 (g) ont été payés.

**TRANSMISSION
AU CCU** **3.4**

Lorsque le dossier est complet, l'inspecteur en bâtiments le transmet au comité consultatif d'urbanisme.

**ÉTUDE DE LA
DEMANDE** **3.5**

Le comité consultatif d'urbanisme étudie le dossier lors de la première réunion régulière suivante et peut demander à l'inspecteur en bâtiments ou au demandeur des informations additionnelles afin de compléter l'étude; il peut également visiter l'immeuble visé par la demande de dérogation mineure après en avoir avisé verbalement ou par écrit le requérant; le comité peut reporter l'étude de la demande à une réunion ultérieure.

**DÉLAI DE
L'AVIS DU CCU** **3.6**

Le comité consultatif d'urbanisme doit donner son avis au conseil municipal dans les 60 jours suivant la réception du dossier complet ou, le cas échéant, de la réception des informations supplémentaires requises de l'inspecteur en bâtiments ou du demandeur.

**TRANSMISSION DE
L'AVIS DU CCU** **3.7**

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit son avis au conseil municipal en tenant compte notamment des critères prévus aux articles du chapitre 2 du présent règlement et de tout autre critère urbanistique; l'avis doit être motivé.

AVIS ET SÉANCE **3.8**

La Greffière fixe la date de la séance du conseil où il sera statué sur la demande de dérogation mineure et au moins 15 jours avant la tenue de cette séance, fait publier un avis indiquant:

- a) la date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le conseil doit statuer sur la demande;
- b) la nature et les effets de la demande;

- c) la désignation de l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation adjacente et le numéro civique ou à défaut, le numéro cadastral;
- d) une mention spécifiant que tout intéressé pourra alors se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

Le conseil doit, par résolution, rendre sa décision après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme. La résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la ville, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation mineure.

DÉCISION DU CONSEIL **3.9**

Dans tous les cas, une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision est transmise à la personne qui a demandé la dérogation.

**COPIE DE LA
RÉSOLUTION** **3.10**

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

REGISTRE **3.11**

Dans le cas où la demande de dérogation mineure a été acceptée par le conseil municipal, le secrétaire-trésorier transmet copie de la résolution accordant ladite dérogation mineure à l'inspecteur en bâtiments.

**TRANSMISSION À
L'INSPECTEUR** **3.12**

Lorsque la dérogation est accordée avant que les travaux n'aient débuté et avant qu'un permis de construction ou un certificat d'autorisation n'ait été émis, l'inspecteur en bâtiments délivre le permis de construction ou le certificat d'autorisation si toutes les conditions prévues pour leur délivrance sont rencontrées, incluant le paiement du tarif requis, et si la demande, ainsi que tous les plans et documents exigés, sont conformes aux dispositions des règlements de zonage, de construction et de tout autre règlement applicable ne faisant pas l'objet de la dérogation mineure.

ÉMISSION DU PERMIS **3.13**

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil municipal au cours de la séance
tenue _____ 2012.

Philippe Dutil, Maire

Caroline Gaulin, Greffière

Copie certifiée conforme.

ANNEXE A

Formulaire

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
VILLE DE STANSTEAD**

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Note: Les questions précédées d'un astérisque (*) doivent être complétées par l'inspecteur en bâtiment.

1. IDENTIFICATION DU REQUÉRANT:

Nom et prénom du requérant : _____

Qualité : _____

Adresse : _____

Téléphone (domicile) : _____

Téléphone (travail) : _____

2. IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ TOUCHÉE PAR LA DEMANDE :

Adresse : _____

Numéro de lot : _____

Rang : _____

3. OBJET DE LA DÉROGATION MINEURE :

Détails sur la dérogation demandée :

Article du Règlement numéro _____ en cause

Détail :

CROQUIS OU PHOTOS (s'il y a lieu) :

4. RENSEIGNEMENTS SUBSIDIAIRES SUR LE BÂTIMENT OU TERRAIN CONCERNÉ
(à remplir sur demande de l'inspecteur en bâtiment).

* Zonage actuel (après le plan et le règlement de zonage)

Usage actuel et / ou projeté :

* **Dimensions minimales des lots prévues au règlement de lotissement :**

Superficie minimale (mètres carrés) : _____

Largeur minimale (mètres) : _____

Profondeur minimale (mètres) : _____

Dimensions du lot ou terrain sur lequel porte la demande :

Superficie : _____

Largeur (en façade) : _____

Profondeur (à l'endroit le
moins profond) : _____

* **Pourcentage d'occupation du sol prévu au règlement de zonage :**

Minimum : _____

Maximum : _____

Pourcentage d'occupation du sol du bâtiment
faisant l'objet de la demande : _____

* **Dimensions minimales du bâtiment prévues aux règlements de zonage :**

Superficie (mètres carrés) : _____

Largeur (mètres) : _____

Profondeur (mètres) : _____

Dimension du bâtiment actuel ou du bâtiment projeté :
Superficie (mètres carrés) : _____

Largeur (mètres) : _____

Profondeur (mètres) : _____

Informations supplémentaires :

5.* **CETTE DEMANDE A DÉJÀ FAIT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE PERMIS OU CERTIFICATS:**

Oui _____

Non _____

6.* **FRAIS :**

Une somme de 200 \$ est exigée pour les frais d'étude de la demande a été payée.

Comptant _____

Chèque _____

7. Le requérant s'engage à acquitter les frais de publication de l'avis de la demande de dérogation mineure dans les 30 jours de la date de facturation.

Signature du requérant

Date

Signature de l'inspecteur

Date