

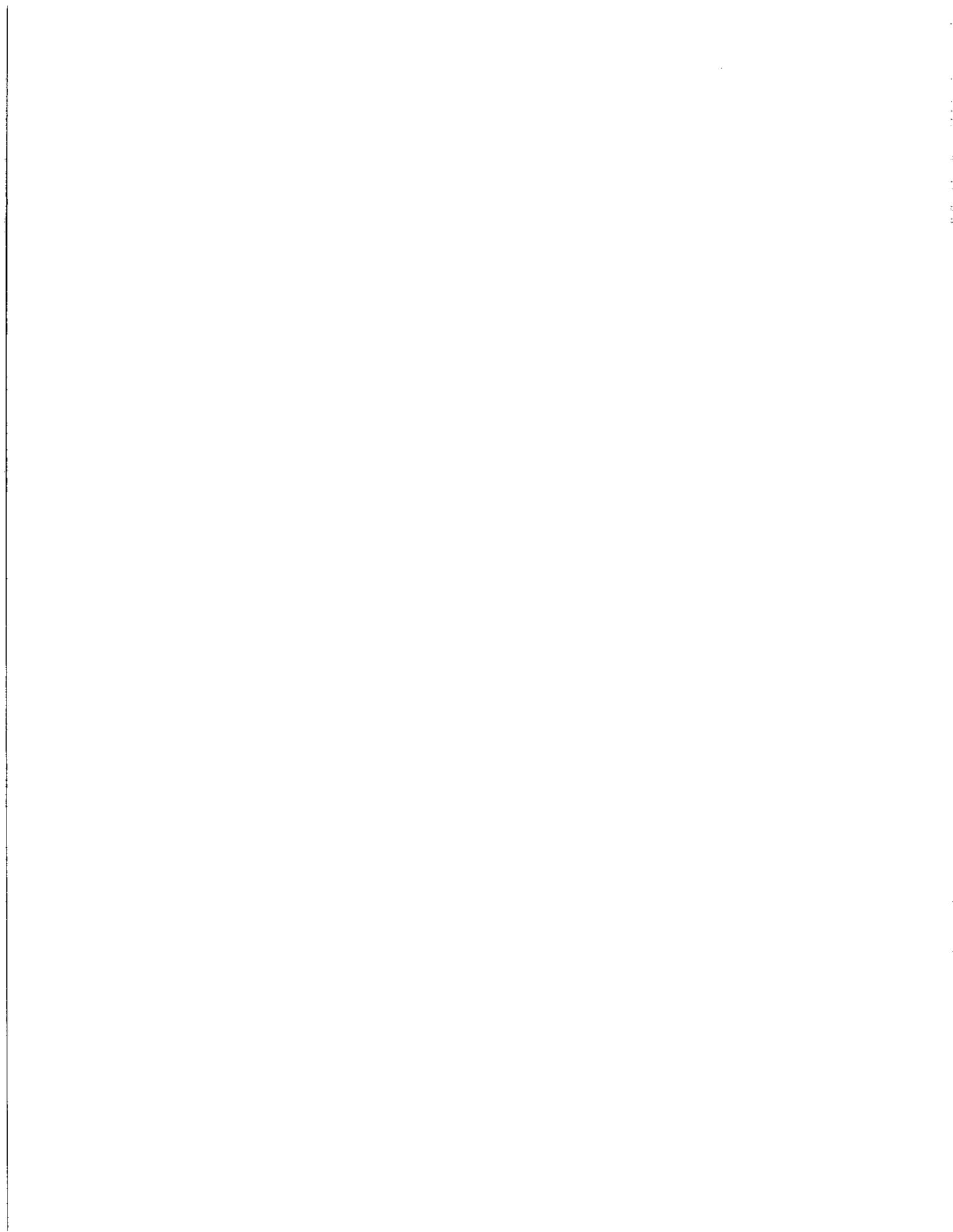
Ville de
Lorraine

**RÉGLEMENTATION
D'URBANISME**
Dérogations Mineures URB-07

13 JUILLET 2010

PIERRE-YVES **GUAY**
URBANISTE - SOCIOLOGUE

279, boulevard L'Ange-Gardien, L'Assomption (Qc) J5W 1R8
T : 450 589-7706 / F : 450 589-6129
guay.pierre-yves@uqam.ca



**Règlement sur les
dérogations mineures**

JS

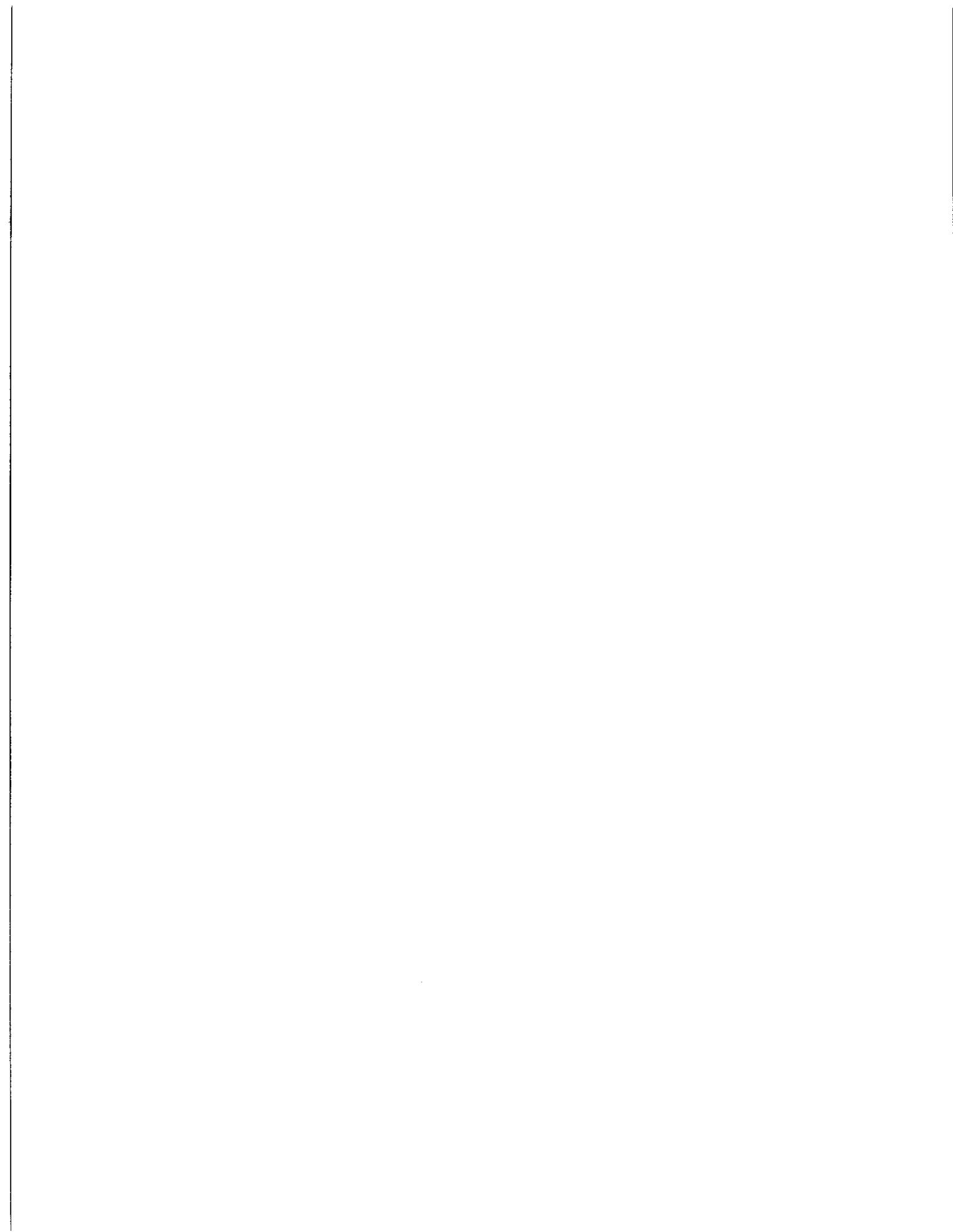


TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I:	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</u>	DM-3
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	DM-3
1.2	TERRITOIRE TOUCHÉ	DM-3
1.3	RÈGLES D'INTERPRÉTATION	DM-3
1.4	TERMINOLOGIE	DM-3
1.5	POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	DM-3
CHAPITRE II:	<u>RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE</u>	DM-4
2.1	MARGES DE REcul	DM-4
2.2	CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME	DM-4
2.3	CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME	DM-4
2.4	SITUATIONS APPLICABLES	DM-4
CHAPITRE III:	<u>PROCÉDURE PRESCRITE</u>	DM-5
3.1	FORME DE LA DEMANDE	DM-5
3.1.1	Formule prescrite et documents d'accompagnement	DM-5
3.1.2	Renseignements exigés	DM-5
3.1.3	Frais d'étude	DM-5
3.2	ÉTUDE DE LA DEMANDE	DM-6
3.2.1	Vérification par le fonctionnaire désigné	DM-6
3.2.2	Transmission au Comité consultatif d'urbanisme	DM-6
3.2.3	Évaluation de la demande	DM-6
3.2.4	Avis du Comité	DM-7
3.2.5	Séance de discussion par le Conseil municipal	DM-7
3.2.6	Décision du Conseil municipal	DM-7
3.2.7	Inscription au registre	DM-7
3.3	ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT	DM-7
CHAPITRE IV:	<u>DISPOSITIONS FINALES</u>	DM-8
4.1	ADOPTION	DM-8
4.2	ABROGATION	DM-8
4.3	ENTRÉE EN VIGUEUR	DM-8



**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LORRAINE**

**RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX
RÈGLEMENTS D'URBANISME NUMÉRO URB-7**

ATTENDU QUE le Conseil municipal de Lorraine juge opportun d'adopter un nouveau règlement relatif aux dérogations mineures aux règlements d'urbanisme et devant s'appliquer à l'ensemble du territoire municipal;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), notamment l'article 145.1;

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil;

À CES CAUSES, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LORRAINE ORDONNE CE QUI SUIT, À SAVOIR :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme ».

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues sur le plan de zonage qui fait partie intégrante du Règlement de zonage numéro URB-3.

1.3 RÈGLES D'INTERPRÉTATION

Les règles d'interprétation prescrites à l'article 1.3 du Règlement sur les permis et les certificats numéro URB-2 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

1.4 TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites à l'article 1.4 « Terminologie » du Règlement sur les permis et certificats numéro URB-2 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées sauf si celles-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

À partir de son entrée en vigueur, toute modification à l'article 1.4 du Règlement sur les permis et certificats numéro URB-2 s'appliquera pour valoir comme si elle était ici au long récitée.

1.5 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le chapitre II du Règlement sur les permis et certificats numéro URB-2, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long ré cité.

CHAPITRE II : RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE

2.1 MARGES DE REcul

Seules les dispositions relatives aux marges de recul applicables aux bâtiments principaux, inscrites aux lignes 30, 31, 32 et 33 des grilles de normes de zonage, peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure.

2.2 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Tout ouvrage faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure doit être conforme, le cas échéant, aux dispositions des règlements de zonage, de lotissement et de construction ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation.

2.3 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

Toute demande de dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

2.4 SITUATIONS APPLICABLES

Une demande de dérogation mineure peut être formulée au moment d'une demande de permis ou de certificat.

Une dérogation mineure peut également être accordée à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, dans le cas où ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction ou d'autorisation et ont été effectués de bonne foi par le requérant de la dérogation mineure.

CHAPITRE III : PROCÉDURE PRESCRITE

3.1 FORME DE LA DEMANDE

3.1.1 Formule prescrite et documents d'accompagnement

Le requérant qui désire obtenir une dérogation mineure aux règlements d'urbanisme doit transmettre sa demande en 4 exemplaires au fonctionnaire désigné, en utilisant la formule prescrite par la Ville. Elle doit être accompagnée de tous les plans et documents exigés par le Règlement sur les permis et certificats.

3.1.2 Renseignements exigés

Le requérant doit fournir les informations suivantes :

- a) un titre établissant que le requérant est propriétaire de l'immeuble visé;
- b) la disposition réglementaire ne pouvant être respectée par le requérant et la nature de la dérogation demandée;
- c) les raisons pour lesquelles le requérant ne peut pas se conformer aux dispositions réglementaires existantes;
- d) une description du préjudice causé au requérant par les dispositions réglementaires existantes;
- e) un plan du terrain, signé par un arpenteur-géomètre montrant l'ouvrage proposé ou existant et la dérogation mineure demandée.

Suite à la vérification du contenu de la demande par le fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toutes les informations supplémentaires exigées par ce dernier.

3.1.3 Frais d'étude

Toute demande de dérogation mineure doit être accompagnée du paiement des frais d'étude de la demande, qui sont fixés à 750 \$ pour un bâtiment principal et à 500 \$ dans les autres cas, si la demande est formulée avant que les travaux visés par la demande ne débutent. Si les travaux sont déjà commencés, les frais précités sont majorés de 50 %.

Ces frais d'étude incluent la publication de l'avis exigé par l'article 145.6 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Advenant que la demande de dérogation mineure soit refusée par le Conseil, aucun remboursement des frais d'étude ne sera effectué.



3.2 ÉTUDE DE LA DEMANDE**3.2.1 Vérification par le fonctionnaire désigné**

Avant de transmettre la demande de dérogation mineure au Comité consultatif d'urbanisme, le fonctionnaire désigné doit s'assurer que toutes les conditions suivantes sont satisfaisantes :

- a) la demande est recevable en vertu du chapitre II du présent règlement;
- b) la demande comprend toutes les informations et documents exigés par les articles 3.1.1 et 3.1.2 du présent règlement;
- c) l'ouvrage concerné est conforme, le cas échéant, aux dispositions des règlements d'urbanisme ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation mineure;
- d) des frais d'étude ont été payés par le requérant.

3.2.2 Transmission au Comité consultatif d'urbanisme

Si elle est conforme à l'article 3.2.1, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme. Lorsque la demande a déjà fait l'objet d'une demande de permis ou certificat, les documents relatifs à cette dernière doivent également être transmis au Comité.

3.2.3 Évaluation de la demande

Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en déterminant si elle satisfait toutes les conditions suivantes :

- a) la dérogation concerne exclusivement les marges de recul applicables à un bâtiment principal;
- b) la dérogation ne contrevient pas à une quelconque disposition réglementaire qui ne fait pas l'objet de la demande de dérogation;
- c) la dérogation ne concerne pas des travaux exécutés sans permis ou certificat, ou exécutés avec l'intention manifeste de contrevenir aux règlements municipaux;
- d) l'ouvrage proposé, incluant la dérogation demandée, respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- e) les dispositions réglementaires visées causent un préjudice sérieux au requérant qui demande la dérogation mineure;
- f) la dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure, après en avoir avisé le requérant.

3.2.4 Avis du Comité

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis motivé en tenant compte, notamment, des conditions prescrites par l'article 3.2.3 et le chapitre 2 du présent règlement. Cet avis est transmis au Conseil.

3.2.5 Séance de discussion par le Conseil municipal

La greffière, de concert avec le Conseil, fixe la date de la séance du Conseil au cours de laquelle la demande de dérogation mineure sera discutée et, au moins 15 jours avant la tenue de cette séance, fait publier un avis conformément aux dispositions de la Loi sur les cités et villes.

Cet avis doit indiquer la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil, la nature et les effets de la dérogation demandée, la désignation de l'immeuble concerné, et mentionner que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil.

3.2.6 Décision du Conseil municipal

Le Conseil rend sa décision en séance, à la date mentionnée dans l'avis tel que prévu à l'article 3.2.5, et après avoir reçu l'avis du Comité consultatif d'urbanisme et entendu tout intéressé qui désire se faire entendre relativement à cette demande. Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision doit être transmise par la greffière à la personne qui a demandé la dérogation.

3.2.7 Inscription au registre

La demande de dérogation mineure et la résolution du Conseil sont inscrites au registre constitué à cette fin par la greffière.

3.3 ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT

Sur présentation d'une copie de la résolution accordant une dérogation mineure pour un ouvrage projeté, le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat après le paiement du tarif requis pour l'émission du permis ou du certificat.



CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

4.1 ADOPTION

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

4.2 ABROGATION

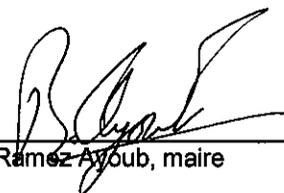
Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement d'urbanisme U-91 de la Ville de Lorraine concernant les dérogations mineures, tel qu'amendé.

Cette abrogation n'affecte cependant pas les procédures sous l'autorité du règlement abrogé jusqu'à jugement final et exécution.

4.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ À LORRAINE, ce 13 juillet 2010.



M. Ramez Ayoub, maire



Me Sylvie Trahan, greffière