
SCHEFFERVILLE



Ville de Schefferville

Règlement portant sur les dérogations mineures n° 93-02-14

LES CONSULTANTS



GRUPE•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

VILLE DE SCHEFFERVILLE

MRC DE CANIAPISCAU

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT PORTANT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES N^O 93-02-14

PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE3 AOÛT 1992

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE LE.....26 AOÛT 1992

RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 24 FÉVRIER 1993

AVIS DE PROMULGATION PUBLIÉ LE..... 1993

AUTHENTIFIÉ PAR :

PAUL JONCAS
ADMINISTRATEUR

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
2.2 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme.....	2
2.3 Avis public.....	2
2.4 Rapport du secrétaire-trésorier	2
2.5 Décision de la Ville.....	2
2.6 Copie de la résolution.....	2
2.7 Émission du certificat.....	2
2.8 Demande de permis réputée conforme	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 Droits 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

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de "Règlement portant sur les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement n^o 93-02-14" de la Ville de Schefferville.

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 la Ville sur recommandation du Comité consultatif d'urbanisme sanctionné 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 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 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 des bâtiments sur les formules fournies à cet effet.

La demande doit être accompagnée du paiement de frais au montant de 100 \$ 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 à la Ville et au Comité consultatif d'urbanisme son rejet ou son acceptation conformément aux dispositions de ce règlement.

2.3 Avis public

Lorsqu'après étude du projet, le Comité consultatif recommande à la Ville l'acceptation de la demande, le secrétaire-trésorier doit publier un avis public dans un journal circulant dans la Ville indiquant la date, l'heure et le lieu de la séance publique 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 la Ville relativement à cette demande.

2.4 Rapport du secrétaire-trésorier

À la séance publique indiquée dans l'avis public, le secrétaire-trésorier doit faire rapport à la Ville si des objections lui ont été remises ainsi que leur nombre et leur teneur.

2.5 Décision de la Ville

Après avoir pris connaissance de l'avis du Comité consultatif, de l'inspecteur des bâtiments et du rapport du secrétaire-trésorier, la Ville accepte la demande si elle 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 la Ville 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, après le paiement des frais relatifs à son émission au montant de 30 \$.

2.8 Demande de permis réputée conforme

Lorsque la Ville 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 Ville.

Chapitre 3

Les prescriptions 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 dans le cas où 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 quelques types de construction autorisés 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, multiplié par le facteur établi pour le rôle par le Ministre en 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 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 SCHEFFERVILLE LE _____

EN VIGUEUR LE _____

PAUL JONCAS
ADMINISTRATEUR