



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ D'OKA

RÈGLEMENT NUMÉRO 2013-113

PORTANT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

ATTENDU QUE la Municipalité d'Oka désire, par les pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme aux articles 145.1 à 145.8, adopter un règlement sur les dérogations mineures aux 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;

ATTENDU QU'il est à propos et dans l'intérêt de la Municipalité d'Oka et de ses contribuables de mettre en vigueur les dispositions de ce règlement afin de constituer une procédure d'exception en vertu de laquelle le Conseil peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés, lesquels ne satisfont pas à toutes les dispositions des règlements d'urbanisme. Il assure à la réglementation une certaine souplesse d'application dans la mesure où il s'agit d'une dérogation dite « mineure »;

ATTENDU QU'un comité consultatif d'urbanisme est constitué, conformément aux articles 146 à 148 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QUE l'avis de motion a été donné par le conseiller Luc Lemire lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 4 février 2013;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été adopté le 4 février 2013;

ATTENDU QUE l'assemblée publique de consultation sur le projet de règlement s'est tenue le 4 mars 2013;

ATTENDU QUE ce présent règlement ne contient pas de dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire;

ATTENDU QUE chacun des membres du Conseil reconnaît avoir reçu une copie du règlement dans les délais requis et déclare l'avoir lu et renonce à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par le conseiller Luc Lemire, appuyé par le conseiller Jean-Claude Guindon et résolu à l'unanimité

D'adopter le Règlement portant sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 2013-113 et qu'il soit statué et décrété par règlement ce qui suit :

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à régir les dérogations mineures pour l'ensemble du territoire de la Municipalité d'Oka.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité d'Oka.

1.3 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement fait référence aux règlements de zonage et de lotissement en vigueur.

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



CHAPITRE 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 TERMINOLOGIE

CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil de la Municipalité d'Oka.

DENSITÉ D'OCCUPATION AU SOL

On entend par densité d'occupation au sol, le nombre total de logements compris à l'intérieur d'un périmètre. Il est possible de déterminer la « densité brute », c'est-à-dire le nombre total de logements compris à l'intérieur d'un périmètre divisé par le nombre total d'hectares visés, incluant les rues et tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel à même ce périmètre, et la « densité nette », c'est-à-dire le nombre de logements compris ou prévus sur un hectare de terrain à bâtir affecté spécifiquement à l'habitation, excluant toute rue publique ou privée ainsi que tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

DROIT ACQUIS

Droit reconnu à un usage, un bâtiment, un ouvrage, une construction, une enseigne, un lot ou un terrain dérogoire existant avant l'entrée en vigueur d'une loi ou d'un règlement qui dorénavant prohibe ou régit différemment ce type d'usage, de construction, de bâtiment ou de lotissement.

FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Personne mandatée à l'application des différentes dispositions du présent règlement, de toute autre loi ou de tout autre règlement applicable.

MUNICIPALITÉ

La Municipalité d'Oka.

PROPRIÉTAIRE

Personne qui détient des droits réels l'autorisant à exploiter un immeuble et incluant, le cas échéant, son mandataire et ses ayants droit.

REQUÉRANT

Toute personne physique ou morale, société de personnes, regroupement de personnes ou association qui demande à la Municipalité un permis ou un certificat d'autorisation.

RIVE

Bande de terre s'étendant vers l'intérieur des terres à partir de la ligne naturelle des hautes eaux bordant les lacs et cours d'eau. La rive a une profondeur minimale de :

1. 10 mètres lorsque la pente est inférieure à 30 % ou lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de moins de 5 mètres de hauteur;
2. 15 mètres lorsque la pente est continue et supérieure à 30 %; ou lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de 5 mètres de hauteur.

La profondeur de la rive à protéger se calcule horizontalement.

TITULAIRE

Personne qui détient de la Municipalité d'Oka un permis ou un certificat d'autorisation valide.

USAGE

Fin à laquelle un immeuble, un bâtiment, une construction, un établissement, un local, un terrain ou une de leurs parties est utilisé, occupé ou destiné à être utilisé ou occupé.



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Tout fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal voit à l'administration du présent règlement.

3.2 AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent de tout fonctionnaire désigné. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

3.3 DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les devoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement municipal sur les permis et certificats d'autorisation en vigueur.

3.4 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement municipal sur les permis et certificats en vigueur.

3.5 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT, DU TITULAIRE OU DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant, du titulaire ou de l'exécutant des travaux sont ceux qui lui sont attribués au règlement municipal sur les permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

4.1 RECEVABILITÉ D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Une demande de dérogation mineure est recevable et peut être formulée :

1. au moment d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation;
2. lorsque des travaux sont en cours d'exécution ou déjà exécutés et que le requérant a obtenu un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour ces travaux.

4.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions suivantes :

1. les usages;
2. la densité d'occupation au sol;
3. les dispositions non normatives;
4. les dispositions portant sur la protection des rives, à l'exception :
 - a) des travaux de rénovation d'un bâtiment principal;
 - b) de la régularisation d'un empiètement concernant un bâtiment principal, un bâtiment accessoire ou une construction accessoire avec fondation.

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



4.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'ANALYSE D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

La disposition réglementaire qui fait l'objet de la demande peut faire l'objet d'une dérogation en vertu du présent règlement.

La demande est conforme aux autres dispositions des règlements de zonage, lotissement et construction applicables, n'a pas déjà fait l'objet d'une dérogation mineure ou bénéficie de droits acquis, le cas échéant.

4.3.1 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE

Le Conseil municipal approuve une demande de dérogation mineure si :

1. l'application des dispositions du règlement de zonage ou du règlement de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;
2. la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
3. dans le cas où les travaux sont en cours d'exécution ou déjà exécutés, ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation et ont été effectués de bonne foi;
4. la dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme.

CHAPITRE 5. PRODUCTION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

5.1 CONTENU D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Une demande de dérogation mineure doit être effectuée à l'aide du formulaire fourni par la Municipalité à cet effet. Pour être valide, la demande doit être dûment remplie, signée et comprendre les renseignements et documents suivants :

1. le formulaire rempli et dûment signé par le propriétaire ou un mandataire autorisé;
2. l'identification de l'emplacement visée par la demande de dérogation mineure;
3. une copie de l'acte notarié;
4. les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou de son mandataire par procuration;
5. une description de la nature de la dérogation demandée. Dans le cas d'une construction ou d'un bâtiment projeté et dont la réalisation nécessite plusieurs dérogations, celles-ci doivent obligatoirement faire l'objet d'une seule et même demande;
6. un plan fait et signé par un arpenteur-géomètre dans le cas d'une demande de dérogation mineure relative à une distance ou une superficie pour un usage existant ou projeté. Ce plan, à jour, doit illustrer le terrain et les ouvrages en cause, la dérogation demandée et, s'il y a lieu, les terrains voisins avec leur construction;
7. une description des raisons pour lesquelles le requérant ne peut se conformer aux règlements en vigueur;
8. une description du préjudice pour le requérant découlant de l'application stricte du règlement;
9. des photographies claires et récentes de l'immeuble visé par la demande de dérogation mineure et permettant de bien identifier la dérogation demandée;

L'autorité compétente peut également :

1. exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout renseignement, tout détail, tout plan ou toute attestation professionnelle (incluant les sceaux et signatures originales du professionnel qui les aura préparés) de même qu'un rapport présentant les conclusions et recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande ou pour s'assurer du parfait respect des différentes dispositions de toute autre loi ou de tout autre règlement applicable;



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

2. dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiés dans le présent règlement lorsque de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, le respect des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

5.2 FRAIS EXIGIBLES

Le requérant doit, au moment du dépôt de la demande de dérogation mineure et des documents demandés, acquitter les frais tels que décrétés par le règlement relatif à la tarification des permis et certificats d'autorisation et autres demandes en vigueur pour l'étude de la demande.

Les frais à acquitter le sont pour chaque emplacement visé par une demande, peu importe le nombre de dérogations mineures demandées.

Les frais à acquitter le sont pour chaque lot visé par une demande, peu importe le nombre de dérogations mineures demandées.

CHAPITRE 6. PROCÉDURES DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DÉROGATION MINEURE

6.1 EXAMEN PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Saisi d'une demande de dérogation mineure, l'autorité compétente doit s'assurer que la demande est conforme aux exigences prévues au présent règlement, notamment que toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de la demande ont été fournies et que les frais exigibles ont été perçus. La demande ne sera considérée comme complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis.

L'autorité compétente procède à l'analyse préliminaire de la demande de dérogation mineure conformément au plan d'urbanisme et aux dispositions réglementaires applicables et se penche sur la gravité de la dérogation mineure à accorder, puis transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme pour que ce dernier formule ses recommandations au Conseil municipal.

6.2 EXAMEN ET RECOMMANDATION PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des conditions prévues au présent règlement et des conclusions de l'analyse de la demande par l'autorité compétente.

Le comité consultatif d'urbanisme peut exiger des informations supplémentaires du requérant ou de l'autorité compétente. Il peut également exiger d'entendre le requérant.

Les membres du comité consultatif d'urbanisme peuvent visiter la propriété faisant l'objet de la demande de dérogation mineure afin d'obtenir une meilleure compréhension du dossier.

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit ses recommandations, avec ou sans conditions, et les transmet au Conseil municipal pour approbation par résolution.

6.3 AVIS PUBLIC

Le greffier doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier un avis qui indique :

1. la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil;

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



2. la nature et les effets de la dérogation mineure demandée;
3. la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro civique de l'immeuble ou, à défaut, le numéro de subdivision cadastrale;
4. que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande.

6.4 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil peut entendre les intéressés. Il rend ensuite sa décision par l'adoption d'une résolution. Il accepte, refuse ou accepte avec conditions la demande. Le Conseil n'est pas tenu de motiver sa décision.

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

La résolution peut aussi prévoir toute condition parmi celles prévues à l'article 165.4.13 lorsque la dérogation accordée concerne le non-respect, lors de la construction ou de l'agrandissement d'un ouvrage ou bâtiment destiné à l'élevage qui n'est pas visé par le deuxième alinéa de l'article 165.4.2, de distances séparatrices prévues dans une disposition réglementaire adoptée en vertu du paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 ou, en l'absence de telle disposition, en vertu de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles (chapitre P-41.1, r.5) applicable dans un tel cas en vertu de l'article 38 ou 39 de la Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives (2001, chapitre 35).

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision est transmise au requérant.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS DIVERSES

7.1 ÉMISSION DU PERMIS

Sur présentation de la copie certifiée conforme de la résolution accordant une dérogation mineure, l'autorité compétente délivre le permis ou le certificat d'autorisation si les conditions prévues dans le cadre de l'acceptation, s'il y a lieu, sont remplies, et ce, au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat d'autorisation.

De plus, les objets de la demande qui ne font pas l'objet de la dérogation mineure accordée doivent être conformes aux règlements de zonage, de lotissement et de construction applicables.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS FINALES

8.1 ABROGATION

Le présent règlement abroge le règlement 2000-66-1 ainsi que ses amendements.



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

8.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ à la séance ordinaire tenue le 4 mars 2013.

Richard Lalonde
Maire

Marie Daoust
Directrice générale

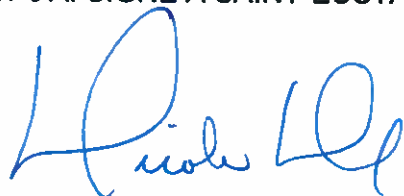
Avis de motion :	Le 4 février 2013
Adoption du projet de règlement :	Le 4 février 2013
Assemblée publique de consultation :	Le 4 mars 2013
Adoption du règlement :	Le 4 mars 2013
Certificat de conformité de la MRC :	Le 28 mars 2013
Avis public d'entrée en vigueur :	Le 15 avril 2013



CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Par la présente, je soussignée, Nicole Loiselle, directrice générale de la Municipalité régionale de comté de Deux-Montagnes, CERTIFIE, conformément à la **résolution 2013-066**, adoptée par le Conseil de la MRC de Deux-Montagnes le 27 mars 2013, QUE le **règlement 2013-113** relatif aux dérogations mineures de la municipalité d'Oka est conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire de la MRC de Deux-Montagnes.

ET J'AI SIGNÉ À SAINT-EUSTACHE, CE 28 MARS 2013.



Nicole Loiselle, Directrice générale
MRC de Deux-Montagnes