

Préalable à une demande de dérogation mineure

Une dérogation mineure est une procédure d'exception permettant la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés lorsqu'ils ne satisfont pas au règlement sur le zonage et le lotissement à l'exception des demandes relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol.

TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande de dérogation mineure doit être transmise en remplissant le formulaire prévu à cette fin. Celui-ci doit être signé par le propriétaire ou son mandataire.

La demande de dérogation mineure doit comprendre :

- Le formulaire dûment rempli;
- Les documents requis (plans, photographies, rapports d'expertise, soumissions et autres documents nécessaires à la bonne compréhension du projet);
- La demande de permis ou de certificat déjà effectué pour l'objet de la dérogation mineure;
- Les frais à acquitter de 300\$ pour le traitement de la demande;

Une demande incomplète ne pourra pas être traitée.

Le tout doit être acheminé au Service des permis et inspection du bureau municipal situé au 19, Chanoine-Audet.

Étapes et délai de traitement

Lorsque la demande est complète et que les frais sont acquittés. La demande va être analysée en deux étapes :

- Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) : il prend connaissance du projet et fait des recommandations, favorables ou défavorables, au conseil municipal.
- Le conseil municipal approuve ou refuse le projet. Il peut aussi exiger des conditions supplémentaires.

Si le projet est approuvé, le fonctionnaire désigné délivrera tous les permis requis pour les travaux.

Le délai de traitement peut aller jusqu'à 60 jours et plus selon le cas. Il est fortement recommandé de déposer sa demande plusieurs semaines à l'avance, voire quelques mois.

Délai de validité

L'objet de la dérogation doit être réalisé après la délivrance du permis ou du certificat et demeuré en tout temps conforme à la résolution du conseil.

Une résolution du conseil accordant une dérogation mineure n'est plus valide 24 mois après son adoption si l'objet de la dérogation n'est pas réalisé.

Une nouvelle demande de dérogation mineure pour le même objet peut alors être formulée. Elle est appréciée en fonction de la situation juridique et factuelle au moment de son dépôt.

Toute demande de permis de construction sur un terrain agricole doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la CPTAQ (Commission de Protection du Territoire et des activités Agricoles) selon l'article 26, de la LPTAA (Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles).

Une autorisation du ministère des Transports est requise lorsqu'une entrée charretière doit être aménagée sur une route sous juridiction gouvernementale.



DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Date:

Section 1- Propriétaire :

Nom et prénom du (des) propriétaire(s) :

Adresse (rue, ville, province) : Code postal :

Adresse courriel :

N° de téléphone:

Section 2- Demandeur :

Cocher si le même que le propriétaire

Nom et prénom du (des) propriétaire(s) :

Adresse :

Adresse courriel :

N° de téléphone:

Section 3- Informations relatives à la demande:

Adresse du lieu :

N° matricule : N° lot :

1. Le projet concerne :

- un nouveau projet de construction de rénovation ou de lotissement ** Oui Non
- un bâtiment en construction non conforme ** Oui Non
- Un bâtiment existant non conforme ** Oui Non

2. Les éléments réalisés, s'il y a lieu, ont-ils fait l'objet d'un permis de construction?

Oui Non

3. Les éléments réalisés, s'il y a lieu, ont-ils été exécutés de bonne foi?

Oui Non

Justifier :

4. Description de l'élément de non-conformité au règlement de zonage et lotissement:

5. Raisons pour lesquelles le demandeur ne peut se conformer au règlement (ex : déplacement d'un bâtiment existant, superficie de terrain manquante, démolition nécessaire, etc.)

6. Les raisons pour lesquelles la dérogation mineure est demandée n'a pas pour effet de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins. En êtes-vous d'accord?

Oui Non

Justifier :

7. Avez-vous consulté vos voisins?

Oui Non

Noms, adresses et opinions des voisins consultés :

8. Avez-vous déjà fait une demande de dérogation mineure à l'égard de cet immeuble?

Oui Non

9. Documents qui accompagnent la présente demande:

Procuration Détails du projet Certificat de localisation

Justification claire et précise Plans à l'échelle et élévations Plan d'implantation

Photographies

Autre, préciser:

Section 5- Déclaration du propriétaire ou du demandeur :

Je, soussigné(e) déclare que les renseignements donnés dans le présent formulaire sont, exacts et complets et que je me conformerai aux dispositions du présent permis, aux règlements municipaux en vigueur et à tous les codes, lois et règlements applicables au projet.

Représentant de la municipalité

Signature du propriétaire/ demandeur

Faire parvenir le formulaire et les documents requis au bureau municipal, au 19 Av. Chanoine-Audet, Saint-Raphaël (QC) G0R 4C0, ou par courriel urbanisme@saint-raphael.ca.

Section réservée à l'usage de la municipalité.

Date de réception :

Conditions préalables pour accorder une dérogation mineure en vertu de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (Articles 145.1 à 145.8) :

Une dérogation mineure doit respecter les conditions d'exercices décrites ci-bas. Si une demande ne respecte pas ces conditions d'exercices, le conseil doit la refuser.

Conditions d'exercices légales

Respect

- | | | | |
|---|----|---------------------------|---------------------------|
| Une dérogation doit déroger aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement seulement (art. 145,1 LAU) | .. | <input type="radio"/> Oui | <input type="radio"/> Non |
| La dérogation doit être mineure. Chaque cas doit être analysé. Le conseil municipal décide si la demande est mineure ou non suite à une recommandation du comité consultatif d'urbanisme. La décision du conseil doit être prise en fonction de l'impact de la dérogation, conséquence, effet d'entraînement, ... | .. | <input type="radio"/> Oui | <input type="radio"/> Non |
| Respect du plan d'urbanisme | .. | <input type="radio"/> Oui | <input type="radio"/> Non |
| Aucune dérogation ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique (ex : zone d'inondation, d'érosion, de glissement de terrain ou autre cataclysme, de conservation, etc.) | .. | <input type="radio"/> Oui | <input type="radio"/> Non |
| La dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande. Elle ne peut être accordée pour des motifs de commodité ou de convenance. Le demandeur doit le démontrer. | .. | <input type="radio"/> Oui | <input type="radio"/> Non |
| La dérogation ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. | .. | <input type="radio"/> Oui | <input type="radio"/> Non |
| La demande doit faire l'objet d'un permis ou certificat. | .. | <input type="radio"/> Oui | <input type="radio"/> Non |