

---

# VILLE DE LA POCATIÈRE

## *Règlement de dérogations mineures no: 11-95*

---

LES CONSULTANTS



GROUPE•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

### **NOTA BENE**

Ce document a été préparé pour des fins administratives seulement.

Les amendements apportés aux règlements originaux sont incorporés pour faciliter la consultation.

Les textes adoptés par le Conseil municipal sont disponibles au bureau de la Ville.

Lorsqu'il y a lieu, les références aux n<sup>os</sup> de règlements ajoutés à la suite des titres des articles indiquent que le contenu de cet article a été modifié par le règlement cité.

**Mise à jour : Juin 2004**

**VILLE DE LA POCATIÈRE**

**M.R.C. DE KAMOURASKA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

**RÈGLEMENT NO 11-95 PORTANT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX  
RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT**  
*(Concordance)*

**CONSIDÉRANT** que la Ville de La Pocatière, comté de Kamouraska, est régie par les dispositions de la Loi sur les Cités et Villes du Québec;

**CONSIDÉRANT** que le Conseil peut, en vertu des articles 145.1 à 145.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, 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;

**CONSIDÉRANT** que le Conseil juge opportun, dans le cas de projets conformes aux objectifs du plan d'urbanisme de même qu'à l'esprit des règlements d'urbanisme sans être conformes à toutes les dispositions réglementaires, de permettre des dérogations à ces dispositions, dans la mesure où ces dérogations sont mineures;

**CONSIDÉRANT** qu'un tel règlement permet d'apporter une certaine souplesse dans l'application des dispositions réglementaires afin d'en ajuster l'application quotidienne dans certains cas particuliers;

**CONSIDÉRANT** l'existence du Comité consultatif d'urbanisme;

**EN CONSÉQUENCE,**

**EN CONSÉQUENCE,** il est proposé par le conseiller : **André Gaudette**  
et résolu,

**QU'**un règlement portant le numéro 11-95 soit adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit :

## TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1	
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....	1
1.1 Titre .....	1
1.2 Définition d'une dérogation mineure .....	1
ARTICLE 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 du Comité consultatif d'urbanisme .....	2
2.4 Avis public .....	3
2.5 Rapport du greffier .....	3
2.6 Décision du conseil .....	3
2.7 Copie de la résolution .....	3
2.8 Émission du certificat .....	3
2.9 Demande de permis réputée conforme .....	4
ARTICLE 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 au demandeur .....	5
3.1.4 Critères de bonne foi .....	5
3.1.5 Droit des immeubles voisins .....	6
3.1.6 Code civil .....	6
3.2 Dispositions des règlements pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure .....	6
3.3 Zones où une dérogation mineure peut être accordée .....	8
ARTICLE 4	
DISPOSITIONS FINALES .....	9
4.1 Entrée en vigueur .....	9

## **ARTICLE 1**

### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **1.1 TITRE**

Le présent règlement est intitulé "Règlement numéro 11-95 portant sur les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement".

#### **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 une ou des normes des règlements de zonage et de lotissement dans certains cas particuliers.

Une dérogation mineure peut être accordée par le Conseil sur recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, sanctionnée par un certificat d'autorisation de dérogation mineure émis par l'inspecteur en bâtiment 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 légaliser les erreurs commises lors de la construction;
- 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.

## **ARTICLE 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 en bâtiment sur les formules fournies à cet effet.

La demande doit être accompagnée du paiement des frais au montant de 300,00 \$ requis aux fins de l'étude de la demande et de la publication de l'avis public prévu par la loi, ainsi que d'un plan indiquant la localisation des bâtiments et des terrains adjacents.

L'inspecteur en bâtiment vérifie si la demande est recevable compte tenu des dispositions du présent règlement. Il vérifie notamment si la demande se rapporte à une disposition et à une zone visées par le présent règlement. L'inspecteur en bâtiment doit de plus s'assurer que les informations fournies par le propriétaire sont suffisantes pour permettre au Comité consultatif d'urbanisme d'étudier la demande.

L'inspecteur en bâtiment, après étude de la demande, peut faire au requérant toute recommandation utile concernant son projet et recommander au Conseil municipal et au Comité consultatif d'urbanisme son rejet ou son acceptation conformément aux dispositions de ce règlement.

#### **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 en bâtiment la transmet au Comité consultatif d'urbanisme et suspend s'il y a lieu la demande de permis de construction, de lotissement, ou de certificat d'autorisation.

#### **2.3 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Dans les 30 jours ouvrables suivant la date du dépôt de la demande de dérogation mineure à l'inspecteur en bâtiment, le Comité consultatif d'urbanisme formule par écrit son avis, avec justifications à l'appui, en tenant compte, notamment, des critères prévus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Cet avis est transmis au Conseil municipal.

## **2.4 AVIS PUBLIC**

Au moins 15 jours francs avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, le greffier doit publier un avis public indiquant la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil 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 et mentionner que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande. L'avis doit être conforme à l'article 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

## **2.5 RAPPORT DU GREFFIER**

A la séance du Conseil indiquée dans l'avis public, le greffier doit faire rapport au Conseil si des objections lui ont été formulées ainsi que leur nombre et leur teneur.

## **2.6 DÉCISION DU CONSEIL**

Après avoir pris connaissance de l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, de l'inspecteur en bâtiment et du rapport du greffier, le Conseil accepte la demande s'il est d'avis que la demande est justifiée et que les exigences du règlement sont rencontrées et la refuse dans le cas contraire. Cette décision est rendue par résolution.

## **2.7 COPIE DE LA RÉOLUTION**

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision doit être transmise au requérant qui a effectué la demande de dérogation.

## **2.8 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 en bâtiment délivre en plus du permis ou certificat demandé, s'il y a lieu, le certificat d'autorisation de dérogation mineure. Aucuns frais ne sont exigibles pour le certificat d'autorisation de dérogation mineure.

## **2.9 DEMANDE DE PERMIS RÉPUTÉE CONFORME**

Lorsque le Conseil 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 Municipalité.

### **ARTICLE 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:

- 1- Les objectifs du plan d'urbanisme sont respectés;
- 2- Les autres dispositions de la réglementation d'urbanisme sont respectées;
- 3- L'application de la réglementation cause un préjudice sérieux au demandeur;
- 4- Le critère de bonne foi est respecté;
- 5- Le droit de propriété des propriétaires voisins n'est pas affecté;
- 6- Les dispositions pertinentes du Code civil du Québec sont respectées.

###### **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, notamment les objectifs d'aménagement et de développement de la Municipalité.

###### **3.1.2 Conformité aux règlements d'urbanisme**

La demande de dérogation mineure, dans le cas d'une construction projetée ou d'une construction pour laquelle les travaux sont en cours ou déjà exécutés, doit être conforme aux dispositions du règlement 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 au demandeur**

Une 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 au demandeur.

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 quelque type de construction autorisé 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, multipliée 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 de localisation a été exigé et n'a pas été produit dans le délai prévu au règlement administratif 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 Québec et en particulier à ceux concernant les droits de vue et les égouts de toit.

## **3.2 DISPOSITIONS DES RÈGLEMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE**

Les dispositions suivantes des règlements de zonage et de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure :

### **A- RÈGLEMENT DE ZONAGE**

#### **PREMIÈRE PARTIE**

- Art. 1.6.4 Dispositions concernant l'extension ou la modification d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis.
- Art. 1.6.5 Dispositions concernant l'extension d'une occupation dérogatoire dans un bâtiment.
- Art. 1.6.6 Dispositions concernant l'extension d'une occupation dérogatoire sur un terrain.

#### **DEUXIÈME PARTIE**

- Art. 3.1.3 Marges de recul dans les zones construites.
- Art. 3.1.5.2 Usages permis dans les cours avant et latérales.
- Art. 3.1.5.3 Usages permis dans les cours arrière.
- Art. 3.1.5.4.2 Implantation des piscines.
- Art. 3.1.5.4.4 Clôtures et murs.
- Art. 3.1.8.1 Abri d'hiver pour automobile.
- Art. 3.3.3.3 Localisation des espaces de chargement et de déchargement.
- Art. 3.3.5 Clôtures, murs et haies.
- Art. 3.3.6 Arbres.
- Art. 3.3.7 Antennes de radio, de télévision et antennes paraboliques.
- Art. 3.3.8.1.2 Normes relatives aux exploitations de production animale.
- Art. 3.3.9 Zones de protection (zones tampons).
- Art. 3.4 Prescriptions générales se rapportant aux enseignes.

- Art. 3.5.1.6  
à 3.5.2.4.7 Normes de stationnement.
- Art. 4 Les prescriptions particulières relatives au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de Kamouraska.
- Art. 5.2 Logements au sous-sol.
- Art. 5.3.3 Normes applicables aux usages domestiques dans toutes les zones.
- Art. 5.4.2 Localisation.
- Art. 5.4.3.1 Bâtiments accessoires autorisés et dimensions maximales.
- Art. 5.4.4 Hauteur maximale des bâtiments accessoires.
- Art. 5.4.6.3 Serres isolées temporaires.
- Art. 5.5.3 Marges de recul avant, arrière et latérales à l'intérieur d'un projet d'ensemble.
- Art. 5.5.4 Accès aux habitations.
- Art. 5.5.5 Stationnements.
- Art. 5.6.3 Emplacements.
- Art. 6.3.3 Dimensions.
- Art. 6.3.4 Localisation.
- Art. 7.2.4 Localisation.
- Art. 8.2.2 Hauteur maximale des constructions et des bâtiments accessoires.
- Art. 8.2.3 Dimensions des bâtiments et constructions accessoires.
- Art. 8.2.4 Localisation des bâtiments et constructions accessoires.
- Art. 8.3.2 Implantation.
- Art. 8.3.3 Tableau des normes concernant les stations services et gaz-bar.
- Art. 8.3.4 Marquises au-dessus des pompes et des postes de distribution.
- Art. 9.2.2 Hauteur.
- Art. 9.2.3 Dimensions.
- Art. 9.2.4 Localisation.
- Art. 10.2.4 Localisation.
- Art. 10.5 Postes de vente pour produits agricoles et d'artisanat et exploitation de commerces temporaires.
- Art. 10.6.2 Implantation des bâtiments résidentiels.
- Art. 10.6.4 Marges de recul minimales.
- Art. 10.6.5 Dégagements latéraux et arrière des bâtiments.
- Art. 11.2.1.1 Kiosques pour vente à l'extérieur.
- Art. 11.2.2 Hauteur.
- Art. 11.2.3 Dimensions.
- Art. 11.2.4 Localisation.

- Art. 5.1 à 11.1 Grille des spécifications :
- Marge de recul avant.
  - Marge de recul arrière.
  - Marges de recul latérales.
  - Hauteur des bâtiments.
  - Plus petite dimension d'un des côtés.
  - Superficie minimale au sol des bâtiments.
  - Superficie maximale au sol des bâtiments principaux.

## **B. RÈGLEMENT DE ZONAGE**

### **TROISIÈME PARTIE**

Art. 12.7

Définitions de «demi-étage» et de «façade avant».

Rez-de-chaussée.

## **C. RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

Art. 4.2 Culs-de-sac.

Art. 4.3 Emprises de rues publiques ou privées.

Art. 4.4 Pente des rues publiques.

Art. 4.5 Pente des rues privées.

Art. 4.7 Distance minimale entre une rue ou route et un cours d'eau ou un lac.

Art. 6 Dimensions et superficies des terrains dans toutes les zones.

### **3.3 ZONES OÙ UNE DÉROGATION MINEURE PEUT ÊTRE ACCORDÉE**

Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues par le règlement de zonage applicable sur le territoire municipal.

## **ARTICLE 4**

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **4.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur selon les dispositions de la loi.

ADOPTÉ À LA POCATIÈRE, CE 04<sup>e</sup> JOUR DU MOIS DE JUILLET 1995.

**ANDRÉ THÉBERGE, MAIRE**

**CLAUDE CRÊTE, GREFFIER**