



**Pekuakamiulnuatsh
Takuhikan**

Règlement portant sur les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement



LES CONSULTANTS
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

Adopté le 20 avril 2015
Entrée en vigueur le 22 avril 2015

RÈGLEMENT PORTANT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT

N° 2015-05

Entrée en vigueur le 22 avril 2015

- ATTENDU QU' il est jugé utile et nécessaire de prévoir un cadre réglementaire portant sur les particularités pouvant être rencontrées lors de l'application des règlements de zonage et de lotissement;
- ATTENDU QUE *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* souhaite adopter des règles visant à encadrer les demandes de dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement;
- ATTENDU QUE *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* est investi du pouvoir d'adopter un tel règlement en vertu des alinéas g), h) et q) de l'article 81(1) de la Loi sur les Indiens;
- ATTENDU QU' il y a lieu d'abroger les dispositions relatives aux modalités d'exception du Règlement de zonage numéro 43-94, ainsi que tous les amendements traitant de ce sujet;
- ATTENDU QUE le présent règlement découle de la révision de la planification communautaire adoptée par *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* en novembre 2012;
- EN CONSÉQUENCE, *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* établit, par la présente, le Règlement portant sur les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement suivant :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1	Titre du règlement 1
1.2	Responsable de l'application, domaine d'application et territoire assujetti 1
1.2.1	Responsable de l'application 1
1.2.2	Domaine d'application et territoire assujetti 1
1.3	Définitions et interprétation 1
1.3.1	Définitions 1
1.3.2	Interprétation du texte, des tableaux et des figures 3
1.3.2.1	Interprétation du texte 3
1.3.2.2	Interprétation des tableaux et des figures 3
1.3.3	Unités de mesure 4
1.3.4	Incorporation par référence 4
1.4	Validité 4
CHAPITRE 2	
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
2.1	Généralités 4
2.2	Procédure pour l'obtention d'une dérogation mineure 4
2.2.1	Informations pouvant être exigées pour la compréhension du projet 5
2.2.2	Paiement des frais 5
2.3	Étude de la demande de dérogation mineure par le Comité consultatif d'urbanisme 5
2.4	Décision de Pekuakamiulnuatsh Takuhikan 6
2.5	Copie de la résolution 6
2.6	Émission du permis ou du certificat suite à une demande de dérogation mineure 6
2.7	Demande de permis réputée conforme 6
2.8	Inscription au registre 6
2.9	Retrait de la demande de dérogation mineure 6
CHAPITRE 3	
RECEVABILITÉ ET ÉVALUATION DES DEMANDES	6
3.1	Disposition des règlements pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure 6
3.2	Conditions requises pour l'acceptation d'une dérogation mineure 6
3.2.1	Conformité aux objectifs de la Planification communautaire 7
3.2.2	Conformité aux règlements d'urbanisme 7
3.2.3	Paysages, sites et constructions de grand intérêt 7
3.2.4	Évaluation du préjudice 7
3.2.5	Critères de bonne foi 7
3.2.6	Droit des immeubles voisins 8
3.2.7	Limitations et conditions applicables à une dérogation mineure 8
CHAPITRE 4	
DISPOSITIONS FINALES	9
4.1	Abrogation des règlements antérieurs 9
4.2	Entrée en vigueur 9

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" et porte le numéro 2015-05.

1.2 RESPONSABLE DE L'APPLICATION, DOMAINE D'APPLICATION ET TERRITOIRE ASSUJETTI

1.2.1 Responsable de l'application

L'*inspecteur*, agent désigné par *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan*, est le responsable de l'application du présent règlement.

1.2.2 Domaine d'application et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire constituant l'*Inussi*.

1.3 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.3.1 Définitions

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou expressions qui sont définis ont le sens et la signification qui leur sont attribués par le présent règlement.

Les termes qui ne sont pas expressément définis au présent règlement doivent être interprétés selon leur sens courant.

Les définitions doivent être considérées comme réglementaires lorsqu'elles s'appliquent ou font référence à des dispositions du présent règlement.

Les termes inscrits en caractère italique à l'intérieur du présent règlement sont définis comme suit :

Bâtiment

Construction ayant une toiture supportée par des poteaux et/ou par des murs construits d'un ou plusieurs matériaux, quel que soit l'*usage* pour lequel il peut être occupé.

Construction

Assemblage ordonné de matériaux déposés ou reliés au sol ou fixés à tout objet relié au sol, comprenant aussi (d'une manière non limitative) les affiches et *panneaux-réclames*, les réservoirs, les pompes à essence, les stationnements et les murs de soutènement, les clôtures, les piscines, les serres, etc.

Dérogation mineure

Procédure d'exception en vertu de laquelle *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* peut autoriser qu'un écart mineur soit accordé à un particulier (ou à une personne morale de droit public ou privé) relativement à l'application de certaines dispositions des règlements de zonage et de *lotissement*.

Dérogatoire

Se dit d'un *usage*, d'une *construction* ou d'un *terrain* dont l'utilisation, l'implantation, les dimensions ou la superficie ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur.

Fondation

Ensemble des éléments d'assise d'une *construction* dont la fonction est de transmettre les charges au sol et comprenant les murs, empattements, semelles, piliers, pilotis, radiers.

Ilnussi

Territoire de la réserve de Mashteuiatsh au sens de la Loi sur les Indiens.

Inspecteur

Agent désigné par *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* et employé de celui-ci, responsable de l'application du présent règlement.

Pekuakamiulnuatsh Takuhikan

Organisation politique et administrative de la Première nation des Pekuakamiulnuatsh.

Rapport d'implantation

Plan dans lequel l'arpenteur exprime la localisation de la fondation d'un immeuble en construction par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Voir aussi *certificat d'implantation*.

Rue

Voie destinée à la circulation.

Terrain

Lot ou ensemble de 2 ou plusieurs *lots contigus*, constituant une même propriété servant ou pouvant servir à un seul *usage principal*.

Usage

Fin pour laquelle un *bâtiment*, une *construction*, un local, un *terrain* ou une de leurs parties est utilisé, occupé ou destiné, ou pour laquelle il peut être aménagé ou traité pour être utilisé ou occupé; il comprend également le *bâtiment* ou la *construction* même.

Usage principal

Fin pour laquelle on destine l'utilisation ou l'aménagement d'un *terrain*, d'un *bâtiment* ou de toute autre *construction*; l'emploi principal qu'on peut en faire ou qu'on en fait. Il ne peut y avoir plus d'un *usage principal* par *terrain*.

Utilité publique

Équipement, infrastructure ou *ouvrage* construit ou administré par *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* ou par tout autre palier de gouvernement, ou par une entreprise ou organisme de service dûment autorisé ou mandaté par ceux-ci. (ex. : station de pompage, poste de suppression, infrastructures d'aqueduc, d'égout et de drainage, distribution de l'électricité, service de téléphonie, câblodistribution, radiodiffusion, télédiffusion, etc.).

Voie de circulation

Endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une *rue*, trottoir, allée piétonne, piste cyclable, piste de motoneige et aire publique de stationnement.

1.3.2 Interprétation du texte, des tableaux et des figures

1.3.2.1 Interprétation du texte

L'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- 1) les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 2) quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 3) l'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue; le verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- 4) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 5) toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;
- 6) lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ces dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique;
- 7) les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 8) le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

1.3.2.2 Interprétation des tableaux et des figures

Les tableaux, figures et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toute fin que de droit.

À moins d'indication contraire, en cas de divergence :

- a) entre le texte et les données d'un tableau ou d'une figure, le texte prévaut;
- b) entre les données d'un tableau et d'une figure, les données du tableau prévalent.

1.3.3 Unités de mesure

Sauf indication contraire, toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en système métrique (S.I.).

1.3.4 Incorporation par référence

Lorsque le présent règlement incorpore par référence une loi ou un règlement fédéral ou provincial, il incorpore par la même occasion tout amendement ou remplacement de cette même loi ou règlement postérieurement à la date d'adoption du présent règlement.

1.4 VALIDITÉ

Pekuakamiulnuatsh Takuhikan décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 GÉNÉRALITÉS

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* 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 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.

2.2 PROCÉDURE POUR L'OBTENTION D'UNE DÉROGATION MINEURE

Le propriétaire d'un immeuble ou le requérant d'un permis ou d'un 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* sur les formules fournies à cet effet.

2.2.1 Informations pouvant être exigées pour la compréhension du projet

Le requérant doit transmettre sa demande en 2 exemplaires à l'*inspecteur*. La demande doit comprendre les informations suivantes :

- 1- un plan sur le relevé d'un arpenteur ou sur le plan officiel de subdivision de *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* indiquant la forme et les dimensions réelles de l'emplacement et sa superficie, ainsi que la localisation, les dimensions et la superficie de la *construction* projetée, ainsi que des *constructions* existantes sur cet emplacement ou à y transporter, s'il y a lieu;
- 2- un plan global d'aménagement du *terrain*;
- 3- les plans, les élévations, les croquis et les devis nécessaires à la compréhension claire du projet de construction à ériger, modifier ou transporter, de son *usage* et de celui du *terrain*;
- 4- dans le cas de *constructions* ou d'installations de services d'*utilité publique*, la nature et la localisation des installations;
- 5- autres informations nécessaires :
 - le numéro d'immeuble de la propriété;
 - le numéro de cadastre du *terrain*;
 - le zonage du *terrain*;
 - la localisation par rapport à une *rue* privée ou publique;
 - les *usages* projetés de l'immeuble, s'il y a lieu;
 - une description des installations septiques disponibles ou projetées, s'il y a lieu;
 - la durée et les coûts probables des travaux.
- 6- une déclaration précisant en quoi le projet est *dérogatoire* à la réglementation.

Suite à la vérification du contenu de la demande par l'*inspecteur*, le requérant doit, sur demande, fournir toute information supplémentaire exigée par ce dernier.

2.2.2 Paiement des frais

La demande de *dérogation mineure* doit être accompagnée du paiement des frais au montant de 50 \$ requis aux fins de son étude. Cette valeur est indexée selon l'indice des prix à la consommation (IPC) arrondis au dollar près le 1^{er} avril de chaque année.

2.3 ÉTUDE DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Dès que la demande de *dérogation mineure* est conforme à ce règlement et que les frais ont été payés, l'*inspecteur* suspend, s'il y a lieu, la demande de permis ou de certificat se rapportant au projet. L'*inspecteur* est tenu de transmettre la demande de *dérogation mineure* au Comité consultatif d'urbanisme, qui l'étudie et élabore une recommandation en se basant sur les dispositions du chapitre 3 du présent règlement, et la transmet à *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan*.

2.4 DÉCISION DE PEKUAKAMIULNUATSH TAKUHIKAN

Après avoir pris connaissance de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* accepte la demande s'il est d'avis que la demande est justifiée et que les exigences du règlement sont rencontrées ou la refuse dans le cas contraire. La décision de *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* doit se baser sur les dispositions du chapitre 3 du présent règlement.

2.5 COPIE DE LA RÉOLUTION

Une copie de la résolution par laquelle *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* rend sa décision doit être transmise au requérant qui a effectué la demande de *dérogation mineure*.

2.6 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT SUITE À UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Sur présentation d'une copie de la résolution accordant une *dérogation mineure*, l'*inspecteur* délivre le permis ou le certificat demandé.

2.7 DEMANDE DE PERMIS RÉPUTÉE CONFORME

Lorsque *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* 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 *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan*.

2.8 INSCRIPTION AU REGISTRE

La demande de *dérogation mineure* et la résolution de *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* sont inscrites au registre constitué à ces fins.

2.9 RETRAIT DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Le requérant peut à tout moment retirer, par requête écrite, sa demande de *dérogation mineure*. Les frais exigibles pour l'étude de la demande et payés par le requérant ne sont toutefois pas remboursables.

CHAPITRE 3 RECEVABILITÉ ET ÉVALUATION DES DEMANDES

3.1 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* peuvent faire l'objet d'une *dérogation mineure*. Un changement aux *usages* prévus dans une zone doit se faire sous la forme d'amendement à la réglementation.

3.2 CONDITIONS REQUISES POUR L'ACCEPTATION D'UNE DÉROGATION MINEURE

Une *dérogation mineure* ne peut être accordée et conservée que si les conditions décrites aux articles 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6 et 3.2.7 sont remplies.

3.2.1 Conformité aux objectifs de la Planification communautaire

Une *dérogation mineure* aux règlements de zonage et de lotissement doit respecter les objectifs de la Planification communautaire.

3.2.2 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 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*.

3.2.3 Paysages, sites et constructions de grand intérêt

Dans les sites bénéficiant d'une vue totale ou partielle sur lac Saint-Jean, l'analyse de toute *dérogation mineure* doit prendre en considération de façon particulière la protection des percées visuelles sur le lac.

Dans les sites et *constructions* identifiés comme étant de grand intérêt au plan de zonage, l'analyse de toute *dérogation mineure* doit prendre en considération de façon particulière la protection et le maintien de ces sites et *constructions*.

3.2.4 Évaluation du préjudice

Toute personne qui dépose une demande de *dérogation mineure* doit démontrer, par ses propres moyens, que l'application du Règlement de zonage ou du Règlement de lotissement lui cause un préjudice. L'application du règlement de zonage et/ou du règlement de lotissement a pour effet de causer un préjudice 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 diviser le *terrain* à cette fin ou de ne pas pouvoir acquérir le *terrain* manquant du ou des propriétaires voisins sur la base de sa juste valeur;
- 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* en béton;
- dans les situations relevant de circonstances particulières ou exceptionnelles.

N'est pas considéré comme constituant un préjudice :

- 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.

3.2.5 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 d'un permis ou d'un certificat et les travaux doivent avoir été exécutés de bonne foi.

De façon non limitative, les travaux de construction ne sont pas considérés comme étant exécutés de bonne foi lorsque :

- ces derniers ont débuté avant l'émission du permis ou du certificat;
- 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 *rapport d'implantation* est exigé et n'a pas été produit dans le délai prévu au règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction et qu'il aurait permis de déceler cette dérogation aux règlements.

3.2.6 Droit des immeubles voisins

La *dérogation mineure* ne doit pas porter atteinte à la jouissance des lieux par les occupants des immeubles voisins.

3.2.7 Limitations applicables à une *dérogation mineure*

Une *dérogation mineure*, une fois accordée, est limitée au projet décrit par le requérant et tel qu'approuvé par *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan*.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

4.1 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le Règlement de zonage numéro 43-94, ainsi que tous ses amendements, sont abrogés.

4.2 ENTRÉE EN VIGUEUR


Le présent règlement a été approuvé et adopté lors d'une réunion dûment convoquée de *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* le 20^e jour du mois de AVRIL 2015.


Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.





CHEF

VICE-CHEF

VICE-CHEF

CONSEILLER - CONSEILLÈRE

CONSEILLER - CONSEILLÈRE

CONSEILLER - CONSEILLÈRE

CONSEILLER - CONSEILLÈRE