
RÈGLEMENT NUMÉRO 565

RÈGLEMENT SUR LES
DÉROGATIONS MINEURES

AVIS DE MOTION	Résolution	2022-09-373
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT	Résolution	2022-09-374
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION		11 avril 2023
ADOPTION DU RÈGLEMENT	Résolution	2023-05-218
ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT		Le 16 mai 2023

Section 1

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Article 1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les dérogations mineures* » et le numéro 565.

Article 2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 249 intitulé « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme », tel que modifié par tous ses amendements.

Article 3 : Concurrence avec d'autres règlements ou lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

Article 4 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Article 5 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « officier responsable », par résolution du conseil municipal.

Article 6 : Pouvoirs de l'officier responsable

Les pouvoirs de l'officier responsable sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats.

Article 7 : Interprétation des dispositions

Lorsque 2 normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT ».

Article 8 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage*.

Section 2

Dispositions relatives à l'admissibilité et au cheminement d'une demande

Article 9 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à toutes les zones identifiées au plan de zonage de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot faisant partie intégrante du Règlement de zonage.

Article 10 : Dispositions pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

Les dispositions des règlements de zonage et de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure sauf celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol.

Dans une zone ou partie de zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, une dérogation mineure ne peut pas être accordée à l'égard d'une norme de zonage adoptée à des fins de protection de l'environnement, de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général. Autrement dit, une dérogation mineure ne peut pas être accordée à l'égard d'une norme associée au statut de zone de contrainte telles que :

- les normes de protection des milieux humides et hydriques;
- les normes de protection contre les inondations, les glissements de terrain et l'érosion et la submersion côtières;
- les distances séparatrices relatives à certains lieux constituant une source majeure de risques ou de nuisances (p. ex. voies ferrées, autoroutes, mines, sites d'entreposage de produits dangereux).

Dans une zone ou partie de zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, aucune dérogation mineure ne peut être accordée pour une disposition du règlement de lotissement si cette dérogation aura pour effet de permettre l'ajout d'un bâtiment principal à l'intérieur de la délimitation d'une zone de contrainte.

Article 11 : Conditions d'octroi d'une dérogation mineure

Les conditions d'octroi d'une dérogation mineure sont les suivantes :

1. Une dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
2. 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;
3. Elle ne peut pas être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
4. Dans le cas où la demande est présentée suite ou pendant les travaux, ceux-ci doivent avoir été exécutés de bonne foi;
5. La demande doit être conforme à toutes les dispositions du règlement de construction et à celles des règlements de zonage et de lotissement ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure.

De plus, une dérogation mineure doit être émise en tentant de respecter les directives suivantes :

1. La dérogation mineure doit être utilisée pour des cas isolés ne pouvant se présenter en série;
2. La dérogation mineure doit être utilisée que pour des cas où il est totalement impossible, sans préjudice sérieux, de modifier le projet ou la construction afin de les rendre conformes aux règlements en vigueur;
3. La dérogation mineure n'est pas un moyen permettant de légaliser toute situation illégale;

4. Dans le cas d'une dérogation mineure relative à tout type d'enseigne, en plus des conditions énumérées plus haut, le requérant doit faire la preuve que l'enseigne s'intègre à l'architecture du bâtiment et aux caractéristiques du milieu.

Article 12 : Contenu de la demande

Le requérant doit transmettre sa demande au Service de l'urbanisme en se servant du formulaire prévu à cette fin.

Le requérant doit également fournir les informations suivantes :

1. Les coordonnées complètes du propriétaire (nom, adresse et numéro de téléphone);
2. Dans le cas où la demande est présentée par un mandataire, une procuration du propriétaire autorisant le mandataire à agir en son nom;
3. 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;
4. Une description des raisons pour lesquelles le requérant ne peut se conformer aux règlements en vigueur;
5. Une description du préjudice pour le requérant découlant de l'application stricte du règlement;
6. Des photographies récentes, prises dans les 30 jours précédant la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visé par les travaux ainsi que les constructions situées sur les terrains adjacents;
7. Toute autre information connexe requise pour fins de compréhension de la demande.

Article 13 : Documents, plans et attestations professionnels requis

Le requérant doit transmettre avec sa demande, l'un ou plusieurs des documents suivants selon ce qui est applicable à sa demande :

1. La description du terrain au moyen d'un plan de cadastre ou d'un certificat de localisation;
2. Pour une construction existante; un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre;
3. Pour une construction principale projetée; un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre;
4. Pour l'agrandissement d'une construction principale existante; un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre;
5. Pour une construction accessoire projetée; un plan d'implantation à l'échelle;
6. Pour une dérogation relative à un terrain; un plan du terrain préparé par un arpenteur-géomètre et indiquant, entre autres :
 - a. Les limites et la superficie du terrain;
 - b. La localisation du bâtiment ou de la construction, s'il y a lieu;
 - c. La distance entre le bâtiment, la construction et les limites du terrain;
 - d. La localisation des immeubles voisins qui, suite à la dérogation, deviendront non conformes, s'il y a lieu.

L'autorité compétente peut également :

1. Exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle relatives au projet nécessaire à la bonne compréhension de la demande et/ou pour s'assurer du respect des différentes dispositions de tout règlement applicable de même que pour s'assurer que la sécurité publique ou l'environnement ne sera pas indûment mis en cause;
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 bonne

compréhension de la demande, le respect des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

Article 14 : Frais d'étude

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande de dérogation mineure sont de :

1. 600 \$ pour des travaux projetés;
2. 400 \$ pour régulariser une situation existante et ayant fait l'objet d'une demande de permis;
3. 800 \$ pour les travaux en cours ou autres situations.

Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables.

Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour l'étude d'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation.

Article 15 : Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que l'officier responsable a vérifié sa conformité, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les 45 jours qui suivent la fin de la vérification de la demande.

Article 16 : Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des dispositions du présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal. Il peut également recommander des conditions d'approbation.

Lors de l'assemblée du Comité consultatif d'urbanisme, les membres peuvent entendre les personnes intéressées si elles en font la demande, préalablement, auprès du Service de l'urbanisme.

Article 17 : Avis public

Le greffier de la municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance au cours de laquelle le Conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier un avis conformément à la loi qui régit la municipalité.

Article 18 : Décision par le Conseil municipal

Le Conseil municipal rend sa décision en séance, par résolution, après avoir reçu la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, recommandation à laquelle le Conseil n'est pas lié, et après avoir entendu toute personne intéressée qui désire se faire entendre relativement à cette demande.

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

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

Article 19 : Émission du permis ou du certificat d'autorisation

Le permis ou le certificat peut être émis par l'officier responsable à la suite de l'obtention d'une copie de la résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la dérogation mineure.

L'officier responsable délivre le permis ou le certificat si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception de celles qui ont fait l'objet de la

dérogation mineure, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

Article 20 : Caducité

Une résolution autorisant une dérogation mineure devient caduque lorsque :

1. Les travaux pour lesquels la dérogation mineure a été accordée, ne sont pas débutés dans un délai d'un (1) an de la résolution accordant cette dérogation mineure;
2. La construction ou partie de construction ayant déjà fait l'objet d'une dérogation mineure, a été détruite, est devenue dangereuse, ou a perdu au moins 50% de sa valeur par suite d'incendie ou de quelques autres causes. Une telle construction ne peut être reconstruite ou restaurée) qu'en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

Section 3

Disposition finales

Article 21 : Contraventions et pénalités

Les dispositions relatives aux contraventions et pénalités en cas d'infraction au présent règlement sont prévues au Règlement sur les permis et certificats.

Article 22 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Danie Deschênes
Mairesse

MAL/2022-07-06
CFP/2022-09-09

Me Catherine Fortier-Pesant
Greffière