

**Projet de règlement relatif aux dérogations
mineures
Numéro 797**

Février 2025

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1.1 Préambule	1
1.1.2 Titre et numéro du règlement	1
1.1.3 But du règlement	1
1.1.4 Territoire assujéti	1
1.1.5 Adoption partie par partie	2
1.1.6 Principes généraux d'interprétation	2
1.1.7 Numérotation	2
1.1.8 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois	3
1.1.9 Terminologie	3
1.1.10 Remplacement	3
CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
2.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
2.1.1 Administration et application du règlement	4
2.1.2 Pouvoir du fonctionnaire désigné	4
CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMISSIBILITÉ ET AU CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE.....	5
3.1 ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE.....	5
3.1.1 Conformité de la demande	5
3.1.2 Dispositions au zonage pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure	5
3.1.3 Dispositions au lotissement pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure	5
3.1.4 Conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure	6
3.2 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	7
3.2.1 Dépôt de la demande	7
3.2.2 Contenu de la demande	7
3.2.3 Frais d'études	8
3.2.4 Demande complète	8
3.2.5 Paiement des taxes municipales	8
3.2.6 Vérification de la demande	8
3.2.7 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme	8
3.2.8 Étude et recommandation au Comité consultatif d'urbanisme	9
3.2.9 Avis public	9
3.2.10 Décision du conseil municipal	9
3.2.11 Prise d'effet de la dérogation mineure	10
3.2.12 Registre des dérogations mineures	10
3.2.13 Émission du permis ou du certificat	10
3.2.14 Caducité de la dérogation mineure	11
3.2.15 Exclusivité d'une dérogation mineure	11
3.2.16 Délai de prescription	11
CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS FINALES ET PÉNALES	12

4.1	CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS	12
4.2	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	12

PROJET

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

1.1.2 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif aux dérogations mineures » et le numéro 797.

1.1.3 But du règlement

Le présent règlement a pour objet de permettre au conseil municipal d'accorder des dérogations mineures à certaines dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur.

Conformément au présent règlement, toute personne qui fait une demande de permis de lotissement, d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation et qui ne respecte pas intégralement certaines dispositions des règlements de zonage et de lotissement sous réserve de certaines dispositions, peut demander une résolution du conseil municipal accordant une dérogation mineure. Toute personne qui constate que sa construction ou son bâtiment ne respecte pas certaines dispositions du règlement de zonage, sous réserve de certaines dispositions, peut demander une résolution du Conseil municipal accordant une dérogation mineure si un permis ou un certificat a été émis pour ladite construction. Toute personne qui constate que son terrain ne respecte pas certaines dispositions du règlement de lotissement, sous réserve de certaines dispositions, peut aussi demander une résolution du Conseil municipal accordant une dérogation mineure.

1.1.4 Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Zotique.

1.1.5 Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Saint-Zotique 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.

1.1.6 Principes généraux d'interprétation

Lorsque 2 (deux) 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 :

La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;

La disposition la plus restrictive prévaut.

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

L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue;

L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;

Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

1.1.7 Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

- 1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
- Alinéa
- 1. Paragraphe
- a) Sous-paragraphe

1.1.8 Concurrence avec d'autres règlements ou des 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.

1.1.9 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 relatif au zonage.

1.1.10 Remplacement

Le présent règlement remplace le règlement numéro 534, intitulé « Règlement sur les dérogations mineures », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1.1 Administration et application du règlement

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

2.1.2 Pouvoir du fonctionnaire désigné

Les dispositions en matière d'administration et d'application des règlements d'urbanisme ainsi que les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme.

CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMISSIBILITÉ ET AU CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

3.1 ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

3.1.1 Conformité de la demande

Toute demande de dérogation mineure doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

3.1.2 Dispositions au zonage pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

Les dispositions réglementaires contenues dans le Règlement relatif au zonage peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, à l'exception des dispositions réglementaires relatives :

1. Aux usages;
2. À la densité d'occupation au sol, en termes de logements à l'hectare;
3. Aux dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chap. A-19.1), soit dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général (exemple : bande de protection riveraine, dans un endroit où il y a des risques connus d'inondation ou de mouvements de terrain).

De plus, aucune dérogation mineure ne peut être accordée en ce qui a trait aux normes de localisation, d'implantation et de dimension des enseignes dans le corridor autoroutier sur les propriétés adjacentes à l'autoroute 20.

3.1.3 Dispositions au lotissement pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

Les dispositions réglementaires contenues dans le Règlement relatif au lotissement peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, à l'exception des dispositions réglementaires relatives :

1. À la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels;
2. Aux dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ,

chap. A-19.1), soit dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général (exemple : bande riveraine et/ou dans un endroit où il y a des risques connus d'inondation ou de mouvements de terrain).

3.1.4 Conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure

Les conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure sont les suivantes :

1. La demande respecte les conditions énumérées aux articles 3.1.2 et 3.1.3 du présent règlement;
2. L'application des dispositions réglementaires visées par la demande, ou de l'une de celles-ci, a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant, dans la mesure où la dérogation mineure n'est pas accordée;
3. La demande respecte les objectifs et les orientations d'aménagement du plan d'urbanisme de la ville;
4. La dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles adjacents, de leur droit de propriété. Le conseil municipal peut toutefois accorder une dérogation mineure, même si elle a pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture;
5. La dérogation mineure n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;
6. Dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général, la dérogation mineure ne peut être accordée à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chap. A-19.1);
7. Dans le cas où la demande est présentée suite ou pendant les travaux, ceux-ci doivent avoir été exécutés en toute bonne foi et avoir fait l'objet d'un certificat d'autorisation ou d'un permis.

3.2 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

3.2.1 Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande de dérogation mineure doit déposer une demande par écrit, sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné en plus des plans et documents requis en vertu de la présente section.

3.2.2 Contenu de la demande

Le requérant d'une demande de dérogation mineure doit fournir auprès du fonctionnaire désigné, en plus du formulaire prévu à cette fin, les plans et documents suivants :

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. Le titre établissant que la propriété de l'immeuble visé par la demande est celle du requérant;
4. Indiquer si la demande porte sur des travaux en cours ou déjà exécutés, avec la date d'exécution. Lorsque la demande a fait l'objet d'une demande de permis ou de certificat, les documents accompagnant cette demande doivent être transmis avec le formulaire de dérogation mineure;
5. La description du terrain au moyen d'un plan de cadastre ou d'un certificat de localisation;
6. Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre pour une construction projetée;
7. Dans le cas d'une demande relative à la hauteur, la mesure précise de la construction, du bâtiment ou de l'ouvrage existant ou projeté sur un plan ou un croquis à l'échelle;
8. Des photographies récentes des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que les constructions situées sur les terrains adjacents;
9. Le détail de toute dérogation projetée et existante incluant les raisons pour lesquelles le projet ne peut être réalisé conformément à la réglementation prescrite;
10. La démonstration du préjudice causé au requérant;
11. La démonstration que la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
12. Acquitter les frais fixés au présent règlement.

Les plans et documents exigés au présent article s'ajoutent à ceux exigés par le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme dans le cas où une demande de permis et de certificats est déposée.

3.2.3 Frais d'études

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande de dérogation mineure sont fixés au règlement sur la tarification applicable aux biens, services et activités de la ville vigueur. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

3.2.4 Demande complète

La demande de dérogation mineure est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

3.2.5 Paiement des taxes municipales

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable au traitement d'une demande de dérogation mineure, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan. De plus, aucune demande ne sera traitée lorsqu'une demande de contestation d'évaluation foncière est en traitement.

3.2.6 Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie la conformité de la demande au présent règlement. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension adéquate de la demande.

Si la demande est jugée non conforme par le fonctionnaire désigné, il indique immédiatement par écrit au requérant en quoi la procédure n'est pas conforme et l'invite à s'y conformer. La demande est suspendue jusqu'à ce que le requérant ait rendu sa demande conforme.

3.2.7 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de la demande, la demande de dérogation mineure est transmise au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour évaluation dans un délai de quarante-cinq (45) jours.

Le CCU peut demander des informations additionnelles ou visiter l'immeuble visé par la demande afin de compléter l'analyse du dossier. Dans le cas où de nouveaux éléments sont apportés par le requérant lors de la période d'étude, ou lorsque des expertises professionnelles sont requises, ce délai peut être prolongé de quatre-vingt-dix (90) jours.

3.2.8 Étude et recommandation au 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 des circonstances dans lesquelles s'insère la demande; chaque cas étant étudié d'espèce sans égard à toute dérogation pouvant avoir été accordée par la Ville antérieurement et transmet cet avis au conseil municipal.

3.2.9 Avis public

Le greffier de la ville doit, au moins quinze (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 ville.

L'avis indique la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil municipal et la nature et les effets de la dérogation mineure demandée. Cet avis contient la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral et mentionne que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil municipal relativement à cette demande.

3.2.10 Décision du conseil municipal

Le conseil municipal rend sa décision en séance à la date mentionnée dans l'avis public prévu à l'article 3.2.9, après avoir reçu la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, recommandation à laquelle le conseil municipal n'est pas liée, après avoir étudié le cas d'espèce sans égard à toute dérogation pouvant avoir été accordée par la Ville dans le passé et après avoir entendu toute personne intéressée qui désire se faire entendre relativement à cette demande.

Le conseil municipal peut statuer sur la demande immédiatement après son étude ou reporter sa décision à une autre séance du conseil municipal, en informant cependant par écrit chacune des personnes intéressées et présentes lors de la réunion, de l'heure, de la date et du lieu de la séance où il se statuera sur la demande.

La résolution par laquelle le conseil municipal rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la ville, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation mineure. Une copie de la résolution par laquelle le conseil municipal rend sa décision doit être transmise au requérant de la demande de dérogation mineure dans les meilleurs délais.

Lorsque la dérogation mineure est accordée dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général, la Ville doit transmettre une copie de la résolution à la Municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges.

Le conseil de la Municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges peut, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la réception de la copie de la résolution, s'il estime que

la décision autorisant la dérogation mineure a pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général, peut imposer toute condition à cet effet dans le but d'atténuer ce risque ou cette atteinte, modifier toute condition prévue par le Conseil de la ville, ou encore désavouer la décision autorisant la dérogation mineure lorsqu'une atténuation du risque ou de l'atteinte n'est pas possible.

La résolution de la Municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges doit être transmise au demandeur ou, en l'absence d'une telle résolution, l'informer de la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation mineure.

3.2.11 Prise d'effet de la dérogation mineure

Une dérogation mineure assujettie visée par le cinquième alinéa de l'article précédent prend effet :

1. À la date à laquelle la Municipalité régionale de comté (MRC) avise la Ville quelle n'entend pas se prévaloir des pouvoirs prévus à l'article précédent;
2. À la date d'entrée en vigueur de la résolution de la Municipalité régionale de comté (MRC) qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation mineure;
3. À l'expiration du délai de quatre-vingt-dix (90) jours prévus à l'article précédent si la Municipalité régionale de comté (MRC) ne s'est pas prévalu des pouvoirs qui lui sont octroyés en vertu de l'article 145.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chap. A-19.1).

3.2.12 Registre des dérogations mineures

La demande de dérogation mineure et la résolution du conseil municipal sont inscrites au registre constitué à cette fin.

3.2.13 Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat peut être émis par le fonctionnaire désigné à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la dérogation mineure.

Le fonctionnaire désigné 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.

Dans le cas d'une demande postérieure à l'émission d'un permis ou d'un certificat, l'acceptation de la dérogation mineure rend la situation conforme sans qu'un nouveau permis n'ait à être émis.

3.2.14 Caducité de la dérogation mineure

De plus, lorsque les travaux ont fait l'objet de modifications visant à les rendre conformes aux dispositions applicables de la réglementation d'urbanisme ou que l'ouvrage, la construction ou l'aménagement sur lequel porte la dérogation mineure a été détruit, est dangereux ou a perdu au moins 50 % de sa valeur à la suite d'un sinistre ou d'une autre cause, la dérogation est caduque.

Une fausse déclaration ou la production de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement rend caduque toute résolution, tout permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande de dérogation mineure.

3.2.15 Exclusivité d'une dérogation mineure

Lorsqu'un requérant obtient, conformément au présent règlement, une dérogation mineure concernant un immeuble, celle-ci ne peut être utilisée à l'égard d'un autre immeuble. Cette dérogation mineure ne permet pas de déroger aux autres dispositions du Règlement relatif au zonage ou du Règlement relatif au lotissement n'ayant pas spécifiquement fait l'objet d'une telle autorisation.

3.2.16 Délai de prescription

Après l'approbation d'une dérogation mineure, le demandeur a quatre (4) ans pour effectuer la demande de permis et réaliser les travaux.

CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS FINALES ET PÉNALES

4.1 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Quiconque contrevient, tolère ou permet qu'on contrevienne aux dispositions du présent règlement commet une infraction. Les dispositions relatives aux contraventions et pénalités en cas d'infraction au présent règlement sont prévues au Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme.

4.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Yvon Chiasson, maire

Me Julie Paradis, greffière
Directrice du greffe et des affaires juridiques