

PROJET DE RÈGLEMENT 1008

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

CONSIDÉRANT qu'en vertu des articles 145.1 à 145.8 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement sur les dérogations mineures aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol;

CONSIDÉRANT qu'un comité consultatif d'urbanisme a été constitué par règlement, conformément aux articles 146 à 148 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du 9 mai 2022 et que le projet de règlement a été adopté à la séance du 13 juin 2022 conformément aux articles 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) et de l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

PAR CONSÉQUENT, le Conseil municipal décrète ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
ARTICLE 1	REPLACEMENT DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1
ARTICLE 2	TERRITOIRE ASSUJETTI PAR CE RÈGLEMENT	1
ARTICLE 3	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 4	INTERPRÉTATION ET TERMINOLOGIE	1
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS RELATIVES À UNE DEMANDE	2
ARTICLE 5	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE.....	2
ARTICLE 6	RECEVABILITÉ D'UNE DEMANDE.....	2
ARTICLE 7	CONTENU DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	3
ARTICLE 8	DÉMANDE COMPLÈTE	3
ARTICLE 9	ANALYSE DE LA DEMANDE	3
ARTICLE 10	CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	4
ARTICLE 11	RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	4
ARTICLE 12	TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL.....	5
ARTICLE 13	PUBLICATION D'UN AVIS PUBLIC	5
ARTICLE 14	DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL	5
ARTICLE 15	TRANSMISSION AU CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ (MRC).....	5
ARTICLE 16	DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT.....	6
ARTICLE 17	DÉLAIS DE RÉALISATION DES TRAVAUX.....	6
ARTICLE 18	REGISTRE DES DÉROGATIONS MINEURES	6
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS FINALES	6
ARTICLE 19	INFRACTIONS.....	6
ARTICLE 20	ENTRÉE EN VIGUEUR	6

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 REMPACEMENT DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace tout règlement ou disposition de règlement ayant trait aux dérogations mineures entre autres le règlement numéro 805.

Le remplacement de règlements n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées; les droits acquis peuvent être exercés, les infractions peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées et ce, malgré le remplacement.

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement sur les dérogations mineures s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Rosemère.

ARTICLE 3 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'autorité compétente pour l'administration et l'application du présent règlement est désignée au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur et les devoirs et pouvoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués à ce règlement.

ARTICLE 4 INTERPRÉTATION ET TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage en vigueur. Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie doivent être interprétés selon le sens qui leur est conféré aux ouvrages de références courants tels les lois, les codes et les dictionnaires.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À UNE DEMANDE

ARTICLE 5 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

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

RÈGLEMENT DE ZONAGE

Articles généraux :

Article 20 (3) (dimensions du bâtiment), (4) (rapports) et (5) (marges de recul) quant aux dispositions correspondantes des grilles reliées à l'implantation du bâtiment principal;

Article 79 quant à la marge de recul des bâtiments ou constructions accessoires.

Articles résidentiels :

Article 80 (Bâtiments accessoire et constructions accessoires généralités) : paragraphe (5);

Article 81 (Garage privé et abri d'auto) : paragraphes (3), (4) et (5) ;

Article 82 (Remises) : paragraphes (3), (4) et (5) ;

Article 134 (Hauteur des clôtures et murets);

Article 170 (Rapport espace bâti / terrain).

Articles commerciaux :

Article 172 quant à la marge de recul des bâtiments ou constructions accessoires;

Article 190 (Largeur d'une allée de circulation);

Article 191 (Dimension d'une case de stationnement);

Articles 207 à 210 (Aires de chargement et de déchargement);

Article 222 (Hauteur des clôtures et des murets);

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Dispositions relatives à la dimension des lots :

Articles 31 à 35 (Forme et orientation);

Article 36 : (Lot adjacent à une voie ferrée);

Article 37 : (Dimension);

Article 38 : (Lot d'angle).

Malgré ce qui précède, aucune 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, c. A-19.1), dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique ou de bien-être général.

ARTICLE 6 RECEVABILITÉ D'UNE DEMANDE

Pour être recevable, une demande de dérogation doit respecter ce qui suit :

1° la demande vise une disposition réglementaire qui peut faire l'objet d'une demande de dérogation en vertu du présent règlement;

2° la demande a trait à un projet conforme aux autres dispositions des règlements de construction, de lotissement et de zonage applicables, ne faisant pas l'objet

d'une dérogation mineure ou bénéficiant de droits acquis, le cas échéant;

- 3° dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, lorsque requis, et ont été effectués de bonne foi;
- 4° la dérogation demandée respecte les objectifs du plan d'urbanisme.

ARTICLE 7

CONTENU DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Toute personne désirant obtenir une dérogation mineure doit en faire la demande par écrit à l'autorité compétente, et fournir les plans et documents suivants :

- 1° Le formulaire "Demande de dérogation mineure aux règlements d'urbanisme" dûment rempli et signé par le requérant;
- 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° La description de la dérogation demandée ainsi que les motifs pour lesquels elle est 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 du préjudice sérieux pour le requérant découlant de l'application stricte du règlement;
- 5° Un certificat de localisation, un plan de localisation ou un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre illustrant les constructions existantes et les dérogations de même que les terrains voisins avec leur construction;
- 6° Des photographies récentes des constructions et ouvrages sur l'immeuble visé ainsi que leur contexte et ceux situés sur les immeubles adjacents;
- 7° Le paiement des frais applicables, tel que prévus au *Règlement concernant les tarifs applicables à certains biens, services et activités de la municipalité* en vigueur.
- 8° Tout autre plan ou document exigé par l'autorité compétente dans le but de comprendre le contexte de la demande d'évaluer l'atteinte des critères d'évaluation énoncés au présent règlement.

ARTICLE 8

DEMANDE COMPLÈTE

La demande de dérogation mineure est considérée comme complète lorsque les plans et documents requis ont été déposés et que les frais applicables ont été acquittés.

ARTICLE 9

ANALYSE DE LA DEMANDE

Préalablement à la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, l'autorité compétente doit procéder à une

analyse préliminaire comprenant notamment les éléments suivants :

- 1° L'identification des dispositions réglementaires en cause;
- 2° Une vérification de la conformité du projet ou de l'immeuble à toutes les autres dispositions réglementaires applicables;
- 3° Un avis relatif à la conformité de la dérogation par rapport aux objectifs du plan d'urbanisme;
- 4° Une analyse de la demande, des caractéristiques de l'immeuble et du voisinage de nature à permettre l'appréciation de l'opportunité d'accorder la dérogation;
- 5° L'identification des demandes antérieures pour des dérogations mineures similaires, ainsi que des principales caractéristiques de celles-ci;
- 6° L'identification que la demande est 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.

Dès que l'analyse préliminaire de l'autorité compétente est complétée, la demande est ajoutée à l'ordre du jour de la prochaine séance du comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 10

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Lorsque la demande de dérogation mineure est complète, le comité consultatif d'urbanisme rend un avis sur la demande qui est soumise en considérant les conclusions de l'analyse de la demande par l'autorité compétente, les éléments contextuels de l'immeuble et les critères suivants :

- 1° la demande de dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
- 2° l'application des dispositions réglementaires visées par la demande a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;
- 3° la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;
- 4° 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;
- 5° la dérogation est mineure, notamment sur le plan quantitatif, sur le plan des impacts environnementaux et sur le plan architectural.

ARTICLE 11

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Les membres du comité consultatif d'urbanisme peuvent visiter la propriété faisant l'objet de la demande de dérogation afin d'obtenir

une meilleure compréhension du dossier. Le comité consultatif d'urbanisme peut exiger des informations supplémentaires du requérant ou de l'autorité compétente.

En plus de son avis, le comité consultatif d'urbanisme peut recommander toutes conditions, eu égard aux compétences de la Ville, afin d'atténuer l'impact de la dérogation mineure.

ARTICLE 12 TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Suite à l'étude de la demande, le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit sa recommandation. Cet avis doit être transmis aux au conseil municipal.

ARTICLE 13 PUBLICATION D'UN AVIS PUBLIC

Le greffier doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier, aux frais de la personne qui demande la dérogation, un avis qui indique :

- 1° la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil ;
- 2° la nature et les effets de la dérogation demandée;
- 3° la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral ;
- 4° que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil municipal relativement à cette demande.

ARTICLE 14 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal peut entendre tout intéressé. Il rend sa décision par résolution. Il accepte, refuse ou accepte avec conditions la demande. Une copie de la résolution est ensuite transmise au requérant.

ARTICLE 15 TRANSMISSION AU CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ (MRC)

Lorsque la résolution accorde une dérogation mineure 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, une copie de la résolution est transmise au conseil de la municipalité régionale de comté.

Une telle dérogation mineure prend effet :

- 1° À la date à laquelle le conseil de la municipalité régionale de comté avise la ville qu'elle n'entend pas imposer de condition à la dérogation ou la désavouer;
- 2° À la date de l'entrée en vigueur de la résolution du conseil de la municipalité régionale de comté qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation;
- 3° À l'expiration du délai de 90 jours suivant la réception de la copie de la résolution par le conseil de la municipalité régionale de comté

La ville doit transmettre la résolution du conseil de la municipalité régionale de comté à la personne qui a demandé la dérogation ou, en l'absence d'une telle résolution, l'informer de la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation.

ARTICLE 16 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la dérogation mineure, l'autorité compétente délivre le permis ou le certificat si les conditions énoncées à cette résolution sont atteintes et si les autres modalités et conditions énoncées à la réglementation d'urbanisme sont atteintes.

ARTICLE 17 DÉLAIS DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Suite à un délai de 18 mois après l'adoption de la résolution accordant une dérogation mineure, si les travaux qu'elle vise n'ont pas été réalisés ou ne sont pas en voie de réalisation selon un permis de lotissement ou de construction ou un certificat d'autorisation valide, cette résolution devient nulle et non avenue. Une nouvelle demande de dérogation mineure pour le même objet peut être formulée, conformément à la réglementation applicable.

ARTICLE 18 REGISTRE DES DÉROGATIONS MINEURES

La demande de dérogation mineure et la décision du Conseil municipal sont inscrites au registre constitué à cette fin, tenu par l'autorité compétente.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 19 INFRACTIONS

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

ARTICLE 20 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Éric Westram
Maire

Catherine Adam
Greffière

CERTIFICAT

AVIS DE MOTION	9 mai 2022
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	13 juin 2022
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :	11 juillet 2022
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	11 juillet 2022

PUBLIÉ CONFORMÉMENT À LA LOI ET ENTRÉE EN VIGUEUR :

Éric Westram
Maire

Catherine Adam
Greffière

Projet