

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SAINTE-BRIGITTE-DE-LAVAL

RÈGLEMENT 858-19

**RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES ABROGEANT
ET REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT 244-89**

Carl Thomassin, maire

Maude Simard, avocate, greffière

Avis de motion : 14 mai 2019
Présentation : 14 mai 2019
Adoption du projet de règlement : 14 mai 2019
Adoption du règlement : 11 juin 2019
Avis de promulgation : _____

PRÉAMBULE

- CONSIDÉRANT** qu'un Comité Consultatif d'urbanisme a été constitué, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c.A-19.1);
- CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de modifier le Règlement 244-89 – *Règlement sur les dérogations mineures* considérant les besoins actuels;
- CONSIDÉRANT** que la Ville juge approprié d'abroger le Règlement 244-89 et de le remplacer par un nouveau règlement;
- CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du conseil municipal tenue le 14 mai 2019;
- CONSIDÉRANT** que le projet de règlement est présenté et déposé à la séance du conseil municipal le 14 mai 2019;
- CONSIDÉRANT** que le projet de règlement a été adopté à la séance du conseil municipal le 14 mai 2019;
- CONSIDÉRANT** la tenue d'une assemblée publique de consultation le 4 juin 2019, à 19 heures, au parc des Saphirs, en conformité avec les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- CONSIDÉRANT** que le projet de règlement a été remis à chacun des membres du conseil au moins deux (2) jours juridiques avant la présente séance, lesquels déclarent avoir lu le projet de ce règlement et renoncent à sa lecture;
- CONSIDÉRANT** que ce projet de règlement était disponible pour consultation à la mairie deux (2) jours juridiques avant la présente séance et à la disposition du public pour consultation dès le début de cette séance;
- CONSIDÉRANT** qu'il est mentionné que le présent règlement a pour objet de remplacer le Règlement 244-89;
- PAR CONSÉQUENT** il est résolu à l'unanimité des conseillers que le présent règlement soit adopté, lequel ordonne et statue comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	4
ARTICLE 1	TITRE ET NUMÉRO	4
ARTICLE 2	TERRITOIRE ASSUJETTI	4
ARTICLE 3	DOMAINE D'APPLICATION	4
ARTICLE 4	ABROGATION.....	4
ARTICLE 5	TERMINOLOGIE	4
ARTICLE 6	APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	4
ARTICLE 7	POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE ET AUX PROCÉDURES D'ANALYSE	5
ARTICLE 8	CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE.....	5
ARTICLE 9	IMPORTANCE DU CARACTÈRE MINEUR D'UNE DÉROGATION MINEURE	5
ARTICLE 10	ZONES ADMISSIBLES.....	6
ARTICLE 11	CONDITIONS OBLIGATOIRES.....	6
ARTICLE 12	DEMANDES RELATIVES À DES TRAVAUX EN COURS OU DÉJÀ EXÉCUTÉS	6
ARTICLE 13	CRITÈRES D'ÉVALUATION.....	6
CHAPITRE 3	PROCÉDURES.....	7
ARTICLE 14	CONTENU DE LA DEMANDE	7
ARTICLE 15	TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	7
ARTICLE 16	RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS.....	7
ARTICLE 17	FRAIS EXIGIBLES.....	7
ARTICLE 18	TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	8
ARTICLE 19	ÉTUDE DE LA DEMANDE	8
ARTICLE 20	AVIS PUBLIC	8
ARTICLE 21	DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL	8
ARTICLE 22	DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT	8
ARTICLE 23	PÉRIODE DE VALIDITÉ DE L'APPROBATION	9
ARTICLE 24	EXTINCTION DU DROIT	9
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES.....	9
ARTICLE 25	DEMANDE PENDANTE.....	9
ARTICLE 26	ENTRÉE EN VIGUEUR	9

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1 TITRE ET NUMÉRO

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les dérogations mineures, abrogeant et remplaçant le Règlement 244-89 » et le numéro 858-19.

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Brigitte-de-Laval.

ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement régit le mode de présentation et la procédure d'analyse d'une demande de dérogation mineure, les objets des règlements de zonage et de lotissement qui peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure. Il encadre les motifs d'admissibilité et de décision à l'égard d'une telle demande. Toute demande de dérogation mineure doit être déposée et étudiée conformément au présent règlement.

ARTICLE 4 ABROGATION

Le présent règlement abroge, à toutes fins que de droits, le règlement numéro 244-89 ainsi que tous ses amendements.

ARTICLE 5 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme en vigueur.

Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

ARTICLE 6 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du ou des fonctionnaire(s) désigné(s) nommé(s) selon les dispositions du règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 7 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE ET AUX PROCÉDURES D'ANALYSE

ARTICLE 8 CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur sur le territoire de la Ville de Sainte-Brigitte-de-Laval peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives :

1. Aux usages;
2. Aux haies et clôtures;
3. Aux enseignes;
4. Aux constructions temporaires;
5. À la densité d'occupation au sol, ce qui comprend notamment :
 - a. Le nombre de logements par bâtiment;
 - b. La hauteur en étage d'un bâtiment principal;
6. Aux zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique (ex. : dans un endroit où il y a des risques connus d'inondation ou de mouvement de terrain).

ARTICLE 9 IMPORTANCE DU CARACTÈRE MINEUR D'UNE DÉROGATION MINEURE

La notion de « mineure » est importante pour la Ville de Sainte-Brigitte-de-Laval.

Une dérogation mineure doit permettre d'ajuster les dimensions d'une construction ou d'un lotissement pour des propriétés sur lesquelles un projet de construction est déjà possible. Autrement, la dérogation au règlement de zonage et de lotissement devient majeure et risque d'avoir pour effet de porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Une dérogation n'est pas un moyen d'éviter la modification à une réglementation considérée comme inadéquate. Par exemple, elle ne peut être généralisée pour l'ensemble d'un nouveau projet majeur de lotissement, ce qui résulterait directement en une augmentation de la densité d'habitation d'un secteur. Dans ce cas, le requérant doit déposer une demande de modification réglementaire, que ce soit par un changement au règlement de zonage ou de lotissement ou par la procédure de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, si applicable.

Une dérogation mineure peut permettre d'ajuster les normes d'implantation d'une construction, d'aménagement d'un terrain ou d'affichage sans causer préjudice au voisinage, mais dont l'application cause préjudice au propriétaire. Ainsi, la dérogation mineure permet d'ajuster minimalement la réglementation afin de permettre la réalisation d'un projet ou de corriger des non-conformités découlant de travaux exécutés de bonne foi suite à l'émission d'un permis de construction ou de lotissement.

Toute demande de dérogation à des mesures de protection de l'environnement doit être accompagnée d'un document explicatif complet permettant de s'assurer que l'impact sur l'environnement de la demande est négligeable.

Une dérogation peut aussi être octroyée pour permettre l'amélioration et l'entretien d'un immeuble jouissant de droits acquis. Ceci exclut toute forme de

droit acquis relatif à un usage, puisque la Loi ne permet pas de donner de dérogation mineure relativement aux usages.

Dans tous les cas, une dérogation mineure est une mesure exceptionnelle qui ne devrait normalement pas être accordée si un requérant peut se conformer à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 10 ZONES ADMISSIBLES

Une demande de dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones identifiées au plan de zonage qui fait partie intégrante du règlement de zonage en vigueur à l'exception d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

ARTICLE 11 CONDITIONS OBLIGATOIRES

Une demande de dérogation mineure peut être présentée à l'égard de travaux projetés, en cours ou déjà exécutés.

Toute dérogation mineure doit, pour être accordée, répondre aux conditions suivantes :

1. La dérogation doit répondre à la notion de « mineure » identifiée à l'article 9 du présent règlement;
2. L'application de la disposition du règlement visée par la demande doit avoir pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;
3. La dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
4. La dérogation doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

ARTICLE 12 DEMANDES RELATIVES À DES TRAVAUX EN COURS OU DÉJÀ EXÉCUTÉS

Pour être admissible, une demande de dérogation mineure qui porte sur des travaux ou une opération cadastrale en cours ou déjà exécutés doit répondre aux conditions suivantes :

1. Les travaux ou l'opération cadastrale doivent avoir fait l'objet, selon le cas, d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation ou d'un permis de lotissement;
2. Les travaux ou l'opération cadastrale doivent avoir été exécutés de bonne foi.

Lorsque les travaux sont en cours ou déjà exécutés, la demande de dérogation ne peut avoir pour but de soustraire le requérant aux conséquences découlant de travaux exécutés sans avoir obtenu les autorisations requises ou exécutés avec négligence.

ARTICLE 13 CRITÈRES D'ÉVALUATION

L'analyse d'une demande de dérogation mineure doit se faire sur la base des critères suivants :

1. La demande est conforme aux prescriptions du chapitre 2;
2. Le requérant a démontré, en fonction de la nature de sa demande, qu'il n'est pas en mesure de se conformer à la disposition visée de la réglementation, qu'il lui serait particulièrement difficile de le faire ou que la disposition réglementaire visée a un effet inusité à l'égard de son immeuble ou de sa construction.

CHAPITRE 3 PROCÉDURES

ARTICLE 14 CONTENU DE LA DEMANDE

Une demande de dérogation mineure doit être accompagnée des documents et des renseignements suivants :

1. Un document indiquant les informations suivantes :
 - a. L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels, le cas échéant;
 - b. Une évaluation du coût du projet;
2. Un certificat de localisation à jour préparé par un arpenteur-géomètre s'il s'agit d'une construction existante;
3. Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre s'il s'agit d'une construction projetée;
4. Lorsque requis pour l'analyse de la demande, photos, plans, croquis ou détails expliquant la demande;
5. Un document signé par le propriétaire ou, le cas échéant, son mandataire, énonçant :
 - a. Le détail de toute dérogation faisant l'objet de la demande;
 - b. L'identification de la disposition réglementaire visée par la demande;
 - c. Les motifs pour lesquels il est impossible ou particulièrement difficile de se conformer à la disposition réglementaire visée ou, le cas échéant, la nature de l'effet inusité que le requérant considère subir de l'application de la disposition réglementaire;
 - d. Les raisons expliquant pourquoi les travaux en cours ou déjà exécutés ne sont pas conformes à la disposition réglementaire en cause;
 - e. Une démonstration de l'existence et de la nature du préjudice causé au propriétaire de l'immeuble par l'application de la disposition visée;
 - f. Une démonstration du fait que la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
6. Le paiement des frais de la demande.

ARTICLE 15 TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

La demande de dérogation mineure, accompagnée de tous les renseignements et documents exigés, doit être transmise par écrit au fonctionnaire désigné, et ce, au moins deux (2) semaines avant la tenue de la réunion du comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 16 RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

Le requérant doit fournir au fonctionnaire désigné tout renseignement additionnel requis pour assurer la bonne compréhension de la demande de dérogation mineure.

ARTICLE 17 FRAIS EXIGIBLES

Toute personne demandant une dérogation mineure doit, avant l'étude de sa demande, déposer la somme de sept cent cinquante dollars (750.00 \$) à titre de frais pour l'étude de sa demande et pour couvrir le montant relatif aux frais de publication de l'avis public prévu à l'article 20.

ARTICLE 18 TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

À partir de la date à laquelle il a en main tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ainsi que la somme couvrant les frais d'analyse, le fonctionnaire désigné transmet le dossier au comité consultatif d'urbanisme selon le calendrier des séances de l'année en cours.

ARTICLE 19 ÉTUDE DE LA DEMANDE

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande. Après analyse de la demande, ce comité formule sa recommandation par écrit en tenant compte des conditions et des critères énoncés au présent règlement.

Si le comité constate ou conclut que la demande de dérogation mineure ne respecte pas les dispositions du chapitre 2 du présent règlement, il doit rejeter la demande.

La résolution formulant la recommandation du comité est ensuite transmise au conseil municipal qui doit prendre sa décision.

ARTICLE 20 AVIS PUBLIC

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance lors de laquelle le conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier, conformément à la Loi, l'avis prévu à l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19.1. Cet avis doit indiquer :

1. La date, l'heure et le lieu de la séance lors de laquelle la demande sera entendue par le 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 l'adresse de l'immeuble ou, à défaut, le numéro du lot;
4. Le fait que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

ARTICLE 21 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Avant de rendre sa décision, le conseil municipal doit exposer la demande de dérogation.

Après avoir entendu toute personne qui désire s'exprimer sur la demande et avoir pris connaissance de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil rend sa décision. Le conseil n'est pas lié par la recommandation du comité consultatif d'urbanisme. La résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil a rendu sa décision doit être transmise au requérant dans les 15 jours de son adoption.

ARTICLE 22 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Lorsque la résolution du conseil municipal accorde la dérogation mineure demandée, le fonctionnaire désigné peut alors délivrer le permis de construction, le permis de lotissement ou le certificat d'autorisation requis, à la condition que la demande soit conforme à la demande déposée par le requérant, aux conditions du conseil municipal prévues dans la résolution accordant la

dérogation, ainsi qu'à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme à l'exception de celle qui a fait l'objet de la dérogation mineure.

ARTICLE 23 PÉRIODE DE VALIDITÉ DE L'APPROBATION

Une résolution accordant la dérogation mineure devient caduque 24 mois après son adoption si l'objet de la dérogation n'est pas réalisé.

Une nouvelle demande de dérogation mineure pour le même objet peut être formulée. Elle est appréciée en fonction de la situation juridique et factuelle au moment de son dépôt.

L'objet de la dérogation doit être réalisé après la délivrance du permis ou du certificat requis le cas échéant et demeurer en tout temps conforme à la résolution.

ARTICLE 24 EXTINCTION DU DROIT

Si la construction ou la partie de construction qui fait l'objet de la dérogation mineure est détruite, le droit à cette dérogation survit. Toutefois, cette construction ou cette partie de construction doit être reconstruite dans un délai de 24 mois après la date de destruction. Passé ce délai, le droit à cette dérogation s'éteint.

Une nouvelle demande de dérogation mineure pour le même objet peut être formulée. Elle est appréciée en fonction de la situation juridique et factuelle au moment de son dépôt.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 25 DEMANDE PENDANTE

Une demande de dérogation mineure pendante avant l'entrée en vigueur du présent règlement reste soumise aux prescriptions du règlement 244-89 et doit être étudiée conformément à ce règlement.

ARTICLE 26 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Sainte-Brigitte-de-Laval, ce 11^e jour du mois de juin 2019.

Le maire

La conseillère juridique aux affaires
municipales et greffière

Carl Thomassin

Maude Simard, avocate