



RÈGLEMENT 194-2019 SUR LES DÉROGATIONS MINEURES

Adopté le 4 novembre 2019 (Résolution 2019-11-019)

Règlement numéro 194-2019 sur les dérogations mineures

- CONSIDÉRANT QUE** le *Règlement 78 sur les dérogations mineures de la Municipalité du village de Pointe-des-Cascades* est entré en vigueur le 9 janvier 1989 ;
- CONSIDÉRANT QUE** de nouveaux projets de règlements de zonage et de lotissement de la Municipalité du village de Pointe-des-Cascades ont été adoptés le 6 avril 2009 ;
- CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité du village de Pointe-des-Cascades est dotée d'un *Comité consultatif d'urbanisme (CCU)* ;
- CONSIDÉRANT QUE** conformément aux dispositions de l'article 145.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)*, les dispositions pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure sont celles des règlements de zonage et de lotissement ;
- CONSIDÉRANT QU'** un avis de motion pour la présentation du règlement a été donné le 7 octobre 2019;
- CONSIDÉRANT QUE** le projet de règlement sur les dérogations mineures a été adopté à la séance du 7 octobre 2019;
- CONSIDÉRANT QU'** une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement numéro 194-2019 a été tenue le 4 novembre 2019;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par le conseiller Pierre Lalonde,
Appuyé par le conseiller Girard Rodney
Et résolu à l'unanimité

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL COMME SUIT :

Table des matières

	Page
1.0 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
1.1 Dispositions déclaratoires.....	1
1.1.1 But de ce règlement d'urbanisme.....	1
1.1.2 Abrogation de règlements.....	1
1.1.3 Territoire visé.....	1
1.1.4 Invalidité partielle de la réglementation.....	1
1.1.5 Lois et règlements.....	1
1.1.6 Dérogation mineure rattachée à l'immeuble.....	1
1.2 Dispositions interprétatives.....	1
1.2.1 Définitions.....	1
1.2.2 Interprétation.....	2
2.0 CIRCONSTANCES POUR LESQUELLES UNE DÉROGATION MINEURE PEUT ÊTRE DEMANDÉE.....	2
3.0 DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE.....	2
4.0 CONDITIONS D'OCTROI D'UNE DÉROGATION MINEURE.....	3
5.0 PROCÉDURE DE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE ET FRAIS EXIGIBLES.....	3
5.1 Transmission d'une demande de dérogation mineure.....	3
5.2 Frais exigibles.....	3
5.3 Vérification de la recevabilité de la demande et transmission au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).....	4
5.4 Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU).....	4
5.5 Publication de la demande de dérogation mineure.....	4
6.0 DÉCISION DU CONSEIL.....	5
7.0 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT.....	5
8.0 LIMITES D'UNE DÉROGATION MINEURE ACCORDÉE À UNE CONSTRUCTION OU À UN BÂTIMENT.....	5
8.1 Construction ou bâtiment rendu(e) conforme.....	5
8.2 Construction ou bâtiment détruit(e).....	5
8.3 Agrandissement d'une construction ou d'un bâtiment.....	5
8.4 Délai de la dérogation mineure pour travaux non effectués.....	5
9.0 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	6

1.0 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 But de ce règlement d'urbanisme

Le présent règlement fait partie des règlements d'urbanisme municipaux et a pour but de permettre au Conseil d'accorder des dérogations mineures à certaines dispositions des règlements de zonage et de lotissement.

1.1.2 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge et remplace, à toutes fins que de droit, le *Règlement 78 sur les dérogations mineures de la Municipalité du village de Pointe-des-Cascades*.

1.1.3 Territoire visé

Les dérogations mineures peuvent être accordées dans toutes les zones du territoire de la municipalité du village de Pointe-des-Cascades.

1.1.4 Invalidité partielle de la réglementation

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que, si un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.1.5 Lois et règlements

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne de l'application des lois et des règlements du Canada et du Québec.

1.1.6 Dérogation mineure rattachée à l'immeuble

Une dérogation mineure accordée par le Conseil en vertu du présent règlement est rattachée à l'immeuble et non au propriétaire ou au requérant.

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Définitions

Dans le présent règlement, les mots ou expressions qui suivent, à moins de déclaration contraire expresse, ont le sens qui leur est attribué ci-après. Si un mot ou un terme du présent règlement n'est pas spécifiquement défini ci-après, il s'emploie au sens usuel du dictionnaire.

Dérogation mineure : La dérogation mineure est une procédure d'exception établie par le présent règlement et en vertu de laquelle le Conseil peut autoriser la réalisation ou la régularisation de travaux définis au présent règlement et qui ne satisfont pas à toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement.

Le statut de mineur ou majeur de la dérogation n'est pas défini car il découle de la constatation et de l'appréciation de la demande dans son contexte particulier et relève, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)*, du pouvoir discrétionnaire du Conseil.

La nature, l'effet, l'importance de la dérogation, la bonne foi du contrevenant ainsi que le caractère préjudiciable de la démolition sont des critères pouvant être considérés dans la quantification (mineure ou majeure) d'une dérogation.

Une dérogation mineure n'a pas comme but :

- a) de répondre à la demande du requérant « à sa convenance » ;

- b) d'éviter une modification aux règlements d'urbanisme ;
- c) d'inciter au non respect des règlements ;
- d) de légaliser une erreur survenue lors de la construction ;
- e) de contourner le plan et les règlements d'urbanisme.

Conseil : Désigne le Conseil municipal du village de Pointe-des-Cascades.

Municipalité : Signifie la Municipalité du village de Pointe-des-Cascades.

Requérant : La personne qui demande la dérogation mineure.

1.2.2 Interprétation

Les titres et toute forme d'expression contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre le texte et toute forme d'expression autre que les textes, le texte prévaut.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Avec l'emploi du mot « *doit* », l'obligation est absolue, le mot « *peut* » conserve un sens facultatif.

En cas d'incompatibilité entre 2 dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les prescriptions de tout document de renvoi, les prescriptions du présent règlement prévalent.

2.0 CIRCONSTANCES POUR LESQUELLES UNE DÉROGATION MINEURE PEUT ÊTRE DEMANDÉE

Une dérogation mineure peut être demandée dans les circonstances suivantes :

- a) avant la réalisation d'un projet (cas de travaux projetés), comme par exemple à l'occasion d'une demande de permis ou de certificat ;
- b) pendant la réalisation de travaux (cas de travaux en cours) ;
- c) après la réalisation de travaux (cas de travaux déjà réalisés), comme par exemple lors de la vérification de la conformité aux règlements dans le cadre d'une transaction d'un immeuble.

3.0 DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

Toutes les dispositions du règlement de zonage et du règlement de lotissement de la Municipalité peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception de celles énumérées ci-après :

- a) les dispositions relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol ;

- b) toute intervention sur un sol où l'occupation est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- c) les dispositions d'un règlement de contrôle intérimaire (RCI) adopté par la *Municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges* et qui n'ont pas été insérées dans les règlements d'urbanisme municipaux.

4.0 CONDITIONS D'OCTROI D'UNE DÉROGATION MINEURE

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

- a) la dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;
- b) la dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant. S'il n'y a pas de préjudice sérieux, c'est donc dire que le propriétaire peut se conformer au règlement de zonage ou de lotissement ;
- c) la dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;
- d) dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés, ceux-ci doivent avoir fait l'objet d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation et avoir été effectués de bonne foi. En d'autres termes, de l'avis des membres du CCU, l'erreur décelée résulte d'une faute involontaire et non d'une action exécutée sciemment.

5.0 PROCÉDURE DE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE ET FRAIS EXIGIBLES

5.1 Transmission d'une demande de dérogation mineure

Toute personne désirant faire une demande de dérogation mineure doit :

- a) en faire la demande en remplissant et en signant le formulaire approprié fourni par la Municipalité et le transmettre au fonctionnaire désigné par la Municipalité (inspecteur des bâtiments ou urbaniste) ;
- b) fournir le titre de propriété établissant que le requérant est propriétaire de l'immeuble visé ;
- c) dans le cas d'une dérogation relative au terrain ou aux marges, fournir :
 - pour un bâtiment principal existant : un certificat de localisation signé par un arpenteur-géomètre ;
 - pour un bâtiment principal projeté : un plan d'implantation signé par un arpenteur-géomètre ;
 - pour un bâtiment accessoire avec fondation ou avec radier et pour une construction autre qu'un bâtiment principal et accessoire : un plan d'implantation signé par un arpenteur-géomètre. Ce plan doit indiquer, entre autres :
 - les limites et la superficie du terrain ;
 - la localisation du bâtiment ou de la construction ;
 - la distance entre le bâtiment, la construction et les limites du terrain ;
 - la localisation des immeubles voisins qui, suite à la dérogation, deviendront non conformes, s'il y a lieu.

5.2 Frais exigibles

Le requérant doit, avant l'étude de sa demande, déposer la somme de trois cents dollars (300 \$) 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 5.5.

5.3 Vérification de la recevabilité de la demande et transmission au Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le fonctionnaire désigné par la Municipalité vérifie la recevabilité de la demande, soit :

- a) si le contenu de la demande est complet. Si celui-ci n'est pas complet, il demande au requérant de fournir les informations supplémentaires nécessaires à l'étude de sa demande ;
- b) si la demande vise une disposition du règlement de zonage ou de lotissement éligible à une demande de dérogation mineure en vertu du présent règlement ;
- c) dans le cas où la demande de dérogation mineure est présentée à l'occasion d'une demande de permis ou de certificat, le fonctionnaire désigné par la Municipalité doit vérifier la conformité du projet aux dispositions des règlements mentionnés ci-dessous et il doit identifier dans un compte rendu, s'il y a lieu, les dispositions auxquelles le projet n'est pas conforme.

La demande, accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement, doit être conforme aux dispositions du règlement de construction, du règlement des permis et certificats, du règlement relatif aux ententes relatives aux travaux municipaux, s'il y a lieu, et aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui ne font pas l'objet de la demande de dérogation mineure.

Le fonctionnaire désigné par la Municipalité peut annexer, au dossier, des photographies de l'immeuble visé.

Dans les 30 jours suivant la réception de la demande écrite, le fonctionnaire désigné par la Municipalité la transmet au Comité consultatif d'urbanisme (CCU), accompagnée de tous les documents pertinents et du compte rendu de son analyse de conformité.

5.4 Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Dans les 30 jours suivant la réception de la demande, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) doit remettre sa recommandation au Conseil en tenant compte des conditions d'octroi d'une dérogation mineure stipulées au présent règlement.

Afin de vérifier si l'application des dispositions des règlements de zonage et de lotissement ont pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant, les membres du CCU peuvent, en compagnie du fonctionnaire désigné par la Municipalité, rencontrer le requérant ou demander une expertise technique supplémentaire. Si les membres du CCU considèrent que le projet peut être modifié pour le rendre conforme aux règlements de zonage ou de lotissement ou qu'une dérogation moins importante que celle demandée permettrait de réaliser le projet, il peut faire une recommandation au Conseil en ce sens.

Afin de vérifier s'il y a atteinte à la jouissance du droit de propriété d'un voisin, les membres du CCU peuvent, avec l'accord du Conseil, visiter les lieux et rencontrer les propriétaires concernés afin de mieux juger de la situation.

5.5 Publication de la demande de dérogation mineure

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

- a) la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil ;
- b) la nature et les effets de la dérogation demandée ;
- c) la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral ;

- d) que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande.

6.0 DÉCISION DU CONSEIL

Le Conseil, en séance, rend sa décision après avoir reçu l'avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU). La décision du Conseil est rendue par résolution.

La résolution par laquelle le Conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, selon les compétences de la Municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision est ensuite transmise au requérant.

7.0 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la dérogation, le fonctionnaire désigné par la Municipalité s'assure à nouveau de la conformité de la demande aux règlements mentionnés à l'article 5.3 et il délivre le permis ou le certificat moyennant le paiement du tarif requis pour l'obtention de celui-ci.

8.0 LIMITES D'UNE DÉROGATION MINEURE ACCORDÉE À UNE CONSTRUCTION OU À UN BÂTIMENT

8.1 Construction ou bâtiment rendu(e) conforme

Une dérogation mineure accordée à une construction ou à un bâtiment cesse d'être en vigueur lorsque la construction ou le bâtiment est rendu(e) conforme aux dispositions du règlement de zonage ou de lotissement ayant fait l'objet de la dérogation mineure.

Une telle construction ou un tel bâtiment ne peut plus être modifié(e) et bénéficier à nouveau de la dérogation mineure accordée antérieurement.

8.2 Construction ou bâtiment détruit(e)

Une dérogation mineure accordée à une construction ou à un bâtiment cesse d'être en vigueur lorsque la construction ou le bâtiment est détruit(e), est devenu(e) dangereux (dangereuse) ou a perdu(e) au moins la moitié de sa valeur selon le rôle d'évaluation municipale, en vigueur le jour précédent les dommages, par suite d'un incendie ou quelque autre cause.

Une telle construction ou un tel bâtiment ne peut être reconstruit(e) ou restauré(e) qu'en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

8.3 Agrandissement d'une construction ou d'un bâtiment

Une dérogation mineure accordée à une construction ou à un bâtiment ne s'applique pas à des travaux d'agrandissement qui n'auraient pas fait l'objet de la demande de dérogation mineure originale.

8.4 Délai de la dérogation mineure pour travaux non effectués

Une dérogation mineure cesse d'être en vigueur si les travaux pour lesquels elle a été accordée n'ont pas été terminés dans un délai maximum d'un (1) an suivant la date de mise en vigueur de la dérogation mineure ou encore si les conditions d'octroi de la dérogation mineure ne sont pas respectées.

9.0 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.