

RÈGLEMENTS DE LA VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

PROJET

RÈGLEMENT NUMÉRO 1236

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- ARTICLE 1 *Titre du règlement*
- ARTICLE 2 *Abrogation*
- ARTICLE 3 *Portée du règlement et territoire assujetti*
- ARTICLE 4 *Concurrence avec d'autres règlements ou des lois*
- ARTICLE 5 *Adoption partie par partie*

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- ARTICLE 6 *Administration et application du règlement*
- ARTICLE 7 *Pouvoirs du fonctionnaire désigné*
- ARTICLE 8 *Interventions assujetties*

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

- ARTICLE 9 *Interprétation du texte*
- ARTICLE 10 *Numérotation du règlement*
- ARTICLE 11 *Terminologie*

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

- ARTICLE 12 *Dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure*
- ARTICLE 13 *Demande de dérogation mineure*
- ARTICLE 14 *Frais exigibles*

CHAPITRE 3 PROCÉDURES D'ANALYSE

- ARTICLE 15 *Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme*
- ARTICLE 16 *Critère pour l'obtention d'une dérogation mineure*
- ARTICLE 17 *Avis du comité consultatif d'urbanisme*
- ARTICLE 18 *Avis public et date de la séance du conseil*
- ARTICLE 19 *Décision du conseil municipal*
- ARTICLE 20 *Délai de validité*

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE

- ARTICLE 21 *Entrée en vigueur*

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**ARTICLE 1 Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les dérogations mineures* » et le numéro 1236.

ARTICLE 2 Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 853, intitulé « *Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme* » tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 3 Portée du règlement et territoire assujetti

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

ARTICLE 4 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 tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

ARTICLE 5 Adoption partie par partie

Le conseil municipal de la Ville de Mont-Saint-Hilaire déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section et article par article, alinéa par alinéa, 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 présent 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.

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**ARTICLE 6 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.

ARTICLE 7 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

ARTICLE 8 Interventions assujetties

Ce règlement a pour objet de permettre d'accorder des dérogations mineures sur toute disposition du *Règlement de zonage* à l'exception des dispositions relatives aux usages et à la densité d'occupation du sol, des dispositions relatives à la cession de terrains ou paiement en argent pour des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels ainsi que dans les zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique telles les zones inondables, les zones de glissement de terrain et les zones à risques d'éboulement.

Il a aussi pour objet de permettre d'accorder des dérogations mineures sur toute disposition du *Règlement de lotissement* à l'exception des dispositions relatives à la cession de terrains ou paiement en argent pour des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 9 Interprétation du texte

Lorsque deux (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 :

3. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
4. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
5. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections, des sous-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.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

En cas de contradiction entre la grille des spécifications, le texte et le plan de zonage, la grille des spécifications prévaut ou la disposition la plus restrictive.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

ARTICLE 10 Numérotation du règlement

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres identifiés par des numéros. Au besoin, chaque chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article. Les articles sont numérotés de façon consécutive par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en alinéas, paragraphes et sous-paragraphes. Le texte placé directement sous les articles constitue des alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifiés par un chiffre commençant à 1. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules.

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant :

CHAPITRE 1 TEXTE
 SECTION 1 TEXTE
 SOUS-SECTION 1 TEXTE
 ARTICLE 1 **Texte**
 1. Paragraphe
 a) Sous-paragraphe

ARTICLE 11 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 chapitre 2 du Règlement de zonage numéro 1235.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 12 Dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure

Toute disposition du règlement de zonage peut faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives aux usages et à la densité d'occupation du sol, des dispositions relatives à la cession de terrains ou paiement en argent pour des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels ainsi que dans les zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique telles les zones inondables, les zones de glissement de terrain et les zones à risques d'éboulement.

Toute disposition du *Règlement de lotissement* peut faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives à la cession de terrains ou paiement en argent pour des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.

ARTICLE 13 Demande de dérogation mineure

Le requérant d'une dérogation mineure au *Règlement de zonage* ou de *lotissement* en vigueur doit faire sa demande par écrit.

La demande doit comprendre :

1. Les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du requérant et du propriétaire;
2. Une procuration signée par le propriétaire, lorsque la demande est présentée par un mandataire;
3. L'identification de l'immeuble visé et son numéro de lot;
4. Le détail des dérogations projetées ou existantes;
5. La description du terrain et des photos du bâtiment;
6. Dans le cas d'une construction déjà érigée, un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre démontrant clairement la nature de la dérogation demandée;
7. Dans le cas d'une construction à être érigée, un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre démontrant clairement la nature de la dérogation demandée;
8. Le dépôt par le requérant de tous les documents requis nécessaires à la bonne compréhension du projet et qui font la preuve de la pertinence de la demande;
9. Une description des raisons pour lesquelles le requérant ne peut se conformer aux règlements en vigueur et une description du préjudice subi pour le requérant découlant de l'application stricte du règlement.

Les documents requis doivent être fournis en version papier et en format électronique.

ARTICLE 14 Frais exigibles

Une demande de dérogation mineure doit être accompagnée du paiement complet du tarif établi conformément au *Règlement sur la tarification* en vigueur. Cette somme couvre les frais pour l'étude de la demande et pour la parution des avis publics reliés à la demande; cette somme n'est pas remboursable, quel que soit le sort réservé à la demande.

CHAPITRE 3 PROCÉDURES D'ANALYSE

ARTICLE 15 Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande complète, le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement transmet la demande de dérogation mineure, avec ou sans commentaires, au comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme étudie le dossier et peut demander au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement ou au demandeur des informations additionnelles afin de compléter l'étude; il peut également visiter l'immeuble visé par la demande de dérogation mineure.

ARTICLE 16 Critère pour l'obtention d'une dérogation mineure

Une dérogation mineure au *Règlement de zonage* ou de *lotissement* ne peut être accordée que si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. L'application des dispositions des *Règlements de zonage* ou de *lotissement* a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;
2. La dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
3. Dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis ou un certificat d'autorisation pour ces travaux et les a effectués de bonne foi;
4. La dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

ARTICLE 17 Avis du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit sa recommandation en tenant compte des critères prescrits à l'article 16 du présent règlement. Cette recommandation est transmise au conseil municipal.

ARTICLE 18 Avis public et date de la séance du conseil

Le greffier de la Ville doit, au moins quinze (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 sur les Cités et Villes* (*L.R.Q., chapitre C-19*), un avis indiquant :

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

ARTICLE 19 Décision du conseil municipal

Le conseil municipal rend sa décision par résolution selon les critères établis au présent règlement, dont une copie doit être transmise au requérant et une copie au secrétaire du comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 20 Délai de validité

L'objet de la dérogation doit être réalisé après la délivrance du permis ou du certificat et demeurer en tout temps conforme à la résolution du conseil d'arrondissement.

Une résolution du conseil municipal accordant une dérogation mineure n'est plus valide vingt-quatre (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 alors être formulée.

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 21 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Yves Corriveau
Maire

Anne-Marie Piérard, avocate
Greffière