



Règlement sur les dérogations mineures

U-260

Avril 2012

TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|-------------------|---|------------|
| CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES | 1-1 |
| SECTION 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES | 1-1 |
| ARTICLE 1 | TITRE DU RÈGLEMENT | 1-1 |
| ARTICLE 2 | RÈGLEMENTS REMPLACÉS..... | 1-1 |
| ARTICLE 3 | TERRITOIRE ASSUJETTI | 1-1 |
| SECTION 2 | DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES | 1-2 |
| ARTICLE 4 | STRUCTURE DU RÈGLEMENT..... | 1-2 |
| ARTICLE 5 | TERMINOLOGIE | 1-2 |
| SECTION 3 | DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES | 1-4 |
| ARTICLE 6 | ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT..... | 1-4 |
| ARTICLE 7 | AUTORITÉ COMPÉTENTE | 1-4 |
| ARTICLE 8 | POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE..... | 1-4 |
| ARTICLE 9 | DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX..... | 1-4 |
| CHAPITRE 2 | DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET PROCÉDURE | 2-1 |
| SECTION 1 | DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE | 2-1 |
| ARTICLE 10 | GÉNÉRALITÉS | 2-1 |
| SECTION 2 | PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE | 2-2 |
| ARTICLE 11 | CONTENU DE LA DEMANDE..... | 2-2 |
| ARTICLE 12 | DOCUMENTS, PLANS ET ATTESTATIONS PROFESSIONNELLES EXIGÉS..... | 2-2 |
| ARTICLE 13 | FRAIS EXIGIBLES | 2-3 |
| SECTION 3 | EXAMEN DE LA DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE | 2-4 |
| ARTICLE 14 | CONFORMITÉ DE DOCUMENTS..... | 2-4 |
| ARTICLE 15 | ANALYSE PRÉLIMINAIRE DE LA DEMANDE | 2-4 |
| ARTICLE 16 | TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME..... | 2-4 |
| SECTION 4 | CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE | 2-5 |
| ARTICLE 17 | APPROBATION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE | 2-5 |
| SECTION 5 | RÔLE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME | 2-6 |
| ARTICLE 18 | ÉTUDE DE LA DEMANDE | 2-6 |
| ARTICLE 19 | VISITE DES LIEUX | 2-6 |
| ARTICLE 20 | AVIS DU COMITÉ | 2-6 |
| SECTION 6 | AVIS PUBLIC | 2-7 |
| ARTICLE 21 | PUBLICATION ET CONTENU | 2-7 |
| SECTION 7 | RÔLE DU CONSEIL MUNICIPAL | 2-8 |
| ARTICLE 22 | DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL | 2-8 |
| SECTION 8 | DISPOSITIONS DIVERSES | 2-9 |
| ARTICLE 23 | REGISTRE DES DÉROGATIONS MINEURES | 2-9 |
| ARTICLE 24 | DÉLAI DE VALIDITÉ..... | 2-9 |
| ARTICLE 25 | FAUSSE DÉCLARATION | 2-9 |
| CHAPITRE 3 | ENTRÉE EN VIGUEUR..... | 3-1 |
| ARTICLE 26 | ENTRÉE EN VIGUEUR..... | 3-1 |

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES,
INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

SECTION 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

ARTICLE 1 **TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les dérogations mineures de la Ville de Saint-Basile-le-Grand ».

ARTICLE 2 **RÈGLEMENTS REMPLACÉS**

Sont remplacés par le présent règlement, le règlement sur les dérogations mineures de la Ville de Saint-Basile-le-Grand numéro U-160 et tous ses amendements à ce jour.

ARTICLE 3 **TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 4 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un 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 le numéro de la section, suivi d'un point et du numéro de la sous-section. Le numéro de la sous-section commence à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-sous-paragraphe identifié par un chiffre romain suivi d'un point. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| CHAPITRE 1 | <u>TITRE DU CHAPITRE</u> |
| SECTION 1 | <u>TITRE DE LA SECTION</u> |
| 1.1 | TITRE DE LA SOUS-SECTION |
| ARTICLE 1 | <u>TITRE DE L'ARTICLE</u> |
| 1° | Texte du paragraphe |
| a) | Texte du sous-paragraphe |
| i) | Texte du sous-sous-paragraphe |

ARTICLE 5 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 2, portant sur la terminologie, du règlement de zonage U-220 de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

Nonobstant ce qui précède, les termes et mots utilisés dans le présent règlement ont la signification suivante :

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Comité formé par le Conseil municipal afin d'étudier et de lui formuler des recommandations sur toutes questions concernant l'urbanisme, le zonage, le lotissement, la construction, les dérogations mineures, les plans d'aménagement d'ensemble, les plans d'implantation et d'intégration architecturale, les usages conditionnels et les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

CONDITIONS (EU ÉGARD AUX COMPÉTENCES DE LA MUNICIPALITÉ)

Dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation, le Conseil peut poser certaines conditions, pourvu qu'elles se rapportent aux compétences de la Municipalité c'est-à-dire aux pouvoirs prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) (exemple : le conseil pourrait exiger que le requérant prévoit un écran végétal ou une clôture en bordure d'une marge latérale soumise à une dérogation; le conseil pourrait exiger également que le requérant prévoit certains aménagements paysagers de manière à réduire l'impact de la dérogation accordée; etc.).

CONDITIONS PRÉALABLES ET ÉLÉMENTS D'ANALYSE

Les conditions préalables et éléments à considérer peuvent être entre autres, les suivants : l'importance et l'étendue de la dérogation sollicitée en regard des exigences prévues au règlement, le respect des objectifs du plan d'urbanisme, le préjudice sérieux au demandeur, l'atteinte à la jouissance du droit de propriété des voisins, ainsi que la bonne foi du demandeur. De plus, l'ordre public (exemple : nuisances, bruit, etc.), l'intérêt public (exemple : entrave à la circulation, détérioration des caractéristiques morphologiques du milieu, etc.), et la sécurité publique (exemple : accessibilité limitée en cas d'incendie, etc.) doivent être considérés lors de l'analyse.

DÉROGATION MINEURE

Disposition d'exception aux normes de zonage ou de lotissement, autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité, et permettant à certaines conditions un écart minimal avec les normes applicables, de manière à ajuster l'application de ces dernières dans certains cas d'espèce. Aucune dérogation mineure ne peut être accordée pour des raisons de commodité, de convenance ou de caprice. On ne peut qualifier une dérogation mineure ou majeure en lui appliquant une règle, une formule ou équation mathématique; c'est plutôt une question de fait qui doit être étudiée en tenant compte des particularités de chaque demande.

OBJECTIFS DU PLAN D'URBANISME

Les objectifs du plan d'urbanisme sont non seulement les intentions qui y sont prévues explicitement, mais encore les principes découlant de l'ensemble de ces éléments.

PERSONNE INTÉRESSÉE

Pour être considérée comme une personne intéressée, il est nécessaire de faire la preuve qu'elle possède des intérêts situés à proximité de l'immeuble pour lequel on demande une dérogation. Selon le cas, les personnes intéressées peuvent être toutes autres que les propriétaires immédiats (exemple, lorsqu'il s'agit d'une disposition plus générale tel le nombre de cases de stationnement exigé).

PROPRIÉTAIRES DES IMMEUBLES VOISINS

Par propriétaires des immeubles voisins, on entend les personnes dont les immeubles sont immédiatement contigus à celui appartenant au demandeur d'une dérogation mineure.

PRÉJUDICE SÉRIeux AU DEMANDEUR

Lorsqu'une personne sollicite une dérogation mineure pour une question de commodité, de convenance ou de caprice, cela ne peut être considéré comme un préjudice sérieux. Aucune raison d'ordre purement économique ne peut également être invoquée.

TRAVAUX EXÉCUTÉS DE BONNE FOI

Ne sont pas notamment considérés avoir été exécutés de bonne foi les travaux de construction lorsque :

- ces derniers ont débuté avant l'émission du permis de construction;
- ces derniers sont exécutés contrairement aux plans et devis autorisés;
- ces derniers sont exécutés malgré un ordre de cessation des travaux donné par un inspecteur conformément aux règlements.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 6 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au responsable du Service de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

ARTICLE 7 AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du Service de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Saint-Basile-le-Grand, ainsi que de tout fonctionnaire désigné par résolution du Conseil de la Ville de Saint-Basile-le-Grand. Le Service de l'urbanisme et de l'environnement et ses représentants autorisés, ainsi que les fonctionnaires désignés constituent donc l'autorité compétente.

ARTICLE 8 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement, en vigueur, sur les permis et certificats de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

ARTICLE 9 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU
REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

CHAPITRE 2 **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET
PROCÉDURE**

SECTION 1 **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE
L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE**

ARTICLE 10 **GÉNÉRALITÉS**

Toutes les dispositions du règlement de zonage numéro U-220 peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, sauf :

- 1° les dispositions relatives aux usages autorisés;
- 2° le rapport plancher / terrain prescrit;
- 3° le coefficient d'occupation du sol prescrit;
- 4° toute disposition concernant une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Toutes les dispositions du règlement de lotissement numéro U-230, peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, sauf :

- 1° les dispositions relatives à la cession de terrains ou paiement en argent pour des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.

SECTION 2 **PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE**

ARTICLE 11 **CONTENU DE LA DEMANDE**

Toute demande de dérogation mineure doit être faite par écrit, en utilisant le formulaire préparé à cette fin.

La demande doit comprendre :

- 1° les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du requérant et du propriétaire;
- 2° l'identification de l'immeuble visé et son numéro de cadastre;
- 3° une description de la nature de la demande et de la portée de la dérogation 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° si nécessaire, un plan montrant le terrain et les constructions en cause, la dérogation demandée, ainsi que les terrains voisins avec leur construction (peut être préparé par un arpenteur-géomètre);
- 5° 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;
- 6° toute autre information connexe requise pour fins de compréhension de la demande.

La demande doit être transmise à l'autorité compétente.

ARTICLE 12 **DOCUMENTS, PLANS ET ATTESTATIONS PROFESSIONNELLES EXIGÉS**

Outre les renseignements requis en vertu de l'article précédent, le requérant doit également soumettre :

- 1° pour une construction existante, un certificat de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre et démontrant clairement la nature de la dérogation demandée;
- 2° pour une construction projetée, un plan projet d'implantation ou certificat d'implantation, préparé par un arpenteur-géomètre et démontrant clairement la nature de la dérogation demandée;
- 3° une procuration signée par le propriétaire, lorsque la demande est présentée par un mandataire.

L'autorité compétente peut également :

- 1° exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et la signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande.

ARTICLE 13

FRAIS EXIGIBLES

Les frais reliés à la présentation d'une demande de dérogation mineure sont établis dans le règlement de tarification de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

SECTION 3 **EXAMEN DE LA DEMANDE PAR L'AUTORITÉ
COMPÉTENTE**

ARTICLE 14 **CONFORMITÉ DE DOCUMENTS**

L'autorité compétente doit s'assurer que la demande est conforme aux exigences prévues au chapitre concernant la procédure applicable à une demande de dérogation mineure du présent règlement et notamment, que toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de la demande ont été fournies, et que les frais exigibles ont été perçus. La demande ne sera considérée complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis.

ARTICLE 15 **ANALYSE PRÉLIMINAIRE 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 :

- 1° l'identification des dispositions réglementaires en cause, ainsi que des objectifs généraux sous-jacents à ces dernières;
- 2° une vérification de la conformité du projet ou de l'immeuble à toutes les autres dispositions réglementaires applicables;
- 3° une vérification relative à la conformité de la dérogation par rapport aux objectifs du plan d'urbanisme;
- 4° une analyse des caractéristiques de l'immeuble (avec prise de photo(s) si nécessaire) et du voisinage qui affecte la gravité de la dérogation;
- 5° l'identification des demandes antérieures pour des dérogations mineures similaires, ainsi que des principales caractéristiques de celles-ci.

ARTICLE 16 **TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

L'autorité compétente transmet toute demande recevable et complète au Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant sa réception, accompagnée de tous les documents pertinents.

SECTION 4 **CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE**

ARTICLE 17 **APPROBATION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE**

Le Conseil municipal approuve une dérogation mineure si :

- 1° la disposition réglementaire qui fait l'objet de la demande peut faire l'objet d'une dérogation en vertu du présent règlement;
- 2° hormis l'objet de la dérogation, le projet (le cas échéant) est entièrement conforme aux lois et règlements applicables;
- 3° l'application des dispositions du règlement de zonage ou du règlement de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur;
- 4° la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- 5° dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction, d'un permis de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'une déclaration de travaux et ont été effectués de bonne foi;
- 6° la dérogation respecte les objectifs du plan d'urbanisme.

SECTION 5 **RÔLE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

ARTICLE 18 **ÉTUDE DE LA DEMANDE**

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure décrites au présent règlement et des conclusions de l'analyse de la demande par l'autorité compétente.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut exiger des informations supplémentaires du requérant ou de l'autorité compétente. Il peut également demander d'entendre le requérant.

ARTICLE 19 **VISITE DES LIEUX**

Les membres du Comité consultatif d'urbanisme peuvent visiter la propriété faisant l'objet de la demande de dérogation mineure et évaluer les effets de la dérogation.

ARTICLE 20 **AVIS DU COMITÉ**

Dans les 30 jours suivant la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire formule par écrit, dans la résolution, la recommandation au Conseil municipal.

Dans le cas où le requérant apporte de nouveaux éléments concernant sa demande pendant la période d'étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme ou lorsqu'une expertise professionnelle est nécessaire ou que des informations supplémentaires sont demandées par le comité, le délai maximal est augmenté à 60 jours.

SECTION 6

AVIS PUBLIC

ARTICLE 21

PUBLICATION ET CONTENU

Le directeur général et/ou secrétaire-trésorier de la Municipalité 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 ou afficher (selon la loi) un avis indiquant :

- 1° la date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le conseil doit statuer sur la demande;
- 2° la nature et les effets de la demande;
- 3° la désignation de l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation adjacente et le numéro civique ou à défaut, le numéro cadastral;
- 4° une mention spécifiant que tout intéressé pourra alors se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

SECTION 7 **RÔLE DU CONSEIL MUNICIPAL**

ARTICLE 22 **DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Le Conseil rend sa décision par résolution après avoir reçu l'avis du Comité consultatif d'urbanisme et après avoir entendu toute personne intéressée lors de la séance. Cette résolution peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville de Saint-Basile-le-Grand, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision doit être transmise par le directeur général et/ou secrétaire-trésorier au requérant.

SECTION 8 **DISPOSITIONS DIVERSES**

ARTICLE 23 **REGISTRE DES DÉROGATIONS MINEURES**

La demande de dérogation mineure et la décision du Conseil sont inscrites par résolution au procès-verbal de la séance du conseil.

ARTICLE 24 **DÉLAI DE VALIDITÉ**

Si les travaux visés par la demande de dérogation mineure, selon le cas, n'ont pas été réalisés ou ne sont pas en voie de réalisation dans un délai de 18 mois après l'adoption de la résolution accordant la dérogation mineure et ce, en vertu d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation émis par la Ville, cette résolution devient nulle et non avenue.

Une nouvelle demande de dérogation mineure pour le même objet peut être formulée.

ARTICLE 25 **FAUSSE DÉCLARATION**

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

CHAPITRE 3 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 26 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

.....

Maire

.....

Greffier