



SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

RÈGLEMENT 1204 N.S.

Règlement sur les dérogations mineures 1204 N.S.

AMENDEMENTS			
Numéro	Date	Numéro	Date
1204-00 N.S.			
1204-01 N.S.	01-12-2008		
1204-02 N.S.	03-07-2023		

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	2
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	2
ARTICLE 1	OBJET	2
ARTICLE 2	RENOI GÉNÉRAL À UN RÈGLEMENT D'URBANISME	2
ARTICLE 3	CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
ARTICLE 4	RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS	3
ARTICLE 5	TERMINOLOGIE	3
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
ARTICLE 6	FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	4
ARTICLE 7	DEVOIRS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	4
CHAPITRE 2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'ACCEPTATION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	5
ARTICLE 8	DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE	5
ARTICLE 9	ZONES ADMISSIBLES	6
ARTICLE 10	CONDITIONS D'ACCEPTATION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	6
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES AU CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	7
ARTICLE 11	PRÉSENTATION DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	7
ARTICLE 12	CONTENU DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	7
ARTICLE 13	TARIF EXIGIBLE	8
ARTICLE 14	ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	8
ARTICLE 15	ÉTUDE ET AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	9
ARTICLE 16	AVIS PUBLIC ET SÉANCE DU CONSEIL	9
ARTICLE 17	DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL	9
ARTICLE 18	REMBOURSEMENT	10
ARTICLE 19	DÉLAI DE VALIDITÉ D'UNE DÉROGATION MINEURE	10
ARTICLE 20	DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT, D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION, D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION OU D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION	10
ARTICLE 21	FAUSSE DÉCLARATION	10
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	11
ARTICLE 22	REMPLACEMENT	11
ARTICLE 23	ENTRÉE EN VIGUEUR	11

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 OBJET

Le présent règlement régit le mode de présentation et la procédure d'analyse d'une demande de dérogation mineure, détermine les dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure et encadre les motifs d'admissibilité et de décision à l'égard d'une demande.

Une demande de dérogation mineure doit être déposée et étudiée conformément au présent règlement.

ARTICLE 2 RENOI GÉNÉRAL À UN RÈGLEMENT D'URBANISME

Au présent règlement, un renvoi à un règlement d'urbanisme est un renvoi ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend à toutes les modifications que peut subir postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, une disposition des règlements d'urbanisme à laquelle fait référence le présent règlement.

ARTICLE 3 CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville de Sainte-Thérèse en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 4 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement d'urbanisme, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

Dans le présent règlement, en cas de contradiction entre le texte et un titre ou une autre forme d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 5 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, un mot ou une expression a le sens et la signification qui lui sont attribués à l'index terminologique de l'annexe A du Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il faut se référer au sens commun attribué à ce mot ou à cette expression dans le dictionnaire.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 6 FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le Conseil municipal désigne par résolution le fonctionnaire municipal qui administre et applique le présent règlement, ci-après identifié comme le « fonctionnaire désigné » dans le présent règlement.

ARTICLE 7 DEVOIRS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Sans restreindre les pouvoirs et devoirs dévolus à un fonctionnaire municipal par la loi régissant la Ville, les devoirs et les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'ACCEPTATION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

ARTICLE 8 DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

Les dispositions des Règlements de zonage et de lotissement en vigueur qui peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure sont les suivantes :

- 1° La largeur, la profondeur et la superficie minimale d'un lot intérieur ou d'un lot d'angle, prescrites aux tableaux des spécifications des zones de l'annexe B du Règlement de zonage en vigueur;
- 2° La largeur ou la profondeur minimale d'un lot de forme irrégulière définie au Règlement de lotissement en vigueur;
- 3° La largeur minimale d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe définie au Règlement de lotissement en vigueur;
- 4° L'ensemble des dispositions contenues au règlement de zonage en vigueur sauf les dispositions relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol.

Règl. 1204-1 N.S. (01-12-08)

Toutefois, aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, telles une zone à risque d'inondation, une zone d'érosion ou une zone de glissement de terrain.

Nonobstant ce qui précède, une demande de dérogation mineure peut être accordée dans une zone soumise à des contrainte si la dérogation vise une norme qui n'est pas en lien avec la zone de contrainte.

Dans un tel cas, la résolution octroyant la dérogation mineure est transmise à la municipalité régionale de comté de Thérèse-de-Blainville. La dérogation mineure prend alors effet :

- 1° à la date à laquelle la municipalité régionale de comté avise la municipalité qu'elle n'entend pas réagir;
- 2° à la date de l'entrée en vigueur de la résolution 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 transmission de résolution.

Règl. 1204-2 N.S. (03-07-2023)

ARTICLE 9 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.

ARTICLE 10 CONDITIONS D'ACCEPTATION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Pour être acceptée, la demande de dérogation mineure doit répondre aux conditions suivantes :

- 1° La demande concerne une disposition du Règlement de zonage ou de lotissement en vigueur pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure en vertu du présent règlement;
- 2° Le propriétaire ou le mandataire 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 bâtiment, sa construction, son ouvrage ou son équipement;
- 3° L'application de la disposition du règlement visée par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au propriétaire;
- 4° La dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété par les propriétaires des immeubles voisins;
- 5° Dans le cas où l'opération cadastrale ou les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le propriétaire a obtenu le permis de lotissement, le permis de construction, le certificat d'autorisation ou le certificat d'occupation qui était requis, selon le cas, pour les travaux ou pour l'opération cadastrale et le propriétaire a effectué l'opération cadastrale ou les travaux de bonne foi;
- 6° La dérogation mineure demandée respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville;
- 7° Le fait d'accorder la dérogation mineure n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AU CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

ARTICLE 11 PRÉSENTATION DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Une demande de dérogation mineure doit être transmise au fonctionnaire désigné par l'entremise du formulaire de demande de dérogation mineure de la Ville, signé par le propriétaire ou son mandataire autorisé.

La demande de dérogation mineure doit être accompagnée d'un chèque à l'ordre de la Ville de Sainte-Thérèse afin de payer le tarif pour l'ouverture du dossier, la préparation et l'étude de la demande de dérogation mineure et la publication de l'avis public, comme exigé au présent règlement.

Chaque disposition réglementaire doit faire l'objet d'une demande distincte de dérogation mineure. Cependant, si plusieurs demandes sont présentées simultanément pour un même terrain, une seule demande pour l'ensemble des dérogations mineures est exigée.

ARTICLE 12 CONTENU DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

En plus du formulaire complété et du chèque, une demande de dérogation mineure doit contenir les renseignements et les documents suivants :

- 1° Le nom, le prénom et l'adresse du propriétaire ou du mandataire;
- 2° Dans le cas où la demande est présentée par un mandataire, une preuve du mandat ou une lettre de procuration du propriétaire;
- 3° Dans le cas où la dérogation vise la largeur, la profondeur ou la superficie minimale d'un lot, un plan de l'opération cadastrale préparé par un arpenteur-géomètre;
- 4° Dans le cas où la dérogation vise les marges applicables à un bâtiment, à une construction, à un ouvrage ou à un équipement :
 - a) un certificat de localisation à jour et à l'échelle, préparé par un arpenteur-géomètre, pour un bâtiment, une construction, un ouvrage ou un équipement existant;
 - b) un plan d'implantation à l'échelle, préparé par un arpenteur-géomètre, pour un bâtiment, une construction, un ouvrage ou un équipement projeté.
- 5° Un plan à l'échelle montrant la localisation de tous les bâtiments, les constructions, les ouvrages ou les équipements situés sur un terrain adjacent au terrain où est demandée une dérogation mineure, le cas échéant;
- 6° Un document signé par le propriétaire ou son mandataire, le cas échéant, énonçant dans le cas d'une opération cadastrale, d'un bâtiment, d'une construction, d'un ouvrage ou d'un équipement projeté :
 - a) le détail de toutes les dérogations mineures projetées;

- b) la raison pour laquelle le propriétaire est dans l'impossibilité de se conformer à la disposition du Règlement de zonage ou de lotissement en vigueur visée par la demande;
 - c) une démonstration de l'existence et de la nature du préjudice causé au propriétaire par l'application de la disposition visée;
 - d) une démonstration que la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété par les propriétaires des immeubles voisins.
- 7° Tous les renseignements additionnels requis pour assurer la bonne compréhension de la demande de dérogation mineure.

ARTICLE 13 TARIF EXIGIBLE

Les tarifs exigibles relativement à l'ouverture du dossier, à la préparation et à l'étude de chaque demande de dérogation mineure et à la publication d'un l'avis public sont de 850,00 \$.

ARTICLE 14 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Suite à la réception de la demande de dérogation mineure, le fonctionnaire désigné l'enregistre et vérifie si:

- 1° La demande est recevable en vertu du présent règlement;
- 2° La demande comprend tous les renseignements et les documents requis et est accompagnée du chèque exigé en vertu du présent règlement.

Si la demande de dérogation mineure n'est pas recevable, le fonctionnaire désigné avise, par écrit, le propriétaire ou le mandataire. Cet avis doit indiquer la raison pour laquelle la demande n'est pas recevable.

Si la demande de dérogation mineure est incomplète ou si des renseignements additionnels sont requis, le fonctionnaire désigné avise, par écrit, le propriétaire ou le mandataire de lui fournir les renseignements ou les documents additionnels nécessaires à la bonne compréhension de la demande. Le propriétaire ou le mandataire a alors 60 jours pour transmettre les renseignements ou les documents. À défaut de se faire, la demande est annulée et une nouvelle demande devra être présentée ultérieurement.

Lorsque la demande de dérogation mineure est complète, le fonctionnaire désigné étudie la demande et la transmet, avec ses recommandations et tous les documents pertinents, au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai d'au plus 45 jours suivants la réception des documents.

ARTICLE 15 ÉTUDE ET AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme analyse la demande et formule, par écrit, son avis au Conseil municipal en tenant compte des conditions prescrites au présent règlement.

L'avis du Comité consultatif d'urbanisme doit être transmis au Conseil municipal dans les 60 jours suivant la date à laquelle la demande de dérogation mineure a été reçue par le fonctionnaire désigné. L'avis doit être accompagné de tous les renseignements et des documents ainsi que le chèque couvrant l'ensemble des frais de la demande de dérogation mineure.

ARTICLE 16 AVIS PUBLIC ET SÉANCE DU CONSEIL

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance, lors de laquelle le Conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier, conformément à la loi qui régit la Ville, l'avis prévu à l'Article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

ARTICLE 17 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Avant de rendre sa décision, le Conseil municipal, ou la personne qu'il désigne, doit exposer la demande de dérogation mineure. Après avoir entendu toutes les personnes qui désirent s'exprimer sur la demande et avoir pris connaissance de l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal rend sa décision. Le Conseil municipal n'est pas lié à l'avis du Comité consultatif d'urbanisme.

La résolution par laquelle le Conseil municipal rend sa décision peut prévoir des conditions d'acceptation de la dérogation mineure, eut égard aux compétences de la Ville, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation mineure.

Une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil municipal a rendu sa décision doit être transmise par le greffier de la Ville, au propriétaire ou au mandataire et au fonctionnaire désigné dans les 15 jours suivant la séance du Conseil municipal.

ARTICLE 18 REMBOURSEMENT

Le tarif exigé au présent règlement est remboursable à 100 % uniquement si la demande de dérogation mineure est retirée ou annulée avant la présentation au Comité consultatif d'urbanisme. Dans tout autre cas, aucun remboursement ne sera effectué.

Règl. 1204-2 N.S. (03-07-2023)

ARTICLE 19 DÉLAI DE VALIDITÉ D'UNE DÉROGATION MINEURE

Lorsque la dérogation mineure est accordée dans le cadre de travaux à réaliser, la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation doit être faite par le propriétaire ou le mandataire, dans un délai maximum de 180 jours, calculée à partir de la date de l'adoption de la résolution du Conseil municipal accordant cette dérogation mineure. Si la demande de permis ou de certificat d'autorisation n'est pas faite par le propriétaire ou le mandataire dans ce délai, la dérogation mineure devient caduque et sans effet.

Lorsque la dérogation mineure est accordée dans le cadre d'une opération cadastrale à réaliser, celle-ci doit être déposée au ministère responsable du cadastre après l'obtention de toutes les autres approbations requises, dans un délai maximum de 180 jours, calculé à partir de la date de l'adoption de la résolution du Conseil municipal accordant cette dérogation mineure. Si l'opération cadastrale n'est pas déposée au ministère responsable du cadastre dans ce délai, la dérogation mineure devient caduque et sans effet.

ARTICLE 20 DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT, D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION, D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION OU D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution du Conseil municipal accordant la dérogation mineure, le fonctionnaire désigné délivre le permis de lotissement, le permis de construction, le certificat d'autorisation ou le certificat d'occupation à la condition que la demande soit conforme à toutes les dispositions des règlements d'urbanisme applicables ainsi qu'à toutes les conditions indiquées sur la résolution du Conseil municipal.

ARTICLE 21 FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide la résolution du Conseil municipal émise en vertu du présent règlement.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 22 REPLACEMENT

Est remplacé par le présent règlement, le « Règlement sur les dérogations mineures » numéro 904 N.S. et tous ses amendements.

ARTICLE 23 ENTRÉE EN VIGUEUR

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