

ARRONDISSEMENT DE PIERREFONDS-ROXBORO

PROJET DE RÈGLEMENT RELATIF AUX DÉROGATIONS MINEURES

Projet de règlement numéro _____

Projet de règlement
25 septembre 2009



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE
PIERREFONDS-ROXBORO

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO _____
PROJET DE RÈGLEMENT RELATIF AUX
DÉROGATIONS MINEURES

AVIS DE MOTION : _____

ADOPTION : _____

ENTRÉE EN VIGUEUR : _____

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de mise à jour
---------------------	--------------------------	-----------------------

LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE PIERREFONDS-ROXBORO DÉCRÈTE CE
QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
3. VALIDITÉ.....	1
4. DOMAINE D'APPLICATION	1
5. REMPLACEMENT.....	1
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	2
6. RENVOIS.....	2
7. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT.....	2
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	3
8. APPLICATION DU RÈGLEMENT	3
9. POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	3
 CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE ET AUX PROCÉDURES D'ANALYSE.....	 4
SECTION 1 : CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE.....	4
10. DEMANDE RELATIVE À UNE DISPOSITION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE.....	4
11. DEMANDE RELATIVE À UNE DISPOSITION DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT	4
12. CONDITIONS OBLIGATOIRES	4
13. DEMANDE RELATIVE À DES TRAVAUX EN COURS OU DÉJÀ EXÉCUTÉS	5
14. CRITÈRES D'ÉVALUATION	5
SECTION 2 : PROCÉDURES	5
15. TRANSMISSION DE LA DEMANDE À L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	5
16. CONTENU DE LA DEMANDE.....	5
17. FRAIS D'ANALYSE	6
18. TRANSMISSION DU DOSSIER AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	6
19. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ.....	7
20. AVIS PUBLIC.....	7
21. DÉCISION DU CONSEIL.....	7
22. TRANSMISSION DE LA RÉOLUTION	7
23. DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT	7
24. REGISTRE DES DÉROGATIONS MINEURES	8
 CHAPITRE 3 DISPOSITION FINALE	 9
25. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	9

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

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux dérogations mineures ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de l'Arrondissement Pierrefonds-Roxboro à l'exception de toute partie du territoire où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

3. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement régit le mode de présentation et la procédure d'analyse d'une demande de dérogation mineure et les objets des règlements de zonage et de lotissement en vigueur qui peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure. Il encadre également les motifs d'admissibilité et de décision à l'égard d'une telle demande.

5. REMPLACEMENT

Le règlement remplace, à toutes fins que de droit, les règlements suivants et tous leurs amendements :

- 1° Le règlement numéro 93-557, intitulé *Règlement de dérogations mineures*, adopté par l'ancienne Ville de Roxboro;

- 2° Les dispositions prévues au chapitre XII relativement aux dérogations mineures contenues dans le règlement de zonage numéro 1047 adopté par l'ancienne Ville de Pierrefonds.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

7. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<u>CHAPITRE 1</u>	<u>TEXTE 1 :</u>	CHAPITRE
SECTION 1	TEXTE 2	SECTION
1.	TEXTE 3	ARTICLE
	Texte 4	ALINÉA
	1° Texte 5	PARAGRAPHE
	a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
	- Texte 7	SOUS-ALINÉA

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

8. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève de l'autorité compétente nommée selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

9. POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

ET AUX PROCÉDURES D'ANALYSE

SECTION 1 : CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

10. DEMANDE RELATIVE À UNE DISPOSITION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Toutes les dispositions du règlement de zonage en vigueur qui concernent un objet visé à l'article 113 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (*L.R.Q., c. A-19.1*) peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure à l'exception des dispositions relatives aux usages et à la densité d'occupation du sol.

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.

11. DEMANDE RELATIVE À UNE DISPOSITION DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Toutes les dispositions du règlement de lotissement en vigueur peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions ayant trait à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro du règlement numéro 08-011.

12. CONDITIONS OBLIGATOIRES

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

- 1° L'application de la disposition du règlement visée par la demande doit avoir pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;
- 2° La dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- 3° La dérogation doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

13. DEMANDE RELATIVE À DES TRAVAUX EN COURS OU DÉJÀ EXÉCUTÉS

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

- 1° Les travaux 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 doivent avoir été exécutés de bonne foi.

14. CRITÈRES D'ÉVALUATION

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

- 1° La demande doit être conforme aux dispositions des articles 10 à 13;
- 2° Le requérant doit avoir démontré que l'application de la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée a pour effet de lui causer un préjudice sérieux;
- 3° Le fait d'accorder la dérogation mineure ne doit pas avoir pour effet de mettre en danger la sécurité, la santé ou le bien-être des personnes.

SECTION 2 : PROCÉDURES

15. TRANSMISSION DE LA DEMANDE À L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

La demande de dérogation mineure, accompagnée de tous les renseignements et documents exigés, doit être transmise par écrit à l'autorité compétente.

16. CONTENU DE LA DEMANDE

Une demande de dérogation mineure doit notamment comprendre les documents et renseignements suivants :

- 1° La description de l'élément de non-conformité aux dispositions d'un règlement de zonage ou de lotissement et de la dérogation demandée.
- 2° La nature de la dérogation demandée.

- 3° Les raisons pour lesquelles le requérant ne peut se conformer aux dispositions réglementaires applicables.
- 4° Les raisons pour lesquelles la dérogation demandée n'a pas pour effet de porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.
- 5° La description du préjudice sérieux causé au requérant par l'application des dispositions réglementaires en vigueur.
- 6° Lorsqu'il s'agit d'une demande de dérogation mineure relative aux dimensions des terrains ou des bâtiments, ou à la localisation des constructions, un plan fait et signé par un arpenteur-géomètre attestant l'exactitude de toutes les dimensions ou mesures nécessaires pour assurer une bonne compréhension de la nature de la demande.
- 7° Dans le cas où le requérant n'est pas le propriétaire, un document, signé par le propriétaire, attestant qu'il autorise le requérant à présenter la demande.
- 8° Tout autre document pouvant être exigé pour assurer une bonne compréhension de la nature de la demande ou pour attester des faits allégués.

S'il s'agit d'une demande de dérogation mineure à l'égard de travaux en cours ou de travaux exécutés, la demande doit également comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° Une copie du permis délivré pour les travaux en cours ou déjà exécutés ou les informations requises pour permettre de le retracer.
- 2° Une description des circonstances entourant l'exécution des travaux démontrant qu'ils ont été effectués de bonne foi.

17. FRAIS D'ANALYSE

Le requérant doit joindre à sa demande les frais exigés au règlement concernant la tarification de divers biens, activités et services municipaux pour l'exercice financier en cours.

18. TRANSMISSION DU DOSSIER 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 et de publication, l'autorité compétente transmet le dossier au comité consultatif d'urbanisme.

19. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ

Le comité consultatif d'urbanisme doit étudier la demande et formuler sa recommandation par écrit en tenant compte des conditions et des critères énoncés au présent règlement.

La résolution formulant la recommandation du comité doit être transmise au Conseil, accompagnée de tous les documents et renseignements exigés ainsi que de la somme couvrant les frais d'analyse et de publication, qui a été reçue par l'autorité compétente.

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 un avis indiquant :

- 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 cadastral;
- 4° Le fait que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

21. DÉCISION DU CONSEIL

Le conseil rend sa décision après avoir reçu l'avis 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.

22. TRANSMISSION DE LA RÉOLUTION

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise à la personne qui a demandé la dérogation.

23. DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Lorsque la résolution du conseil accorde la dérogation mineure demandée, le fonctionnaire 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 toutes les dispositions des règlements d'urbanisme autres que celle qui a fait l'objet de la dérogation mineure sous réserve, le cas échéant, de toute condition devant être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

Une dérogation mineure accordée pour un immeuble n'est applicable qu'à l'égard de l'immeuble pour lequel elle a été accordée.

24. REGISTRE DES DÉROGATIONS MINEURES

La nature de la demande de dérogation mineure et la résolution du conseil la concernant sont inscrites par le secrétaire du comité consultatif d'urbanisme au registre constitué à cette fin.

CHAPITRE 3

DISPOSITION FINALE

25. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.