



**Règlement sur les dérogations mineures
numéro 2009-U57**

Entrée en vigueur : 26 avril 2017

Mise à jour administrative : septembre 2017

AMENDEMENTS

Numéro du règlement	Modifie règlement numéro	Modifie grille ou zone	Entrée en vigueur
2017-U57-1	2009-U57 (Règlement sur les dérogations mineures)		2017-04-26
Fin de la mise à jour administrative septembre 2017			

CHAPITRE 22 DEROGATIONS MINEURES

Retour à la table des matières des règlements

22.1	Disposition générale.....	22-1
22.1.1	Règlement remplacé.....	22-1
22.1.2	Territoire assujetti	22-1
22.1.3	Validité	22-1
22.2	Disposition relative à une dérogation mineure.....	22-1
22.2.1	Disposition réglementaire pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure.....	22-1
22.2.2	Condition préalable	22-2
22.2.3	Dépôt de la demande.....	22-3
22.2.4	Contenu de la demande.....	22-3
22.2.5	Frais exigibles	22-4
22.3	Procédure administrative	22-4
22.3.1	Vérification de la demande.....	22-4
22.3.2	Transmission au comité consultatif d'urbanisme	22-4
22.3.3	Recommandation.....	22-4
22.3.4	Avis public.....	22-5
22.3.5	Décision du Conseil	22-5
22.3.6	Délivrance du permis ou certificat	22-5
22.3.7	Registre	22-5
22.4	Disposition finale	22-5
22.4.1	Entrée en vigueur.....	22-5

CHAPITRE 22 DÉROGATIONS MINEURES

22.1 Disposition générale

22.1.1 Règlement remplacé

Le présent règlement sur les dérogations mineures remplace, à toutes fins que de droit, le règlement 2002-U27 et ses amendements de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

22.1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique, sauf exceptions, à l'ensemble des zones prévues au règlement de zonage et ses amendements de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts. Il ne s'applique toutefois pas aux zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

22.1.3 Validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

22.2 Disposition relative à une dérogation mineure

22.2.1 Disposition réglementaire pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

(modifié, règlement numéro 2017-U57-1, entré en vigueur le 2017-04-26)

Toute disposition du règlement de zonage 2009-U53 et du règlement de lotissement 2009-U54 et leurs amendements peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions suivantes :

- 1) Toute disposition relative à l'usage et à la densité d'occupation du sol exprimée en nombre de logements à l'hectare ;
- 2) Nonobstant l'article 22.1.2, cette exception ne s'applique pas à un bâtiment principal situé dans la zone Va-985, si les conditions suivantes sont respectées :
 - a) il s'agit d'un bâtiment principal existant lors de l'entrée en vigueur du décret gouvernemental numéro 110-2002, soit le 27 février 2002 ;

- b) le terrain sur lequel est implanté le bâtiment principal était existant avant la date d'entrée en vigueur (2 avril 1984) du règlement de contrôle intérimaire numéro 16-83 de la MRC des Laurentides ;
 - c) le terrain sur lequel se retrouve le bâtiment principal est situé à l'extérieur d'une zone d'inondation ou d'un milieu humide, protégé en vertu du règlement de zonage ;
 - d) le bâtiment principal est situé à l'extérieur d'une bande minimale de 5 m de la rive, calculée à partir de la ligne des hautes eaux ;
 - e) le terrain sur lequel se retrouve le bâtiment principal n'est pas situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.
- 3) Toutes les dispositions du règlement de zonage relatives à la protection des zones d'inondation et plus particulièrement celles comprises au chapitre 11 du règlement de zonage numéro 2009-U53 et ses amendements ;
 - 4) Toutes les dispositions du règlement de zonage relatives à l'affichage et plus particulièrement celles comprises au chapitre 13 du règlement de zonage numéro 2009-U53 et ses amendements ;
 - 5) Toutes les dispositions du règlement de lotissement relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et plus particulièrement celles comprises à l'article 18.3 du règlement de lotissement numéro 2009-U54 et ses amendements.

22.2.2 Condition préalable

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

- 1) La demande déposée vise une disposition des règlements de zonage et de lotissement pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure et mentionnée à l'article 22.2.1 du présent règlement ;
- 2) La demande respecte l'objectif du plan d'urbanisme en vigueur sur la partie de territoire où la propriété concernée se situe ;
- 3) L'application des dispositions du règlement de zonage et de lotissement visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant ;
- 4) la dérogation mineure demandée ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;
- 5) Dans le cas d'une construction ou d'un ouvrage projeté, il est impossible au requérant de se conformer aux dispositions du règlement de zonage ;

- 6) Dans le cas d'une opération cadastrale projetée, il est impossible au requérant de se conformer aux dispositions du règlement de lotissement ;
- 7) Pour une construction ou un ouvrage, dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu lorsque requis au moment des travaux, un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour ces travaux et les a effectués de bonne foi ;
- 8) Dans le cas où l'opération cadastrale est en cours ou déjà exécutée, le requérant a obtenu lorsque requis au moment où elle a été effectuée, un permis de lotissement pour cette opération cadastrale et l'a effectuée de bonne foi ;
- 9) La demande vise un immeuble situé dans une zone qui n'est pas soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

22.2.3 Dépôt de la demande

Le requérant d'une dérogation mineure aux règlements de zonage ou de lotissement doit présenter sa demande par écrit, au fonctionnaire désigné, sur le formulaire prévu à cet effet.

La demande de dérogation mineure peut être formulée au moment d'une demande de permis de lotissement, de construction ou de certificat d'autorisation.

22.2.4 Contenu de la demande

La demande doit comprendre les informations et documents suivants :

- 1) Les nom, prénom et l'adresse du requérant. Dans le cas où ce dernier n'est pas propriétaire de l'immeuble concerné, il doit présenter une procuration dudit propriétaire le mandatant spécifiquement pour faire la demande de dérogation mineure en son nom ;
- 2) Pour une construction existante ; un certificat de localisation à jour de la propriété concernée, préparé par un arpenteur-géomètre et illustrant la dérogation mineure demandée par le requérant ;
- 3) Pour une construction projetée : un plan d'implantation à jour de la propriété concernée, préparé par un arpenteur-géomètre et illustrant la dérogation mineure demandée par le requérant ;
- 4) Si le requérant a acquis la propriété récemment, une copie du titre de propriété pour l'immeuble concerné ;
- 5) Un plan montrant la localisation de toute construction principale et accessoire situées sur le ou les terrains immédiatement adjacents à la propriété concernée ;
- 6) Le détail de toute dérogation projetée et existante, s'il y a lieu ;

- 7) Un document énonçant la ou les raisons pour lesquelles il est impossible au requérant de se conformer à la disposition du règlement de zonage ou du règlement de lotissement visée par la demande.

22.2.5 Frais exigibles

Le requérant doit accompagner sa demande de dérogation mineure de son paiement des frais d'étude de ladite demande dont le montant est précisé au règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme.

Les frais de l'avis public prévu à l'article 22.3.4 du présent règlement, sont inclus dans ledit tarif. Cette somme n'est pas remboursable, quel que soit le sort réservé à la demande déposée.

22.3 Procédure administrative

22.3.1 Vérification de la demande

Suite à la vérification du contenu de la demande par le fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire exigée par ce dernier pour la bonne compréhension de la demande.

22.3.2 Transmission au comité consultatif d'urbanisme

Dans les trente jours suivant la réception de la demande écrite et lorsque qu'elle est jugée complète, le secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme la transmet au comité, accompagnée de tout document pertinent.

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande de dérogation mineure déposée et peut exiger, s'il le juge nécessaire pour sa bonne compréhension de la demande, tout renseignement supplémentaire au secrétaire ou au requérant.

Dans le cadre de leur mandat, les membres du comité peuvent visiter, à toute heure raisonnable, la propriété faisant l'objet de la demande de dérogation mineure.

22.3.3 Recommandation

Le Comité consultatif d'urbanisme formule par écrit ses recommandations, en tenant compte des critères prescrits à l'article 22.2.2 du présent règlement. Cet avis est transmis au Conseil municipal, dans les quinze jours suivant la réception de la demande par le comité ou au plus tard à la séance ordinaire suivant la tenue de la réunion du Comité consultatif d'urbanisme.

Dans le cas où le requérant devrait apporter de nouveaux éléments concernant sa demande pendant la période d'étude de celle-ci par le Comité consultatif d'urbanisme ou lorsqu'une expertise professionnelle est nécessaire, le délai établi au paragraphe précédent est augmenté à trente jours.

22.3.4 **Avis public**

Le greffier de la ville doit, au moins quinze jours avant la tenue de la séance où le Conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier un avis qui indique :

- 1) La date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil ;
- 2) La nature et les effets de la dérogation mineure demandée ;
- 3) La désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro civique 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.

22.3.5 **Décision du Conseil**

Le Conseil municipal rend sa décision par résolution, dont une copie doit être transmise au requérant et une copie au secrétaire 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.

22.3.6 **Délivrance du permis ou certificat**

Lorsque requis et sur présentation d'une copie de la résolution accordant la dérogation mineure, le fonctionnaire désigné délivre au requérant le permis de lotissement ou de construction ou le certificat d'autorisation prévu par les règlements de zonage ou de lotissement et le règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme.

Toutefois, la demande, accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement, doit être conforme aux dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure.

22.3.7 **Registre**

La demande de dérogation mineure, l'avis écrit du Comité consultatif d'urbanisme et la résolution du Conseil la concernant sont inscrits, par le secrétaire du comité, au registre constitué à cette fin.

22.4 **Disposition finale**

22.4.1 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.