



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

Entrée en vigueur : 26 avril 2017

Mise à jour administrative : avril 2025

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			
2024-U57-2	2009-U57 (Règlement sur les dérogations mineures)		2024-06-21
Fin de la mise à jour administrative avril 2025			

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	Objet du règlement	22-1
22.1.3	Territoire assujetti	22-1
22.1.4	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	Dépôt d'une demande.....	22-2
22.2.3	Contenu de la demande.....	22-2
22.2.4	Demande complète et frais exigibles.....	22-3
22.3	Procédure administrative	22-3
22.3.1	Évaluation de l'admissibilité de la demande	22-3
22.3.2	Critères d'évaluation d'une demande par le Comité consultatif d'urbanisme	22-4
22.3.3	Avis du Comité consultatif d'urbanisme.....	22-5
22.3.4	Avis public.....	22-5
22.3.5	Décision du Conseil	22-6
22.3.6	Transmission de la résolution à la MRC des Laurentides.....	22-6
22.3.7	Délivrance du permis ou certificat	22-7
22.3.8	Registre	22-7
22.3.9	Caducité de la résolution accordant la dérogation mineure	22-7
22.4	Disposition finale	22-8
22.4.1	Entrée en vigueur.....	22-8

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 Objet du règlement

(ajout, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

Le présent règlement a pour objet de permettre à une personne de soumettre une demande de dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement, autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol.

22.1.3 Territoire assujetti

(modifié, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des zones prévues au règlement de zonage et ses amendements de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

22.1.4 Validité

(modifié, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

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)

(modifié, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

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) 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 ;
- 3) 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 ;
- 4) 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 ;
- 5) Dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général : les dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

22.2.2 Dépôt d'une demande

(modifié, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

Toute personne qui souhaite soumettre une demande de dérogation mineure doit présenter sa demande au fonctionnaire désigné en complétant 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.

22.2.3 Contenu de la demande

(modifié, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

La demande doit être accompagnée des informations ou 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) Un plan montrant la localisation de toute construction principale et accessoire située sur le ou les terrains immédiatement adjacents à la propriété concernée ;

- 3) Un document énonçant la ou les raisons pour lesquelles le projet ne peut être réalisé conformément à la réglementation prescrite et démontrant le bien-fondé de sa demande au regard des critères d'évaluation de la demande de dérogation mineure énoncés à l'article 22.3.2 du présent règlement ;
- 4) 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 ;
- 5) Pour une construction projetée : un plan d'implantation à jour de la propriété concernée, préparée par un arpenteur-géomètre et illustrant la dérogation mineure demandée par le requérant ;
- 6) Si le requérant a acquis la propriété récemment : une copie du titre de propriété pour l'immeuble concerné ;
- 7) Le détail de toute dérogation projetée et existante, s'il y a lieu ;
- 8) Si les travaux sont en cours ou déjà exécutés, les plans « tels que construits » doivent être soumis en identifiant les différences par rapport aux plans approuvés par un professionnel compétent et la demande de dérogation mineure ;
- 9) Des photographies de l'immeuble concerné prises dans les 30 jours précédant le dépôt de la demande ;
- 10) Tous autres renseignements, plans et documents nécessaires à l'évaluation de la demande au regard des critères du présent règlement.

22.2.4 Demande complète et frais exigibles

(modifié, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

Le requérant doit accompagner sa demande de dérogation mineure du paiement des frais d'étude de la demande, prévus à la réglementation en vigueur de la Ville. Ces frais ne sont pas remboursables, quelle que soit la décision rendue quant à la demande de dérogation mineure.

Une demande de dérogation mineure est considérée complète lorsque tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné et que les frais exigibles ont été acquittés.

Le requérant doit fournir toute information supplémentaire au fonctionnaire pour la compréhension de la demande et la rendre complète, le cas échéant.

22.3 Procédure administrative

22.3.1 Évaluation de l'admissibilité de la demande

(modifié, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

Lorsque la demande est complète, le fonctionnaire désigné évalue si la demande est admissible à la procédure de dérogation mineure à partir des conditions suivantes :

- 1) La demande déposée vise une des dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur et pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure conformément à l'article 22.2.1 du présent règlement et est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur;
- 2) 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;
- 3) 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.

Si le fonctionnaire désigné est d'avis que les plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés, insuffisants ou non conformes, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure d'évaluation de l'admissibilité de la demande est interrompue afin que le requérant puisse fournir les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants.

Si le fonctionnaire désigné conclut que la demande est admissible, il la transmet au secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme pour qu'elle soit portée à l'ordre du jour d'un prochain comité.

Si le fonctionnaire désigné conclut que la demande n'est pas admissible, il informe le requérant par écrit des motifs de sa décision dans un délai de 60 jours suivant le dépôt de la demande.

22.3.2 Critères d'évaluation d'une demande par le Comité consultatif d'urbanisme

(modifié, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

Une demande de dérogation est évaluée à partir des critères suivants :

- 1) La demande respecte les objectifs du *Règlement de plan d'urbanisme* ;
- 2) L'application du *Règlement de plan d'urbanisme* a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande une dérogation ;
- 3) La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

- 4) La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique ;
- 5) La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique ;
- 6) La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement ;
- 7) La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte au bien-être général ;
- 8) Si les travaux sont en cours ou déjà exécutés, dans le cas où ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été effectués de bonne foi ;
- 9) La dérogation a un caractère mineur.

22.3.3 Avis du Comité consultatif d'urbanisme

(modifié, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

Dans les 30 jours suivant la réception de la demande admissible transmise par le fonctionnaire désigné, le secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme la transmet au Comité, accompagnée de tout document pertinent.

Le Comité consultatif d'urbanisme 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.

Le Comité consultatif d'urbanisme formule par écrit son avis sur la demande de dérogation mineure au regard des critères d'évaluation prescrits à l'article 22.3.2 du présent règlement.

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 prolongé de 30 jours.

S'il le juge opportun, le Comité consultatif d'urbanisme peut recommander au Conseil municipal des conditions afin d'atténuer l'impact de la dérogation.

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

(modifié, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

Après avoir reçu l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal accorde ou refuse la demande de dérogation mineure par l'adoption d'une 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 municipal rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

La résolution adoptée par le Conseil municipal et refusant la demande de dérogation mineure doit être motivée.

22.3.6 Transmission de la résolution à la MRC des Laurentides

(ajout, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

Lorsque la résolution accorde une dérogation mineure dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général, le fonctionnaire désigné doit transmettre une copie de cette résolution à la MRC des Laurentides.

Le conseil des maires de la MRC des Laurentides peut adopter une résolution, dans les 90 jours suivant la réception de la copie de la résolution, s'il estime que la décision autorisant la dérogation a 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 :

- 1) Imposer toute condition visée au deuxième alinéa de l'article 22.3.5 du présent règlement dans le but d'atténuer ce risque ou cette atteinte ou modifier, à ces fins, toute condition prévue par le Conseil municipal;
- 2) Désavouer la décision prise par le Conseil municipal autorisant la dérogation, lorsqu'une atténuation du risque ou de l'atteinte n'est pas possible.

Une copie de toute résolution adoptée par le conseil des maires de la MRC des Laurentides est transmise, sans délai au fonctionnaire désigné.

Dans ces cas, une dérogation mineure prend effet :

- 1) À la date à laquelle la MRC des Laurentides avise le fonctionnaire désigné qu'elle n'entend pas se prévaloir des pouvoirs prévus au deuxième alinéa du présent article;
- 2) À la date de l'entrée en vigueur de la résolution adoptée par la MRC des Laurentides qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation mineure;
- 3) À l'expiration du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, si la MRC des Laurentides ne s'est pas prévalué, dans ce délai, des pouvoirs y prévus.

Le fonctionnaire désigné doit transmettre à la personne qui a demandé la dérogation, une copie de la résolution adoptée par la MRC des Laurentides ou, en l'absence d'une telle résolution, l'informer de la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation.

22.3.7 Délivrance du permis ou certificat

(modifié, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

Lorsque requis et sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la dérogation mineure ou, le cas échéant, de la résolution du conseil des maires de la MRC des Laurentides, le fonctionnaire désigné délivre au requérant le permis ou le certificat.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les exigences énoncées dans la résolution autorisant la dérogation sont remplies au moment de la délivrance, ou après selon les modalités énoncées à la résolution et s'il est conforme aux modalités du *Règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme*, à l'exception des dérogations accordées.

22.3.8 Registre

(modifié, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

Le secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme insère, dans le registre constitué à cette fin, la demande de dérogation mineure, l'avis écrit du Comité consultatif d'urbanisme, la résolution adoptée par le conseil municipal et, la résolution du conseil des maires de la MRC des Laurentides, le cas échéant.

22.3.9 Caducité de la résolution accordant la dérogation mineure

(ajout, règlement numéro 2024-U57-2, entré en vigueur le 2024-06-21)

La résolution adoptée par le conseil municipal et accordant la dérogation mineure est nulle et caduque si les travaux projetés et visés par la résolution ne sont pas débutés dans les 12 mois suivant la date de l'adoption de la résolution.

22.4 Disposition finale

22.4.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.