

RÈGLEMENT 1766-00-2019

RELATIF AUX DÉROGATIONS MINEURES

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

La présente codification administrative comprend le règlement original ainsi que le(s) règlement(s) modificateur(s) suivant(s) :

| Numéro du règlement | Date d'entrée en vigueur |
|---------------------|--------------------------|
| 1766-01-2021 | 8 décembre 2021 |

Ce document constitue une codification administrative et n'a aucune valeur légale. Elle a été confectionnée dans le seul but de faciliter la lecture quant à la compréhension des textes réglementaires applicables. Seul le règlement original ainsi que ses amendements ont une valeur légale.

À titre indicatif, la référence utilisée dans le texte désigne le numéro du règlement modificateur et l'article apportant la modification. La date précise de l'entrée en vigueur du règlement modificateur est indiquée ci-dessus. Lorsque le règlement est modifié par résolution, le numéro du règlement modificateur, ainsi que l'article apportant la modification, sont remplacés par le numéro de la résolution en question. Bien que la référence soit indiquée à la fin de l'article concerné, elle vise toutes les modifications apportées audit article.

LE CONSEIL DE LA VILLE DE BELOEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Chapitre 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section I - Dispositions déclaratoires

Article 1 **Domaine d'application**

Le présent règlement régit le mode de présentation et la procédure d'analyse d'une demande de dérogation mineure, les objets des règlements de zonage et de lotissement pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure de même que les motifs d'admissibilité et de décision à l'égard d'une telle demande. Toute demande de dérogation mineure doit être déposée et étudiée conformément au présent règlement.

Section II - Dispositions interprétatives

Article 2 **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 le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

Article 3 **Terminologie**

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au présent règlement ou au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au présent règlement ou règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Section III - Dispositions administratives

Article 4 Application

L'application du présent règlement relève de l'autorité compétente selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 5 Pouvoirs et devoir de l'autorité compétente

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE ET AUX PROCÉDURES D'ANALYSE

Section I - Critères d'admissibilité d'une demande

Article 6 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* (RLRQ, chapitre A-19.1) peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception :

- §1. Des dispositions relatives aux usages et à la densité d'occupation du sol, soit le nombre de logements par bâtiment ou par hectare (densité brute ou nette);
- §2. Des dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) et dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général.

[1766-01-2021, art. 1]

Article 7 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 :

- §1. Des dispositions relatives 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 la Ville;
- §2. Des dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) et 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.

Aucune dérogation mineure ne peut également être accordée dans le cas de l'obligation de payer les taxes dues sur le terrain et de céder les rues contenues dans le plan de lotissement.

[1766-01-2021, art. 2]

Article 8 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;
- §4. La dérogation ne doit pas avoir pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général.

Malgré le premier alinéa du présent article, une dérogation peut être accordée, même si elle a pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture.

[1766-01-2021, art. 3]

Article 9 Demande relative à des travaux en cours ou déjà exécutés

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

- §1. Les travaux ou l'opération cadastrale 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 ou l'opération cadastrale doivent avoir été exécutés de bonne foi.

Article 10 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 du présent règlement;
- §2. Hormis l'objet de la demande de dérogation mineure, la demande doit être conforme aux autres dispositions des règlements d'urbanisme;
- §3. 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;
- §4. Le fait d'accorder la dérogation mineure ne doit pas avoir pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général.

[1766-01-2021, art. 4]

Section II - Procédures

Article 11 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.

Article 12 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.

Article 13 Frais exigibles

Le requérant doit joindre à sa demande les frais exigés au règlement sur la tarification des services municipaux en vigueur.

Article 14 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Dès qu'il a en main tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ainsi que la somme couvrant les frais exigibles, l'autorité compétente transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

Article 15 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

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 municipal, accompagnée de tous les documents et renseignements exigés par le règlement, qui a été reçue par l'autorité compétente.

Article 16 Visite des lieux

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

Article 17 Avis public

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 un avis indiquant :

- §1. La date, l'heure et le lieu de la séance lors de laquelle la demande sera entendue par le conseil municipal;
- §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 municipal relativement à cette demande.

Cet avis est publié conformément aux dispositions du règlement déterminant les modalités de publication des avis publics en vigueur.

Article 18 Décision du conseil municipal

Le conseil municipal rend sa décision après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme.

La résolution par laquelle le conseil municipal rend sa décision est inscrite au procès-verbal de la séance du conseil et peut prévoir toute condition eu égard aux compétences de la Ville dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Article 19 Transmission de la résolution

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

Article 19.1 Pouvoir de désaveu de la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu

Lorsque la résolution accorde une dérogation mineure dans un lieu visé au deuxième alinéa de l'article 145.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Ville doit transmettre une copie de cette résolution à la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu.

Le conseil de la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu peut, 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 18 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 de la Ville;

§2. Désavouer la décision autorisant la dérogation, lorsqu'une atténuation du risque ou de l'atteinte n'est pas possible.

Une copie de toute résolution prise par la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu en vertu du deuxième alinéa du présent article est transmise, sans délai, à la Ville.

Cette dérogation mineure prend effet :

§1. À la date à laquelle la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu avise la Ville 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 de la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation;

§3. À l'expiration du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, si la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu ne s'est pas prévalué, dans ce délai, des pouvoirs prévus à cet alinéa.

La Ville doit transmettre à la personne qui a demandé la dérogation la résolution de la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu ou, en l'absence d'une telle résolution, l'informer de la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation.

[1766-01-2021, art. 5]

Article 20 Délivrance du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la dérogation mineure demandée, l'autorité compétente délivre, le cas échéant, le permis ou le certificat si :

§1. La demande, accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement, et l'immeuble visé par la demande sont conformes à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme qui ne font pas l'objet de la dérogation mineure ou protégé par droits acquis;

§2. Les conditions prévues à la résolution de la Ville sont remplies;

§3. Les conditions prévues à la résolution de la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu sont remplies, le cas échéant.

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

[1766-01-2021, art. 6]

Article 21 Délai de validité

Dans le cas de la délivrance d'un permis ou d'un certificat, si les travaux visés par la demande de dérogation mineure n'ont pas été réalisés ou ne sont pas en voie de réalisation dans les délais prescrits au règlement sur les permis et certificats en

vigueur après l'adoption de la résolution accordant la dérogation mineure, cette résolution devient nulle et non avenue.

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

Nonobstant ce qui précède, une résolution accordant une dérogation mineure visant à régulariser une situation existante est valide tant et aussi longtemps que la situation perdure.

Article 22 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 - DISPOSITIONS ABROGATIVES ET FINALES

Article 23 Abrogation

Le présent règlement abroge le Règlement 1244-00-1992 sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme et ses amendements.

Article 24 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.