

# **VILLE D'ESTÉREL**

## **RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-498  
PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 21-07-2006  
RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 16-02-2007  
ENTRÉE EN VIGUEUR LE 13-03-2007**

## **Ville Estérel**

### **Municipalité régionale de comté des Pays-d'En-Haut.**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**Attendu que** la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), autorise le conseil d'une municipalité à adopter un règlement sur les dérogations mineures aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol;

**Attendu qu'un** tel règlement permet de régir adéquatement l'émission des permis et certificats.

**Attendu que** le conseil de la Ville d'Estérel a décidé de procéder à la révision de l'ensemble des règlements d'urbanisme de la municipalité, il est apparu nécessaire de remplacer le règlement 92-325 adopté le 8 mai 1992.

**Attendu qu'un** tel règlement doit être sera soumis, avant son adoption, au processus de consultation publique prévu aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'adressant à l'ensemble de la population de la ville.

**Attendu** qu'un comité consultatif d'urbanisme a été constitué conformément à la LAU (L.R.Q., chapitre A-19.1) par le règlement numéro 15-2002 et, entrée en vigueur le 29 mai 2002.

**Attendu** que le règlement sur les dérogations mineures vise à permettre à la municipalité d'apporter des assouplissements à certaines dispositions de la réglementation d'urbanisme;

**Attendu** que l'application de ce règlement ne peut être considérée comme étant un passe-droit pour le non-respect de la réglementation d'urbanisme en vigueur, et qu'il ne devra être utilisé que pour corriger des situations où la réglementation d'urbanisme en vigueur ne peut d'aucune façon être respectée ou être applicable de façon raisonnable;

**Attendu qu'un** avis de motion a été préalablement donné à une séance du conseil de la corporation municipale.

**En conséquence**, il est proposé par le conseiller Ronald Kulisek, appuyé par le conseiller Roger Martel et résolu unanimement que le présent règlement portant le numéro 2006-498, soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété qu'à compter de l'entrée en vigueur dudit règlement, la totalité ou les parties du territoire de la corporation municipale de Ville Estérel, selon les cas prévus aux présentes, soient soumises aux dispositions de ce règlement.

## **TABLE DES MATIÈRES**

<b>CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....</b>	<b>1</b>
1.1 Titre du règlement .....	1
1.2 Territoire assujéti .....	1
1.3 Terminologie .....	1
<b>CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES .....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS D'APPLICATION.....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>6</b>
4.1 Demande de dérogation mineure .....	6
4.2 Frais pour la demande et la publication de l'avis .....	6
4.3 Transmission de la demande au CCU.....	7
4.4 Étude de la demande par le CCU.....	7
4.5 Avis du CCU au conseil .....	7
4.6 Publication de l'avis et tenue de l'assemblée publique .....	7
4.7 Décision du conseil .....	8
4.8 Demande de permis ou de certificat réputé conforme .....	8
4.9 Registre des dérogations mineures accordées ou refusées .....	8
<b>CHAPITRE 5 : L'ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>9</b>

## CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

### 1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement ».

### 1.2 Territoire assujéti

Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues au règlement de zonage et au règlement de lotissement.

Nonobstant cette disposition et pour des raisons de sécurité publique, les territoires ou les terrains soumis à des contraintes particulières (inondation, glissement de terrain, érosion ou autre) ne pourront être l'objet de l'obtention d'une dérogation mineure.

### 1.3 Terminologie

**Comité consultatif d'urbanisme** : comité formé par le conseil municipal afin d'étudier et de lui formuler des recommandations sur toutes questions concernant l'urbanisme, le zonage, le lotissement, la construction, les dérogations mineures, les plans d'aménagement d'ensemble et les plans d'implantation et d'intégration architecturale, les usages conditionnels, les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

**Conditions (eu égard aux compétences de la municipalité)** : dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation, le conseil peut poser certaines conditions pourvu qu'elles se rapportent aux compétences de la municipalité c'est-à-dire aux pouvoirs prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, à la Loi sur les cités et villes ou autres (exemple : le conseil pourrait exiger que le requérant prévoie un écran végétal ou une clôture en bordure d'une marge latérale soumise à une dérogation, en autorisant que le stationnement de véhicules empiète dans une cour avant au-delà du seuil autorisé par le règlement de zonage, le conseil pourrait exiger également que le requérant prévoie certains aménagements paysagers de manière à réduire l'impact de la dérogation accordée, etc.).

**Densité d'occupation du sol** : la notion de densité d'occupation du sol se rapporte à une répartition d'éléments (structure, construction, bâtiment, logement) par unité de surface (terrain, lot). Les éléments suivants devront être considérés: la superficie d'un bâtiment au sol, la superficie totale de plancher d'un bâtiment par rapport à la superficie totale du lot, le nombre de logements, la proportion du terrain qui peut être occupée par une construction ou un usage.

**Dérogation mineure** : disposition d'exception aux normes de zonage ou de lotissement, autre que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol, et permettant à certaines conditions, un écart minimal avec les normes applicables, de manière à ajuster l'application de ces dernières dans certains cas d'espèce. Aucune dérogation mineure ne peut être accordée pour des raisons de commodité, de convenance ou de caprice. On ne peut qualifier une dérogation mineure ou majeure en lui appliquant une règle, une formule ou équation mathématique. C'est plutôt une question de fait qui doit être étudiée en tenant compte des particularités de chaque demande.

**Éléments d'analyse** : les éléments à considérer peuvent être entre autres, les suivants : l'importance et l'étendue de la dérogation sollicitée en regard des exigences prévues au règlement, le respect des objectifs du plan d'urbanisme, le préjudice au demandeur, l'atteinte à la jouissance du droit de propriété des voisins, la bonne foi du demandeur. De plus l'ordre public (exemple : nuisances, bruit, etc.), l'intérêt public (exemple : entrave à la circulation, détérioration des caractéristiques morphologiques du milieu, etc.), sécurité publique (exemple : accessibilité limitée en cas d'incendie, etc.).

**Inspecteur en bâtiment** : fonctionnaire municipal désigné par le conseil comme responsable de l'émission des permis et des certificats.

**Objectifs du plan d'urbanisme** : les objectifs du plan d'urbanisme sont non seulement les intentions qui y sont prévues explicitement, mais encore les principes découlant de l'ensemble de ces éléments.

**Personne intéressée** : pour être considérée comme une personne intéressée, il est nécessaire de faire la preuve qu'elle possède des intérêts situés à proximité de l'immeuble pour lequel on demande une dérogation. Selon le cas, les personnes intéressées peuvent être tout autre que les propriétaires immédiats (exemple, lorsqu'il s'agit d'une disposition plus générale tel le nombre de cases de stationnement exigé).

**Propriétaires voisins** : par propriétaires voisins, on entend les personnes dont les immeubles sont immédiatement contigus à celui appartenant au demandeur d'une dérogation mineure.

**Préjudice sérieux au demandeur**: lorsqu'une personne sollicite une dérogation mineure pour une question de commodité, de convenance ou de caprice, cela ne peut être considéré comme un préjudice sérieux. Aucune raison d'ordre purement économique ne peut être invoquée.

**Recevabilité** : une demande de dérogation sera refusée, à moins de circonstances exceptionnelles, lorsqu'une personne peut donner suite à son projet de construction ou de lotissement tout en se conformant à la réglementation municipale applicable.

**Travaux exécutés de bonne foi** : ne sont pas notamment considérés avoir été exécutés de bonne foi les travaux de construction lorsque:

- ces derniers ont débuté avant l'émission du permis de construction;
- ces derniers sont exécutés contrairement aux plan et devis autorisés;
- ces derniers sont exécutés malgré un ordre de cessation des travaux donné par un inspecteur conformément aux règlements.

**Usage**: la fin principale ou secondaire à laquelle un immeuble, un bâtiment, une construction, un établissement, un local, un lot, un terrain ou une de leurs parties et tout immeuble en général est utilisé, occupé ou destiné à être utilisé ou occupé.

## **CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**

Les seules dispositions du règlement de zonage numéro 2006-493, pouvant être l'objet d'une dérogation portent sur :

1. L'implantation des bâtiments principaux et accessoires et des constructions et usages accessoires et complémentaires prescrits aux articles 6.1.2.3, 6.1.3, 6.2 et 6.3.
2. Les marges de recul prescrites à l'article 7.2 et relatives au bâtiment principal.

Les seules dispositions du règlement de lotissement numéro 2006-494, pouvant être l'objet d'une dérogation portent sur :

1. La superficie et les dimensions des lots prescrites au chapitre 5.

### **CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS D'APPLICATION**

Pour être accordée, la dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme. La demande de permis doit par ailleurs être conforme aux autres dispositions de la réglementation d'urbanisme ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation mineure.

Toute demande de dérogation mineure doit démontrer que l'application du règlement a pour effet de porter un préjudice sérieux à la personne qui en fait la demande.

La dérogation ne peut être accordée, si elle porte atteinte à la jouissance des droits de propriété des propriétaires des immeubles voisins.

Dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, la construction doit avoir fait l'objet d'un permis et les travaux doivent avoir été exécutés de bonne foi.

Ne sont notamment pas réputés avoir été réalisés de bonne foi les travaux de construction qui :

- ont débuté avant l'émission du permis de construction;
- sont exécutés malgré un ordre de cessation des travaux donné conformément aux règlements.



## **CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **4.1 Demande de dérogation mineure**

Toute personne qui désire faire une demande de dérogation mineure aux règlements de lotissement et de zonage doit faire sa demande en complétant le formulaire « Demande de dérogation mineure » mis à sa disposition par la municipalité et indiquant :

- le nom, prénom et l'adresse du propriétaire ou du requérant;
- la ou les dispositions réglementaires que ne peut respecter le requérant et la nature de la dérogation demandée;
- les raisons pour lesquelles le requérant ne peut pas se conformer aux dispositions réglementaires actuelles;
- un croquis d'implantation.

Si la dérogation vise une norme d'implantation, la superficie ou les dimensions d'un lot, un plan d'implantation certifié par un arpenteur-géomètre est exigé.

Le plan d'implantation doit montrer la localisation sur le lot des bâtiments et constructions et indiquer les renseignements suivants :

- l'identification cadastrale du lot, ses dimensions et sa superficie;
- les lignes de lots et de rue;
- les distances des bâtiments et constructions des lignes de lots, rue ou lac et cours d'eau et les dimensions au sol de chaque construction projetée et des constructions existantes;
- la localisation de la bande de protection du milieu riverain;
- la localisation des bâtiments et constructions sur les lots contigus;
- l'identification, s'il y a lieu, de contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- la date et l'échelle graphique du plan.

Tout autre document ou information (titre de propriété) jugé nécessaire à la bonne compréhension, doit accompagner la demande.

### **4.2 Frais pour la demande et la publication de l'avis**

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais de publication de l'avis public informant la population de la tenue de la séance où le conseil qui doit statuer sur la demande de dérogation mineure, frais qui sont fixés à deux cents dollars (200 \$); ceux-ci ne sont pas remboursables.

### 4.3 Transmission de la demande au CCU

Dès que la demande est dûment complétée, conformément à ce règlement et, la satisfaction de l'inspecteur en bâtiment, que les frais ont été payés, l'inspecteur transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme accompagnée de tous les documents pertinents.

### 4.4 Étude de la demande par le CCU

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut demander, s'il le juge nécessaire, des renseignements additionnels au requérant.

Après étude de la demande, le comité consultatif d'urbanisme peut faire au requérant toute recommandation utile concernant son projet ou encore prévoir toutes conditions eu égard aux compétences de la municipalité dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Par la suite, le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal son rejet ou son acceptation, conformément aux dispositions de ce règlement.

### 4.5 Avis du CCU au conseil

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit son avis au conseil, en tenant compte notamment des critères prescrits à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme :

- une dérogation mineure ne peut porter sur des dispositions relatives à l'usage et la densité d'occupation du sol ( article 145.1);
- une dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme (article 145.2);
- une dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui le demande (article 145.4);
- une dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété (article 145.4);
- une dérogation mineure peut aussi avoir effet à l'égard de travaux 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 (article 145.5);
- une dérogation mineure peut être accordée, mais le conseil peut exiger certaines conditions eu égard aux compétences de la municipalité (article 145.7).

### 4.6 Publication de l'avis et tenue de l'assemblée publique

Lorsque le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil l'acceptation de la demande, ce dernier fixe la date de la séance du conseil où la demande de dérogation mineure sera discutée et, au moins 15 jours avant la tenue de cette séance, fait publier un avis conformément aux dispositions de l'article 345 de la Loi sur les cités et villes.

Le contenu de cet avis doit être conforme aux dispositions de l'article 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il indique :

- La date, l'heure et le lieu de la séance du conseil;
- la nature et les effets de la dérogation demandée;
- la désignation de l'immeuble affecté;
- la mention que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande

#### **4.7 Décision du conseil**

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, des objections de la population à la suite de l'assemblée publique, le conseil accepte la demande s'il est d'avis que les exigences du règlement sont rencontrées et la refuse dans le cas contraire.

Dans certains cas, le conseil peut exiger du demandeur que celui-ci consulte directement ses voisins afin de signifier leur accord ou désaccord (voir formulaire fourni à cet effet par la municipalité. Toutefois, un désaccord ne lie pas nécessairement la décision du conseil.

Le conseil prend sa décision par résolution, dont une copie doit être transmise au requérant. S'il y a des conditions posées dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation celles-ci doivent apparaître dans la résolution.

#### **4.8 Demande de permis ou de certificat réputé conforme**

Sur présentation d'une copie de la résolution accordant la dérogation mineure, le fonctionnaire municipal désigné délivre au requérant le permis ou certificat requis selon les règlements de zonage et de lotissement.

Les autorisations données en vertu du présent règlement n'ont pas pour effet de soustraire le requérant à l'application des autres dispositions du règlement de zonage et de lotissement et du paiement des frais pour l'émission des permis ou certificats requis (LAU, art. 145.8).

#### **4.9 Registre des dérogations mineures accordées ou refusées**

La demande de dérogation mineure et la résolution du conseil acceptant ou refusant la demande sont inscrites au registre constitué à cette fin.

**CHAPITRE 5 : L'ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19. 1)

Signé à Ville d'Estérel,

Ce quatorzième jour du mois de mars 2007

\_\_\_\_\_  
Maire

\_\_\_\_\_  
Secrétaire-trésorier

<b>RÈGLEMENT DE MODIFICATION</b>	<b>ADOPTÉ LE</b>	<b>EN VIGUEUR LE</b>