



VILLE DE L'ÎLE-PERROT

DÉROGATIONS MINEURES **Règlement numéro 672**

AVIS DE MOTION : Le 11 octobre 2016

ADOPTION : Le 8 novembre 2016

ENTRÉE EN VIGUEUR : Le 19 novembre 2016

Modifications incluses dans ce document		
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de mise à jour

IL EST

PROPOSÉ PAR : Madame la conseillère Michelle L. LeCavalier

APPUYÉ PAR : Monsieur le conseiller Daniel Leblanc

ET RÉSOLU : Unaniment

LE CONSEIL DE LA VILLE DE L'ÎLE-PERROT DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1. Titre du règlement	1
2. Remplacement de règlements antérieurs	1
3. Contexte	1
4. Domaine d'application	1
5. Territoire assujéti à ce règlement.....	1
6. Validité.....	1
SECTION 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	2
7. Interprétation du texte	2
8. Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques.....	2
9. Unité de mesure	2
10. Terminologie.....	2
11. Fonctionnaire désigné.....	3
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE	4
12. Dispositions relatives au règlement de zonage	4
13. Dispositions relatives au règlement de lotissement.....	5
CHAPITRE 3. PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	6
14. Statut du demandeur.....	6
15. Transmission de la demande au fonctionnaire désigné	6
16. Frais exigibles	6
17. Contenu de la demande.....	6
CHAPITRE 4. EXAMEN DE LA DEMANDE	8
18. Conformité des documents	8
19. Transmission au comité consultatif d'urbanisme	8
20. Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme	8
21. Date de la séance du conseil.....	8

22.	Décision du conseil	8
23.	Délivrance du permis ou du certificat.....	9
24.	Fausse déclaration.....	9

CHAPITRE 5. CONDITIONS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	10
--	-----------

25.	Conditions requises pour l'admissibilité d'une dérogation mineure	10
26.	Critères d'évaluation d'une demande de dérogation mineure	10

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS FINALES.....	11
--	-----------

27.	Entrée en vigueur	11
-----	-------------------------	----

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les dérogations mineures ».

2. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace le règlement numéro 599 et tout règlement ou disposition de règlement ayant trait aux dérogations mineures.

Le remplacement du règlement numéro 599 par le présent règlement n'a pas pour effet d'affecter les avis, permis et certificats émis sous l'autorité du règlement numéro 599.

3. CONTEXTE

Le présent règlement vise à régir les dérogations mineures pour l'ensemble du territoire de la ville de L'Île-Perrot, le tout suivant le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

4. 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 qui peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, de même qu'il encadre 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.

5. TERRITOIRE ASSUJETTI À CE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la ville de L'Île-Perrot.

6. VALIDITÉ

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

SECTION 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

7. INTERPRÉTATION DU TEXTE

- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue; le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif;
- Le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique;
- Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;

8. RÈGLES D'INTERPRÉTATION ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

9. UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unités (SI).

10. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués dans la terminologie du règlement de zonage en vigueur de la Ville. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

11. FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées au fonctionnaire désigné par le conseil de ville.

Le conseil nomme le fonctionnaire désigné et peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité du fonctionnaire désigné.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

12. DISPOSITIONS RELATIVES AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Toutes les dispositions du règlement de zonage en vigueur peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des éléments suivants :

- 1° Les dispositions relatives aux usages;
- 2° Les dispositions relatives à la densité d'occupation;
- 3° Aux constructions, ouvrages, ou travaux localisés dans le premier 5 mètres bordant la rive, mesuré à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur de la terre, à l'exception d'une construction ou d'un bâtiment existant ayant pour but de régulariser une situation ou dans le cas de travaux de réhabilitation d'une rive;
- 4° Les dispositions relatives à la sécurité exigée pour tous types de piscines et spa, à l'exception de la superficie totale à l'intérieur du périmètre de l'enceinte et de la remise pouvant se retrouver à l'intérieur de l'enceinte;
- 5° Les dispositions relatives à la conservation et la protection des arbres;
- 6° Les dispositions relatives aux restrictions de construction le long de l'autoroute 20;
- 7° Les dispositions relatives aux plaines inondables, sauf dans le cas où les ouvrages ou travaux font l'objet d'une dérogation mineure acceptée par la MRC;
- 8° Les dispositions relatives aux droits acquis;

Au sens de cet article, le mot « usage » signifie l'usage exercé dans un bâtiment, partie de bâtiment ou dans un bâtiment accessoire, la structure du bâtiment (isolée, jumelée, contiguë), la hauteur en étage du bâtiment.

L'expression « densité d'occupation » signifie le nombre de logement minimum et maximum à la grille des usages et normes.

Une demande de dérogation mineure relative au nombre de case de stationnement exigé doit avoir fait l'objet d'une demande d'exemption au préalable, si elle y est admissible.

13. DISPOSITIONS RELATIVES AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Toutes les dispositions du règlement de lotissement en vigueur peuvent faire l'objet d'une dérogation à l'exception des dispositions suivantes :

- 1° Les dispositions relatives aux droits acquis et à un terrain dérogatoire;

CHAPITRE 3. PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

14. STATUT DU DEMANDEUR

Le demandeur d'une dérogation mineure doit être propriétaire de l'établissement ou du terrain concerné ou être son représentant dûment autorisé, par procuration, pour le bénéfice de son fonds.

15. TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

La demande de dérogation mineure, accompagnée de tous les renseignements et documents exigés, doit être transmise par écrit au fonctionnaire désigné.

16. FRAIS EXIGIBLES

La demande doit être accompagnée du paiement des frais prévus au règlement sur les tarifs relatifs à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

17. CONTENU DE LA DEMANDE

Une demande de dérogation mineure doit être accompagnée des documents et des renseignements suivants :

- 1° le nom, le prénom et l'adresse du propriétaire, et le cas échéant, de son mandataire;
- 2° dans le cas où la dérogation vise soit la longueur, la largeur, ou la superficie des espaces qui doivent être laissés libres entre les constructions sur un même terrain, ou l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions et les lignes de rue ou les lignes de terrain :
 - a) un certificat de localisation à jour préparé par un arpenteur-géomètre, s'il s'agit d'une construction existante;
 - b) un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre, s'il s'agit d'une construction projetée;
 - c) lorsque requis pour l'analyse de la demande, un plan montrant la dérogation demandée;
- 3° un document signé par le propriétaire, ou le cas échéant, son mandataire, énonçant :
 - a) le détail de toute dérogation faisant l'objet de la demande;
 - b) l'identification de la disposition réglementaire visée par la demande;

- c) les motifs pour lesquels il est impossible ou particulièrement difficile de se conformer à la disposition réglementaire visée, ou le cas échéant, la nature de l'effet inusité que le requérant considère subir de l'application de la disposition réglementaire;
- d) les raisons expliquant pourquoi les travaux en cours ou déjà exécutés ne sont pas conformes à la disposition réglementaire en cause;
- e) une démonstration de l'existence et de la nature du préjudice causé au propriétaire de l'immeuble par l'application de la disposition visée;
- f) une démonstration du fait que la dérogation mineure ne porte pas atteinte aux droits des propriétaires voisins de jouir de leur immeuble;
- g) tout renseignement additionnel requis pour assurer la bonne compréhension de la demande de dérogation mineure;

CHAPITRE 4. EXAMEN DE LA DEMANDE

18. CONFORMITÉ DES DOCUMENTS

Le fonctionnaire désigné doit s'assurer que la demande est conforme aux exigences prévues au présent règlement, notamment que toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de la demande ont été fournies et que les frais exigibles ont été perçus. La demande ne sera considérée comme complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis.

Lorsque que la demande est complète, le fonctionnaire désigné doit soumettre le dossier au comité consultatif d'urbanisme.

19. TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Dès qu'une demande d'étude d'une dérogation mineure est dûment complétée conformément au présent règlement, que les frais ont été payés, que le fonctionnaire désigné a vérifié et complété, le cas échéant, la demande, ce dernier la transmet avec tous les documents pertinents au comité consultatif d'urbanisme pour étude et suspend, s'il y a lieu, la demande de permis ou de certificat.

20. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut exiger du fonctionnaire désigné ou du requérant, des informations additionnelles afin de compléter l'étude.

En tenant compte des critères et des conditions prescrits au présent règlement, le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit son avis qu'il transmet au conseil.

21. DATE DE LA SÉANCE DU CONSEIL

Le greffier, de concert avec le conseil, fixe la date de la séance où la demande de dérogation mineure sera discutée et, au moins quinze (15) jours avant la tenue de cette séance, fait publier un avis dont le contenu doit être conforme aux dispositions de l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

22. DÉCISION DU CONSEIL

Avant de rendre sa décision, le conseil ou la personne qu'il désigne, doit exposer la demande de dérogation. Après avoir entendu toute personne qui désire s'exprimer sur la demande et avoir pris connaissance de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil rend sa décision. Le conseil n'est pas lié par la recommandation 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.

23. DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Lorsque la dérogation est accordée avant que les travaux n'aient débuté et avant qu'un permis de construction ou un certificat d'autorisation n'ait été émis, le fonctionnaire désigné pour la délivrance des permis et certificats délivre le permis de construction ou le certificat d'autorisation si toutes les conditions prévues pour sa délivrance sont rencontrées, incluant le paiement du tarif requis, et si la demande ainsi que tous les plans et documents exigés sont conformes aux dispositions des règlements d'urbanisme et de tout autre règlement applicable ne faisant pas l'objet de la dérogation mineure.

À défaut de présenter une demande complète de permis ou de certificat dans un délai de dix-huit (18) mois suivant la date de la résolution accordant une dérogation mineure pour des travaux non réalisés, la résolution devient nulle et non avenue.

Une dérogation mineure autorisée en vertu du présent règlement n'a pas pour effet de soustraire le requérant de l'application de toute autre disposition des règlements d'urbanisme.

24. FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

CHAPITRE 5. CONDITIONS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

25. CONDITIONS REQUISES POUR L'ADMISSIBILITÉ D'UNE DÉROGATION MINEURE

Une dérogation mineure doit respecter les conditions suivantes :

- 1° La demande qui fait l'objet d'une dérogation mineure doit être conforme à toutes les dispositions des règlements d'urbanisme (zonage, construction, lotissement, etc.) ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure;
- 2° La dérogation demandée doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
- 3° La demande n'est pas dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulière pour des raisons de sécurité publique;

26. CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

L'étude de chaque demande de dérogation mineure doit prendre en considération l'ensemble des critères suivants :

- 1° Dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, la construction doit avoir fait l'objet de permis et les travaux doivent avoir été exécutés de bonne foi;
- 2° La dérogation mineure ne doit pas porter atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété;
- 3° L'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;
- 4° Il est difficile de modifier un projet pour le rendre conforme en raison de contraintes naturelles, anthropiques, en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ou s'il n'est pas possible d'obtenir du terrain supplémentaire pour respecter les normes prescrites au règlement d'urbanisme;
- 5° La demande est considéré mineure;

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS FINALES

27. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

(Signé) Marc Roy

MARC ROY
MAIRE

(Signé) Lucie Coallier

LUCIE COALLIER, OMA
GREFFIÈRE

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE L'ÎLE-PERROT EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2016.