

VILLE DE BROMONT

RÈGLEMENT SUR LES DEROGATIONS MINEURES

Règlement numéro 859-2002

DANIEL ARBOUR & ASSOCIÉS

460, rue McGill

Montréal (Québec) H2Y 2H2

Téléphone : (514) 954-5300 - Télécopieur : (514) 954-5345

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BROMONT

RÈGLEMENT NUMÉRO 859-2002
RÈGLEMENT SUR LES
DÉROGATIONS MINEURES

AVIS DE MOTION : 22 avril 2002

ADOPTION : 6 mai 2002

ENTRÉE EN VIGUEUR : 18 mai 2002

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement
859-01-2005

Date d'entrée en vigueur
14 juillet 2005

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

TABLE DES MATIERES

	Page
<u>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES ET ADMINISTRATIVES</u>	
SECTION 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES	1
1. TITRE DU REGLEMENT	1
2. VALIDITE	1
3. DOMAINE D'APPLICATION	1
4. ABROGATION	1
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES ET ADMINISTRATIVES	2
5. TERMINOLOGIE	2
6. APPLICATION DU REGLEMENT	2
7. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DESIGNÉ	2
<u>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AU DEPOT D'UNE DEMANDE ET AUX PROCEDURES D'ANALYSE</u>	
SECTION 1 : CRITERES D'ADMISSIBILITE D'UNE DEMANDE	3
8. DEMANDE RELATIVE A UNE DISPOSITION DU REGLEMENT DE ZONAGE	3
9. ZONES ADMISSIBLES	3
10. DEMANDE RELATIVE A UNE DISPOSITION DU REGLEMENT DE LOTISSEMENT	4
11. CONDITIONS OBLIGATOIRES	4
12. DEMANDE RELATIVE A DES TRAVAUX EN COURS OU DEJA EXECUTES	5
13. CRITERES D'EVALUATION	5
SECTION 2 : PROCEDURES	5
14. CONTENU DE LA DEMANDE	5
15. TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU FONCTIONNAIRE DESIGNÉ	7
16. RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS	7
17. TRANSMISSION DU DOSSIER AU COMITE CONSULTATIF D'URBANISME	7
18. ETUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITE	7
19. AVIS PUBLIC	8
20. DECISION DU CONSEIL	8
21. DELIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT	8
<u>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS TRANSITOIRE ET FINALE</u>	
22. DEMANDE PENDANTE	10
23. ENTREE EN VIGUEUR	10

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES
ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1. TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les dérogations mineures de la Ville de Bromont ».

2. VALIDITE

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement était déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continuera à s'appliquer en autant que faire se peut.

3. 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.

4. ABROGATION

Le présent règlement abroge , à toutes fins que de droit, le règlement numéro 645-90 ainsi que tous ses amendements.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

5. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à l'annexe E du règlement de construction numéro 860-2002. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à cette annexe, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

6. APPLICATION DU REGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement de permis et certificats numéro 858-2002.

7. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DESIGNE

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement de permis et certificats numéro 858-2002.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS RELATIVES AU DEPOT D'UNE DEMANDE
ET AUX PROCEDURES D'ANALYSE

SECTION 1 : CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

8. DEMANDE RELATIVE À UNE DISPOSITION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Toutes les dispositions du règlement de zonage numéro 876-2003 peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives :

- 1° aux usages ;
- 2° à la hauteur en étage ;
- 3° à la densité brute, à la densité nette, au rapport plancher/terrain et au rapport espace bâti/terrain ;
- 4° aux aménagements et travaux autorisés sur une bande de terre d'une profondeur de 5 m bordant un cours d'eau et qui s'étend depuis la ligne naturelle des hautes eaux, le littoral ou dans les limites d'un territoire inondable;
- 5° à la coupe d'arbres et aux dispositions relatives à la protection boisés ;
- 6° à la gestion des odeurs ;
- 7° au nombre de cases de stationnement ;
- 8° aux enseignes et aux panneaux réclames ;
- 9° aux droits acquis.

Règlement 859-01-2005, 14 juillet 2005

9. ZONES ADMISSIBLES

Une demande de dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones identifiées au plan de zonage qui fait partie intégrante du règlement de zonage numéro 876-2003 à l'exception d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Règlement 859-01-2005, 14 juillet 2005

10. DEMANDE RELATIVE À UNE DISPOSITION DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Toutes les dispositions du règlement de lotissement numéro 877-2003 peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception de l'article 16.

Règlement 859-01-2005, 14 juillet 2005

11. CONDITIONS OBLIGATOIRES

Une demande de dérogation mineure peut être présentée à l'égard de travaux projetés, en cours ou déjà exécutés.

Une dérogation mineure ne constitue pas un moyen de se soustraire aux normes des règlements de zonage ou de lotissement, ni aux conséquences de leur application. Conséquemment, une dérogation mineure ne peut être envisagée que dans la mesure où il est impossible ou particulièrement difficile, pour le requérant, de se conformer au règlement de zonage ou de lotissement, ou lorsque qu'une disposition de ces règlements produit, à l'égard d'un immeuble ou d'une construction, un effet inhabituel par rapport à l'effet recherché par la disposition en cause. De plus, lorsque les travaux sont en cours ou déjà exécutés, la demande de dérogation ne peut avoir pour but de soustraire le requérant aux conséquences découlant de travaux exécutés sans avoir obtenu les autorisations requises ou exécutés avec négligence.

Toute dérogation mineure doit, pour être accordée, répondre aux conditions suivantes :

- 1^o l'application de la disposition du règlement visée par la demande doit avoir pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant.
- 2^o la dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.
- 3^o la dérogation doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

12. DEMANDE RELATIVE À DES TRAVAUX EN COURS OU DÉJÀ EXECUTES

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.

13. CRITERES D'EVALUATION

L'analyse d'une demande de dérogation mineure doit se faire sur la base des critères suivants :

- 1° La demande est conforme aux prescriptions des articles 8 à 12 inclusivement.
- 2° Le requérant a démontré, en fonction de la nature de sa demande, qu'il n'est pas en mesure de se conformer à la disposition visée de la réglementation, qu'il lui serait particulièrement difficile de le faire ou que la disposition réglementaire visée a un effet inusité à l'égard de son immeuble ou de sa construction.
- 3° le requérant a démontré que l'application de la disposition visée de la réglementation a pour effet de lui causer un préjudice sérieux.
- 4° le fait d'accorder la dérogation mineure n'aurait pas pour effet de mettre en danger la sécurité, la santé ou le bien-être des personnes.

SECTION 2 : PROCEDURES

14. 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° le cas échéant, une lettre autorisant le mandataire à agir au nom du propriétaire de l'immeuble en cause.
- 3° une copie du titre de propriété de l'immeuble en cause.
- 4° dans le cas où la dérogation vise la longueur, la largeur, 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.
- 5° la description du terrain au moyen d'un acte notarié ou d'un plan de cadastre ;
- 6° 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 à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

15. TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU FONCTIONNAIRE DESIGNÉ

La demande de dérogation mineure, accompagnée de tous les renseignements et documents exigés, doit être transmise par écrit au fonctionnaire désigné. Le requérant doit joindre à sa demande une somme de deux cents dollars (200,00 \$), si la demande porte sur une disposition relative à une marge d'implantation, ou une somme de trois cent cinquante dollars (350,00\$) si la demande porte sur toute autre disposition. Cette somme, requise aux fins d'analyse du dossier, n'est pas remboursable.

16. RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

Le requérant doit fournir au fonctionnaire désigné tout renseignement additionnel requis pour assurer la bonne compréhension de la demande de dérogation mineure.

17. TRANSMISSION DU DOSSIER AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

À partir de la date à laquelle il a en main tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ainsi que la somme couvrant les frais d'analyse, le fonctionnaire désigné dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre le dossier au comité consultatif d'urbanisme.

18. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande selon les règles de procédure et de régie définies au règlement numéro 857-2002 sur le comité consultatif d'urbanisme ou adoptées sous son empire. Après analyse de la demande, le comité consultatif d'urbanisme doit formuler sa recommandation par écrit en tenant compte des conditions et des critères énoncés au présent règlement.

Si le comité constate ou conclut que la demande de dérogation mineure ne respecte pas les dispositions des articles 8 à 12 inclusivement, il doit rejeter la demande.

La résolution formulant la recommandation du comité doit être transmise au Conseil dans les 60 jours suivant la date à laquelle la demande de dérogation mineure, accompagnée de tous les

documents et renseignements exigés ainsi que de la somme couvrant les frais d'analyse, a été reçue par le fonctionnaire désigné.

19. AVIS PUBLIC

Le greffier de la municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance lors de laquelle le conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier, conformément à la loi qui régit la municipalité, l'avis prévu à l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*. Cet avis doit indiquer :

- 1° la date, l'heure et le lieu de la séance lors de laquelle la demande sera entendue par le Conseil.
- 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 relativement à cette demande.

20. DECISION 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.

Une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil a rendu sa décision doit être transmise par le greffier de la municipalité au requérant et au fonctionnaire désigné dans les 15 jours de son adoption par le Conseil.

21. DELIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Lorsque la résolution du Conseil accorde la dérogation mineure demandée, le fonctionnaire peut alors délivrer le permis de construction, le permis de lotissement ou le certificat

d'autorisation requis, à la condition que la demande soit conforme à toutes les dispositions des règlements d'urbanisme autres que celle qui a fait l'objet de la dérogation mineure.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS TRANSITOIRE ET FINALE

22. DEMANDE PENDANTE

Malgré les articles 3 et 4, toute demande de dérogation mineure déposée avant l'entrée en vigueur du présent règlement reste soumise aux prescriptions du règlement 645-90 et doit être étudiée conformément à ce règlement.

23. ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.