

VILLE DE BROMONT

RÈGLEMENT SUR LES DEROGATIONS MINEURES
Règlement numéro 1043-2017

3 avril 2017

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BROMONT

RÈGLEMENT NUMÉRO 1043-2017
RÈGLEMENT SUR LES
DÉROGATIONS MINEURES

AVIS DE MOTION : 6 février 2017

ADOPTION : 3 avril 2017

ENTRÉE EN VIGUEUR : 3 avril 2017

MODIFICATIONS INCLUSES DANS CE DOCUMENT

Numéro du règlement

XXX-XX-XXXX

Date d'entrée en vigueur

XXX-XX-XXXX

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1
2. VALIDITÉ.....	1
3. DOMAINE D'APPLICATION.....	1
4. ABROGATION.....	1
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	2
5. TERMINOLOGIE.....	2
6. APPLICATION DU RÈGLEMENT	2
7. AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	2
8. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	2
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AU DEPOT D'UNE DEMANDE ET AUX PROCEDURES D'ANALYSE	3
SECTION 1 : CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE.....	3
9. DEMANDE ADMISSIBLES.....	3
10. IMPORTANCE DU CARACTÈRE « MINEUR » D'UNE DÉROGATION MINEURE	3
11. ZONES ADMISSIBLES	5
12. CONDITIONS OBLIGATOIRES	5
13. DEMANDE RELATIVE À DES TRAVAUX EN COURS OU DÉJÀ EXECUTÉS.....	5
14. CRITÈRES D'ÉVALUATION.....	7
SECTION 2 : PROCÉDURES	7
15. CONTENU DE LA DEMANDE	7
16. TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	8
17. RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS	8
18. TRANSMISSION DU DOSSIER AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	8
19. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ.....	8
20. AVIS PUBLIC.....	9
21. DÉCISION DU CONSEIL	9
22. DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT	10
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	11
23. DEMANDE PENDANTE.....	11
24. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	11

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES
ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

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

2. VALIDITÉ

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 859-2002 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 au règlement de zonage 1037-2017. 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 RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal.

7. AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

8. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement de permis et certificats numéro 1041-2017.

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

SECTION 1 : CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

9. DEMANDE ADMISSIBLES

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur sur le territoire de la Ville de Bromont peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives :

- 1° aux usages ;
- 2° à la densité d'occupation au sol, ce qui comprend notamment :
 - a) le nombre de logements par bâtiment;
 - b) la superficie minimale d'un lot visant un usage du groupe « Habitation »;
 - c) le frontage minimal d'un lot visant un usage du groupe « Habitation »;
 - d) la hauteur en étage d'un bâtiment principal d'un usage du groupe « Habitation ».

Malgré le paragraphe 2, une dérogation mineure visant le frontage ou la superficie d'un lot peut être accordée dans le cas d'un lotissement effectué pour une transaction immobilière ne visant pas la création d'un nouveau lot à bâtir entre deux propriétés adjacentes bénéficiant de droits acquis.

- 3° aux zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, dont les zones de plaines inondables.

Malgré le paragraphe 3, un requérant peut demander à la Ville de faire une demande à la MRC pour certains travaux identifiés au schéma d'aménagement et de développement en vigueur.

10. IMPORTANCE DU CARACTÈRE « MINEUR » D'UNE DÉROGATION MINEURE

La notion de « mineure » est importante pour la Ville de Bromont.

Une dérogation mineure devrait permettre d'ajuster les dimensions d'une construction (marges, services requis, superficie d'implantation minimale, largeur d'un bâtiment, coefficient d'emprise au sol, espace naturel, etc.) ou d'un lotissement (ex : profondeur minimale dans le cas d'un lot irrégulier ou sur une rue existante ou d'un lot adjacent à un cours d'eau) pour des propriétés sur lesquelles un projet de construction est déjà possible. Autrement, la dérogation au règlement de zonage et de lotissement devient majeure et risque d'avoir pour effet de porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Une dérogation n'est pas non plus un moyen d'éviter la modification à une réglementation considérée comme inadéquate. Par exemple, elle ne peut être généralisée pour l'ensemble d'un nouveau projet majeur de lotissement, ce qui résulterait directement en une augmentation de la densité d'habitation d'un secteur. Dans ce cas, le requérant doit déposer une demande de modification réglementaire, que ce soit par un changement au règlement de zonage ou de lotissement ou par une autre procédure, si applicable.

Une dérogation peut aussi permettre d'ajuster les normes d'implantation d'une construction, d'aménagement d'un terrain ou d'affichage sans causer préjudice au voisinage, mais dont l'application cause préjudice au propriétaire. Ainsi, la dérogation mineure permet d'ajuster minimalement la réglementation afin de permettre la réalisation d'un projet ou de corriger des non conformités découlant de travaux exécutés de bonne foi suite à l'émission d'un permis de construction ou de lotissement.

Toute demande de dérogation à des mesures de protection de l'environnement doit être accompagnée d'un document explicatif complet permettant de s'assurer que l'impact sur l'environnement de la demande est négligeable. Pour obtenir une telle dérogation, un requérant devrait même fournir une proposition visant à améliorer la qualité de l'environnement en compensation pour sa demande de dérogation.

Une dérogation peut aussi être octroyée pour permettre l'amélioration et l'entretien d'un immeuble jouissant de droits acquis. Ceci exclut évidemment toute forme de droit acquis relatif à un usage, puisque la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne permet pas de donner de dérogation mineure relativement aux usages.

Dans tous les cas, une dérogation mineure est une mesure exceptionnelle qui ne devrait normalement pas être accordée si un requérant peut se conformer à la réglementation en vigueur. Par contre, un requérant devrait avoir le droit de déposer une demande de dérogation mineure pour répondre aux exigences du conseil municipal en vertu des autres règlements

d'urbanisme à caractère discrétionnaire. À titre d'exemple, un requérant peut, faisant suite à un refus, proposer à la Ville une dérogation mineure afin de mieux répondre aux objectifs et critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

11. 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 1037-2017 à l'exception d'une zone ou d'une portion de zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

12. CONDITIONS OBLIGATOIRES

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

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

- 1° la dérogation doit répondre à la notion de « mineure » identifiée à l'article 10 du présent règlement.
- 2° l'application de la disposition du règlement visée par la demande doit avoir pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant.
- 3° la dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.
- 4° la dérogation doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme. Ceci comprend les 4 grands axes de développement généraux du plan d'urbanisme, ainsi que les objectifs d'aménagement propres à chaque aire de paysage identifiée au plan d'urbanisme.

13. DEMANDE RELATIVE À DES TRAVAUX EN COURS OU DÉJÀ EXECUTÉS

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.

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.

14. CRITÈRES D'ÉVALUATION

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 9 à 13 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.

SECTION 2 : PROCÉDURES

15. CONTENU DE LA DEMANDE

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

- 1° les coordonnées (nom, prénom, adresse, numéro de téléphone, adresse électronique) du propriétaire et, le cas échéant, de son mandataire. Le cas échéant, une lettre autorisant le mandataire à agir au nom du propriétaire de l'immeuble en cause ;
- 2° un certificat de localisation à jour préparé par un arpenteur-géomètre s'il s'agit d'une construction existante ;
- 3° un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre s'il s'agit d'une construction projetée ;
- 4° lorsque requis pour l'analyse de la demande, photos, plans, croquis ou détails expliquant la demande ;
- 5° 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.

6° Le paiement des frais de la demande.

16. 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.

17. RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

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

18. 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 transmet le dossier au comité consultatif d'urbanisme selon le calendrier des séances de l'année en cours.

19. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande. 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 9 à 13 inclusivement, il doit rejeter la demande.

La résolution formulant la recommandation du comité est ensuite transmise au Conseil qui doit prendre sa décision.

20. 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 (R.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.

21. 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 municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

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

22. DÉLIVRANCE 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 la demande déposée par le requérant, aux conditions du Conseil prévues dans la résolution accordant la dérogation, ainsi qu'à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme à l'exception de celle qui a fait l'objet de la dérogation mineure.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

23. 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 859-2002 et doit être étudiée conformément à ce règlement.

24. ENTRÉE EN VIGUEUR

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