



DM

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS
MINEURES

N°2024-425

PROJET



MRC DE JOLIETTE
VILLE DE CRABTREE

Règlement numéro 2024-425

Règlement sur les dérogations mineures

Avis de motion :
Adoption du règlement :
Entrée en vigueur :

XX 2022
XX 2022
XX 2022

Modifications au règlement Règlement sur les dérogations mineures No. 2024-425	
Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL DE VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	5
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires.....	5
1.1.1 : Titre du règlement.....	5
1.1.2 : Portée du règlement et territoire assujéti.....	5
1.1.3 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	5
1.1.4 : Abrogation.....	5
1.1.5 : Amendement.....	5
1.1.6 : Adoption partie par partie.....	5
Section 1.2 : Dispositions administratives.....	6
1.2.1 : Administration et application du règlement.....	6
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	6
1.2.3 : Conformité de la demande.....	6
Section 1.3 : Dispositions interprétatives.....	7
1.3.1 : Interprétation des dispositions.....	7
1.3.2 : Numérotation.....	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMISSIBILITÉ ET AU CHEMINEMENT D'UN DEMANDE.....	9
Section 2.1 : Admissibilité d'une demande.....	9
2.1.1 : Territoire assujéti.....	9
2.1.2 : Dispositions du règlement de zonage pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure.....	9
2.1.3 : Dispositions du règlement de lotissement pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure.....	9
2.1.4 : Demandes admissibles.....	9
2.1.5 : Conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure.....	9
Section 2.2 : Cheminement de la demande de dérogation mineure.....	11
2.2.1 : Dépôt de la demande.....	11
2.2.2 : Contenu de la demande.....	11
2.2.3 : Procuration.....	12
2.2.4 : Frais d'étude.....	12
2.2.5 : Demande complète.....	12
2.2.6 : Vérification de la demande.....	12
2.2.7 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme.....	12
2.2.8 : Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme.....	12
2.2.9 : Avis public.....	13
2.2.10 : Décision du conseil de ville.....	13
2.2.11 : Prise d'effet d'une dérogation mineure dans un lieu soumis à des contraintes particulières.....	14
2.2.12 : Registre des dérogations mineures.....	14
2.2.13 : Émission du permis ou du certificat.....	14
2.2.14 : Caducité de la dérogation mineure.....	14
2.2.15 : Exclusivité d'une dérogation mineure.....	14
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINALES.....	17
Section 3.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur.....	17

TABLE DES MATIÈRES

3.1.1 : Contraventions et pénalités.....	17
3.1.2 : Entrée en vigueur	17

PROJET

ERREUR ! SOURCE DU RENVOI INTROUVABLE.
ERREUR ! SOURCE DU RENVOI INTROUVABLE.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les dérogations mineures* » et le numéro 2024-425.

1.1.2 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Crabtree.

1.1.3 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.4 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 99-046, intitulé « Règlement sur les dérogations mineures », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

1.1.5 : Amendement

Le règlement sur les dérogations mineures peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

1.1.6 : Adoption partie par partie

Le conseil de ville de la Ville de Crabtree déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

ERREUR ! SOURCE DU RENVOI INTROUVABLE.
ERREUR ! SOURCE DU RENVOI INTROUVABLE.

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du conseil de ville.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

1.2.3 : Conformité de la demande

Toute demande de dérogation mineure doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

ERREUR ! SOURCE DU RENVOI INTROUVABLE.
ERREUR ! SOURCE DU RENVOI INTROUVABLE.

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du Règlement de zonage quant à la superficie et aux dimensions minimales des lots, et le texte du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

ERREUR ! SOURCE DU RENVOI INTROUVABLE.
ERREUR ! SOURCE DU RENVOI INTROUVABLE.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

- 1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
- Alinéa
- 1. Paragraphe
- a) Sous-paragraphe

PROJET

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMISSIBILITÉ ET AU CHEMINEMENT D'UN DEMANDE

Section 2.1 : Admissibilité d'une demande

2.1.1 : Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toute personne, s'applique à toutes les zones identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage*, à l'exception d'une zone ou partie de zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

2.1.2 : Dispositions du règlement de zonage pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

Les dispositions réglementaires contenues dans le Règlement de zonage peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, à l'exception des dispositions réglementaires relatives :

1. Aux usages;
2. À la densité d'occupation au sol, en termes de logements à l'hectare.

2.1.3 : Dispositions du règlement de lotissement pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

Les dispositions réglementaires contenues dans le Règlement de lotissement peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, à l'exception des dispositions réglementaires relatives :

1. À la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

2.1.4 : Demandes admissibles

Une demande de dérogation mineure doit être formulée au moment du dépôt de la demande de permis ou de certificats conformément au *Règlement sur les permis et certificats* et doit être conforme aux dispositions des *règlements de zonage*, de lotissement et de construction ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation mineure.

2.1.5 : Conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure

Les conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure sont les suivantes :

1. La demande respecte les conditions énumérées à la présente section ;

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMISSIBILITÉ ET AU CHEMINEMENT D'UN
DEMANDE

2. L'application des dispositions réglementaires visées par la demande, ou de l'une de celles-ci, a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant, dans la mesure où la dérogation mineure n'est pas accordée ;
3. La demande respecte les objectifs et les orientations d'aménagement du plan d'urbanisme de la Ville ;
4. La dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles adjacents, de leur droit de propriété. Le conseil peut toutefois accorder une dérogation, même si elle a pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture ;
5. La dérogation mineure n'a pas 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 ;
6. 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 générale, la dérogation ne peut être accordée à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c.A-19.1) ;
7. Dans le cas où la demande est présentée à la suite ou pendant les travaux, ceux-ci doivent avoir été exécutés de bonne foi.

Section 2.2 : Cheminement de la demande de dérogation mineure

2.2.1 : Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande de dérogation mineure doit déposer une demande par écrit, sur le formulaire prévu à cet effet, auprès du fonctionnaire désigné en plus des plans et documents requis en vertu de la présente section.

2.2.2 : Contenu de la demande

Le requérant d'une demande de dérogation mineure doit présenter une demande par écrit sur le formulaire prévu à cet effet auprès du fonctionnaire désigné et fournir les plans et documents suivants :

1. Les coordonnées complètes du propriétaire (nom, adresse et numéro de téléphone) ;
2. Dans le cas où la demande est présentée par un mandataire, une procuration du propriétaire autorisant le mandataire à agir en son nom ;
3. Le titre établissant que la propriété de l'immeuble visé par la demande est celle du requérant ;
4. La description du terrain au moyen d'un plan de cadastre ou d'un certificat de localisation ;
5. Un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre pour une construction existante ;
6. Un plan d'implantation à l'échelle comprenant toutes les informations nécessaires à l'analyse de la demande pour une construction projetée ;
7. Dans le cas d'une demande relative à la hauteur, la mesure précise de la construction, du bâtiment ou de l'ouvrage existant préparée par un professionnel ;
8. Des photographies récentes, prises dans les 30 jours précédant la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que les constructions situées sur les terrains adjacents ;
9. Le détail de toute dérogation projetée et existante incluant les raisons pour lesquelles le projet ne peut être réalisé conformément à la réglementation prescrite ;
10. La démonstration du préjudice causé au requérant ;
11. La démonstration que la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Les plans et documents exigés au présent article s'ajoutent à ceux exigés par le *Règlement sur les permis et certificats* dans le cas où une demande de permis et de certificats est déposée.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMISSIBILITÉ ET AU CHEMINEMENT D'UN
DEMANDE

2.2.3 : Procuration

Si le requérant de la demande de dérogation mineure n'est pas le propriétaire du bâtiment, de la construction ou du terrain visé par la demande, il doit, lors du dépôt de la demande, présenter une procuration, signée du propriétaire, l'autorisant à effectuer une demande.

2.2.4 : Frais d'étude

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande de dérogation mineure sont fixés à 500\$. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables, ni transférables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais couvrent les frais exigés pour la publication de l'avis public exigé par la Loi.

Nonobstant le contenu du premier alinéa, lorsqu'une demande est formulée et porte sur plusieurs dérogations en simultanée, les frais applicables à l'étude et au traitement de la première demande sont fixés à 500\$, auxquels s'ajoutent des frais d'étude et de traitement de 100\$ supplémentaires par dérogation supplémentaire faisant partie de la même demande. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables, ni transférables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat, ni les frais exigés pour la publication de l'avis public exigé par la Loi.

2.2.5 : Demande complète

La demande de dérogation mineure est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

2.2.6 : Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie la conformité de la demande au présent règlement. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension adéquate de la demande.

2.2.7 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de la demande, la demande de dérogation mineure est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour évaluation dans un délai de 45 jours. Dans le cas où des éléments nouveaux sont apportés par le requérant lors de la période d'étude, ou lorsque des expertises professionnelles sont requises, ce délai peut être prolongé de 60 jours.

2.2.8 : Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des dispositions du présent règlement et des circonstances dans lesquelles s'insère la demande; chaque cas étant étudié d'espèce sans égard à toute dérogation pouvant avoir été accordée par la Ville antérieurement et transmet cet avis au conseil de ville.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMISSIBILITÉ ET AU CHEMINEMENT D'UN
DEMANDE

Lors de l'assemblée du comité consultatif d'urbanisme, les membres peuvent entendre les personnes intéressées si elles en font la demande, préalablement, auprès du fonctionnaire désigné.

2.2.9 : Avis public

Le greffier ou le secrétaire-trésorier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance au cours de laquelle le conseil de ville doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier un avis conformément à la loi régissant la Ville.

Les frais relatifs à la publication de l'avis public sont inclus aux frais d'étude et de traitement de la demande.

L'avis indique la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil de ville et la nature et les effets de la dérogation demandée. Cet avis contient la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral et mentionne que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil de ville relativement à cette demande.

2.2.10 : Décision du conseil de ville

Le conseil de ville rend sa décision en séance à la date mentionnée dans l'avis public prévu à la présente section, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, recommandation à laquelle le conseil n'est pas liée, après avoir étudié le cas d'espèce sans égard à toute dérogation pouvant avoir été accordée par la Ville dans le passé et après avoir entendu toute personne intéressée qui désire se faire entendre relativement à cette demande.

La résolution par laquelle le conseil de ville rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Une copie de la résolution par laquelle le conseil de ville rend sa décision doit être transmise au requérant de la demande de dérogation mineure.

Lorsque la dérogation mineure est accordée 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, la Ville doit transmettre une copie de la résolution à la Ville régionale de comté de Joliette.

Le conseil de la Ville régionale de comté de Joliette 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 publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général, peut imposer toute condition à cet effet dans le but d'atténuer ce risque ou cette atteinte, modifier toute condition prévue par le conseil de la Ville de Crabtree, ou encore désavouer la décision autorisant la dérogation lorsqu'une atténuation du risque ou de l'atteinte n'est pas possible.

La résolution de la Ville régionale de comté de Joliette doit être transmise au demandeur ou, en l'absence d'une telle résolution, l'informer de la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation.

2.2.11 : Prise d'effet d'une dérogation mineure dans un lieu soumis à des contraintes particulières

Une dérogation mineure accordée 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 prend effet :

1. À la date à laquelle la Ville régionale de comté de Joliette avise la Ville de Crabtree qu'elle n'entend pas se prévaloir des pouvoirs prévus à l'article précédent;
2. À la date d'entrée en vigueur de la résolution de la Ville régionale de comté de Joliette qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation mineure;
3. À l'expiration du délai de 90 jours prévu à la présente section si la Ville régionale de comté de Joliette ne s'est pas prévalu des pouvoirs qui lui sont octroyés en vertu de l'article 145.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ,c. A-19.1).

2.2.12 : Registre des dérogations mineures

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

2.2.13 : Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat peut être émis par le fonctionnaire désigné à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil de ville accorde la dérogation mineure.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception de celles qui ont fait l'objet de la dérogation mineure, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

2.2.14 : Caducité de la dérogation mineure

La dérogation mineure visant des travaux qui n'ont pas débuté dans les 12 mois suivants la décision du conseil de ville est caduque.

De plus, lorsque les travaux ont fait l'objet de modifications visant à les rendre conformes aux dispositions applicables de la réglementation d'urbanisme ou que l'ouvrage, la construction ou l'aménagement sur lequel porte la dérogation mineure a été détruit, est dangereux ou a perdu au moins 50% de sa valeur à la suite d'un sinistre ou d'une autre cause, la dérogation mineure est caduque.

2.2.15 : Exclusivité d'une dérogation mineure

Lorsqu'un requérant obtient, conformément au présent règlement, une dérogation mineure concernant un immeuble, cette dérogation ne peut être utilisée à l'égard d'un autre immeuble. Cette dérogation mineure

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMISSIBILITÉ ET AU CHEMINEMENT D'UN
DEMANDE

ne permet pas de déroger aux autres dispositions du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de lotissement* n'ayant pas spécifiquement fait l'objet d'une telle autorisation.

PROJET

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINALES

Section 3.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

3.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient ou tolère qu'on contrevienne aux dispositions du présent règlement commet une infraction. Les dispositions relatives aux contraventions et pénalités en cas d'infraction au présent règlement sont prévues au *Règlement sur les permis et certificats*.

3.1.2 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Mario Lasalle, Maire

Pierre Rondeau, Directeur général