

**POUR ABROGER ET REMPLACER LE RÈGLEMENT
PORTANT LE NUMÉRO 440-99 – RÈGLEMENT RELATIF AUX
DÉROGATIONS MINEURES DE LA MUNICIPALITÉ DE VAL-DES-MONTS**

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.1 à 145.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c A-19.1), le Conseil municipal d'une municipalité, dotée d'un comité consultatif d'urbanisme, peut 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 QUE la Municipalité de Val-des-Monts a adopté, lors d'une session régulière de son Conseil municipal, tenue le 6 avril 1999, la résolution portant le numéro 99-04-127, aux fins d'adopter le règlement portant le numéro 440-99 intitulé « Règlement relatif aux dérogations mineures »;

ATTENDU QUE la Municipalité de Val-des-Monts désire abroger et remplacer le règlement portant le numéro 440-99 intitulé « Règlement relatif aux dérogations mineures »;

À CES CAUSES, il est ordonné et statué par le Conseil municipal de la Municipalité de Val-des-Monts et ledit Conseil municipal ordonne et statue ainsi qu'il suit, à savoir :

ARTICLE 1 – PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.

ARTICLE 2 – CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le numéro 803-17 et s'intitule « Règlement relatif aux dérogations mineures de la Municipalité de Val-des-Monts ».

1.2 DOMAINE D'APPLICATION

Ce règlement sur les dérogations mineures est un règlement de procédure d'exception en vertu duquel le Conseil municipal peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou complétés, lesquels ne rencontrent pas toutes les dispositions des règlements d'urbanisme. Il assure à la réglementation une certaine souplesse d'application dans la mesure où il s'agit d'une dérogation dite « mineure ».

En conformité avec l'article 145.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) (L.R.Q., c. A-19.1), le présent règlement régit :

1. L'identification des zones prévues par le règlement de zonage où une dérogation mineure peut être accordée.
2. L'énumération des dispositions des règlements de zonage et de lotissement pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure.
3. Les critères de décision portant sur une demande de dérogation mineure.
4. La procédure requise pour demander au Conseil municipal d'accorder une dérogation mineure.
5. Les frais exigibles pour l'étude de la demande de dérogation mineure.

1.3 INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION

Dans le cas où une partie ou une clause du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties ou clauses ne saurait être mise en doute. Le Conseil municipal déclare, par la présente, qu'il adopte le règlement partie par partie, indépendamment du fait que l'une ou plusieurs de ces parties pourraient être déclarées nulles et sans effet par la Cour.

1.4 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être adoptées, modifiées, ou abrogées que conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

ARTICLE 3 – CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES _

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis ci-après, tous les mots utilisés dans ce règlement conserveront leur signification habituelle. À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe au présent inclut le futur.
2. Le singulier comprend le pluriel et vice versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.
3. Le masculin comprend le féminin et vice versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.
4. Avec l'emploi du mot « DOIT » ou « SERA » l'obligation est absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif.
5. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique.
6. Le mot « MUNICIPALITÉ » désigne la Municipalité de Val-des-Monts.
7. Le mot « CONSEIL » désigne le Conseil municipal de la Municipalité de Val-des-Monts.
8. Le mot « OFFICIER RESPONSABLE » désigne l'inspecteur municipal ou tout autre officier municipal mandaté par la Municipalité pour surveiller l'application des règlements d'urbanisme.
9. Le mot « COMITÉ » ou « CCU » désigne le Comité Consultatif d'urbanisme de Val-des-Monts.
10. Le mot « MRC » désigne la Municipalité régionale de comté des Collines-de-l'Outaouais.
11. Les références faites à un règlement correspondent à un règlement de la Municipalité de Val-des-Monts.

2.2 DÉFINITIONS

Les définitions du « Règlement de zonage » de la Municipalité s'appliquent au présent règlement comme si elles étaient récitées au long.

2.3 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au Directeur du service de l'Environnement et de l'Urbanisme, au Directeur adjoint du service de l'Environnement et de l'Urbanisme ou à toute personne nommée ci-après « officier responsable », par résolution du Conseil municipal.

2.4 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'OFFICIER RESPONSABLE

Les fonctions et pouvoirs de l'officier responsable sont énoncés dans le « Règlement relatif aux permis et certificats » en vigueur de la Municipalité.

ARTICLE 4 – CHAPITRE 3 – ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

3.1 TERRITOIRE ASSUJETTI AU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à toutes les zones identifiées aux plans de zonage faisant partie intégrante du « règlement de zonage » de la Municipalité.

Cependant, aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique (Exemple : dans un endroit où il y a des risques connus d'inondation ou de glissement de terrain).

3.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

1. Toutes les dispositions du « Règlement de zonage » en vigueur peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives :

- a) À un usage.
- b) À la densité d'occupation du sol dans la zone concernée.

En urbanisme, le concept de « densité d'occupation du sol » renvoie également à un nombre considérable de « rapports quantitatifs », notamment :

1. Au coefficient d'emprise au sol (CES), c'est-à-dire au rapport souhaité entre la superficie occupée par un bâtiment et celle du terrain entier (il s'exprime en pourcentage).
2. Au coefficient d'occupation du sol (COS), c'est-à-dire au rapport souhaité entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment (avec ou sans le stationnement intérieur, selon le cas) et la superficie totale du terrain.
3. À la superficie minimale et aux dimensions minimales des lots.

La notion de « rapport plancher/terrain (RPT) » est un outil important en aménagement du territoire puisqu'il conditionne la nature d'une occupation : résidentielle, commerciale, industrielle, etc.

- c) Aux zones exposées aux glissements de terrain.

Tel qu'énoncé aux articles 11.9.3.2 et 11.9.4 du « Règlement de zonage », il revient à la MRC de juger de l'acceptabilité d'une dérogation à une disposition spécifique applicable aux plaines inondables.

2. Toutes les dispositions du « Règlement de lotissement » en vigueur peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives :

- a) À la compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels.
- b) Au droit acquis d'un lot ou d'un terrain dérogatoire.

3.3 CRITÈRES D'ANALYSE D'UNE DEMANDE

Toute demande de dérogation mineure doit être déposée et étudiée par le service de l'Environnement et de l'Urbanisme, le Comité Consultatif d'urbanisme (CCU) et le Conseil municipal, conformément au présent règlement.

Le service de l'Environnement et de l'Urbanisme, le CCU et le Conseil municipal doivent analyser une dérogation mineure en fonction des critères obligatoires prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Une dérogation mineure peut être accordée seulement si :

1. Elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme.
2. L'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur.
3. Elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.
4. Dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés, ceux-ci ont été effectués de bonne foi et ont fait l'objet d'un permis ou d'un certificat.

En plus des critères cités, l'évaluation d'une demande doit se faire sur la base des critères additionnels suivants :

1. Une dérogation mineure ne constitue pas un moyen de se soustraire aux normes du règlement de zonage ou de lotissement, ni aux conséquences de leur application. Par conséquent, 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, ou lorsqu'une disposition réglementaire 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.
2. 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.
3. 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.

ARTICLE 6 – CHAPITRE 4 – PROCÉDURES

4.1 CONTENU DE LA DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Toute demande de dérogation mineure doit être faite par écrit sur le formulaire officiel de la Municipalité dûment complété et signé par le requérant. La demande doit être déposée auprès de l'officier responsable et doit être accompagnée des renseignements et documents énoncés ci-dessous :

1. Renseignements à soumettre apparaissant au formulaire officiel de la Municipalité :
 - a) Nom, prénom, adresse postale, numéro de téléphone et courriel du requérant, du propriétaire et, le cas échéant, de son mandataire.
 - b) Si la demande est présentée par un mandataire, une procuration du propriétaire autorisant le mandataire à agir en son nom.
 - c) L'identification de l'adresse civique de la propriété visée et sa référence cadastrale.
 - d) La description de la dérogation faisant l'objet de la demande.
 - e) L'identification de la disposition réglementaire visée par la dérogation.
 - f) Les raisons pour lesquelles le requérant n'est pas en mesure de se conformer à la disposition réglementaire existante, qu'il serait particulièrement difficile de le faire ou que la disposition visée a un effet inusité à l'égard de son immeuble ou de sa construction.

- g) Dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés, soumettre les raisons expliquant pourquoi les travaux ne sont pas conformes à la disposition réglementaire en cause.
 - h) Une démonstration que l'application de la disposition visée du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant.
 - i) 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.
 - j) Une démonstration que 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 et n'aurait pas un impact visuel néfaste.
2. Documents à soumettre appuyant la demande :
- a) Le titre de propriété de l'immeuble visé par la demande, si différente de l'inscription au rôle d'évaluation ou l'offre d'achat signée par les parties.
 - b) Lorsque la dérogation vise l'implantation, les dimensions, la superficie d'une construction ou d'un bâtiment existant, soumettre une copie d'un certificat de localisation ou du plan accompagnant le certificat de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, présentant la dérogation demandée.
 - c) Dans le cas d'une demande qui vise des travaux en cours ou déjà exécutés, ceux-ci doivent avoir été effectués de bonne foi et avoir fait l'objet d'un permis ou d'un certificat. Soumettre une copie du permis ou du certificat autorisant les travaux.
 - d) Lorsque la dérogation vise la hauteur d'une construction ou d'un bâtiment existant, soumettre un document préparé par un arpenteur-géomètre.
 - e) Lorsque la dérogation vise l'implantation, d'une construction ou d'un bâtiment projeté, soumettre un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre présentant la dérogation demandée.
 - f) Lorsque la dérogation vise l'architecture d'une construction ou d'un bâtiment projeté, soumettre une copie des plans de construction préliminaires effectués à l'échelle et selon les règles de l'art, lesquels doivent donner une idée claire du projet de construction.
 - g) Lorsque la dérogation vise l'implantation d'un nouveau bâtiment principal, soumettre une lettre d'un ingénieur ou d'un technologue professionnel reconnu qui confirme que la propriété peut recevoir un système de traitement des eaux usées et une installation de prélèvement d'eau conformes aux normes provinciales.
 - h) Lorsque la dérogation vise une disposition relative au lotissement, soumettre un plan préparé par un arpenteur-géomètre présentant la dérogation demandée.
 - i) Des photos, plans, rapports, lettres ou détails appuyant la demande.
 - j) Tout renseignement additionnel requis par l'officier responsable pour assurer la bonne compréhension de la demande de dérogation mineure.

4.2 TARIFICATION

La demande de dérogation mineure doit être accompagnée des frais de 550 \$ associés au traitement de celle-ci.

Lorsque la demande comporte plus d'une dérogation, le requérant doit défrayer 550 \$ pour la première dérogation et des frais de 100 \$ pour chaque dérogation supplémentaire incluse dans la demande.

Lorsque le requérant avise l'officier responsable par écrit qu'il désire retirer sa demande et qu'il le fait avant que l'officier responsable n'ait débuté l'analyse de celle-ci, la demande sera annulée et par conséquent, la Municipalité remboursera la totalité des frais déboursés. Dans tous les autres cas, aucun remboursement ne sera effectué.

4.3 DATE LIMITE POUR LE DÉPÔT D'UNE DEMANDE

La date limite pour le dépôt d'une demande de dérogation mineure doit respecter les délais suivants, soit :

1. Au moins vingt-six (26) jours précédant la date de la réunion du CCU devant traiter cette demande.

OU

2. Respecter le calendrier des dates limites pour le dépôt d'une demande qui est disponible au bureau de la Municipalité ainsi que sur le site Web.

4.4 DEMANDE COMPLÈTE

L'officier responsable vérifie la conformité de la demande au présent règlement.

La demande de dérogation mineure est considérée comme complète lorsque les frais de traitement ont été acquittés et que tous les renseignements et documents ont été déposés auprès de l'officier responsable.

4.5 ANALYSE ET RECOMMANDATION DU SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'URBANISME

L'officier responsable du service de l'Environnement et de l'Urbanisme étudie la demande lorsque complète. Au cours de cette analyse, il peut demander des renseignements additionnels pour assurer la bonne compréhension de la demande de dérogation mineure, il peut réaliser les inspections nécessaires et il doit produire un rapport à soumettre au CCU et au Conseil municipal.

4.6 ANALYSE ET RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le CCU étudie la demande selon les règles de procédure définies au « Règlement constituant le Comité Consultatif d'urbanisme » de la Municipalité et des dispositions du présent règlement.

Le CCU doit formuler sa recommandation par écrit, en tenant compte des dispositions du présent règlement. Si le Comité constate ou conclut que la demande de dérogation mineure ne respecte pas les dispositions du présent règlement, il peut recommander son rejet.

Cette recommandation du Comité doit être transmise au Conseil municipal dans les soixante (60) jours suivant la date à laquelle la demande a été reçue par l'officier responsable et qu'elle a été jugée complète.

4.7 AVIS PUBLIC

Le Greffier ou le Secrétaire-trésorier de la Municipalité doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le Conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier, au frais du requérant, un avis conformément au Code municipal et à l'article 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Les frais de publication sont inclus dans les frais de traitement de la demande.

L'avis doit indiquer la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil municipal, la nature et les effets de la dérogation demandée. Cet avis doit préciser la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral. L'avis doit également mentionner que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil municipal relativement à cette demande.

4.8 ANALYSE ET DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil rend sa décision lors d'une séance à la date mentionnée dans l'avis public, et ce, après avoir pris connaissance de la recommandation du service de l'Environnement et de l'Urbanisme, du CCU et après avoir entendu toute personne qui désire s'exprimer sur la demande de dérogation. Le Conseil n'est pas lié à la recommandation du service, du Comité ni par l'opinion exprimée par les citoyens.

Le Conseil peut décider d'accepter seulement une partie de la demande, si celle-ci se rapporte à plus d'une disposition réglementaire. De même, il peut décider d'accorder une dérogation moindre que celle demandée.

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 de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision doit être transmise à la personne qui a demandé la dérogation.

4.9 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Sur présentation d'une copie de la résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la dérogation, l'officier responsable délivre le permis ou le certificat lorsque requis si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation sont remplies.

ARTICLE 7 – CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS FINALES

5.1 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace, à toutes fins que de droit, tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait aux dérogations mineures, plus particulièrement le règlement 440-99 intitulé « Règlement relatif aux dérogations mineures ».

Sont aussi remplacées toutes autres dispositions réglementaires incompatibles de la Municipalité au présent règlement.

5.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Le masculin et le singulier sont utilisés dans le présent règlement sans discrimination et inclut le féminin et le pluriel afin d'éviter un texte trop lourd.

5.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après l'accomplissement des formalités édictées par la Loi.

Patricia Fillet
Secrétaire-trésorière et
Directrice générale

Jacques Laurin
Maire