



VILLE DE L'ÎLE-PERROT

DÉROGATIONS MINEURES

Règlement numéro 672

(Compilation administrative)

Numéro de règlement	Date d'adoption	Numéro de résolution	Date d'entrée en vigueur
672	10 mai 2016	16/05/198	7 juillet 2016
672-1	12 juillet 2022	2022-07-204	19 août 2022

La présente compilation administrative intègre les modifications apportées par les règlements apparaissant au tableau ci-dessus. Elle n'a aucune valeur légale. Seules les copies de règlements revêtues du sceau de la Ville et signées par la personne responsable du Service du greffe de la Ville ont une valeur légale.

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	9
22.1	TRANSMISSION DE LA RÉOLUTION À LA MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES	9
23.	Délivrance du permis ou du certificat	10
24.	Fausse déclaration	10
CHAPITRE 5. CONDITIONS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION		11
25.	Conditions requises pour l'admissibilité d'une dérogation mineure	11
26.	Critères d'évaluation d'une demande de dérogation mineure	11
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS FINALES.....		13
27.	Entrée en vigueur	13

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° Les dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* soit 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;
- 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° *(paragraphe abrogé);*
- 7° *(paragraphe abrogé);*
- 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.

R. 672-1, a. 2

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 dérogoaire;
- 2° Les dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, soit dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général;

R. 672-1, a. 3

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, les motifs de la demande;
- 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 sérieux 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) une démonstration de la demande au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement;
- h) tout renseignement additionnel requis pour assurer la bonne compréhension de la demande de dérogation mineure;

R. 672-1, a. 4

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 d'évaluation prescrits au présent règlement, le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit son avis qu'il transmet au conseil.

S'il le juge opportun, le comité consultatif d'urbanisme peut suggérer au conseil des conditions afin d'atténuer l'impact de la dérogation.

R. 672-1, a. 5

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.

22.1 TRANSMISSION DE LA RÉOLUTION À LA MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES

Lorsque la résolution accorde une dérogation mineure 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 cette résolution à la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Le conseil de la MRC 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 publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général :

- 1° Imposer toute condition visée au deuxième alinéa de l'article 22 du présent règlement dans le but d'atténuer ce risque ou cette atteinte ou modifier, à ces fins, toute condition prévue par le conseil;
- 2° Désavouer la décision autorisant la dérogation, lorsqu'une atténuation du risque ou de l'atteinte n'est pas possible;

Une copie de toute résolution prise par la MRC est transmise, sans délai, à la Ville.

Dans ces cas, une dérogation mineure prend effet :

- 1° À la date à laquelle la MRC avise la Ville qu'elle n'entend pas se prévaloir des pouvoirs prévus au deuxième alinéa;
- 2° À la date de l'entrée en vigueur de la résolution de la MRC qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation;
- 3° À l'expiration du délai prévu au deuxième alinéa, si la MRC ne s'est pas prévalu, dans ce délai, des pouvoirs prévus à cet alinéa;

La Ville doit transmettre à la personne qui a demandé la dérogation la résolution de la MRC ou, en l'absence d'une telle résolution, l'informer de la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation.

R. 672-1, a. 6

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. De plus, le fonctionnaire désigné doit avoir obtenu une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la résolution ou, le cas échéant, de la résolution du conseil de la MRC.

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.

R. 672-1, a. 7

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° Si la demande de dérogation est soumise à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, ces travaux doivent avoir fait l'objet d'un permis ou d'un certificat au moment de leur exécution si le règlement alors en vigueur exigeait l'obtention d'un tel permis ou certificat;
- 3° La demande porte sur une disposition visée au chapitre 2 du présent règlement;

En l'absence du respect de ces conditions, la demande de dérogation mineure n'est pas admissible.

R. 672-1, a. 8

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

Une demande de dérogation est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
- 2° L'application des règlements de zonage ou de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande une dérogation;
- 3° La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- 4° La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;
- 5° La dérogation, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;
- 6° La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement;
- 7° La dérogation, si elle est accordée, ne porte pas atteinte au bien-être général;
- 8° Si les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ces travaux ont été effectués de bonne foi;

9° La dérogation a un caractère mineur;

R. 672-1, a. 9

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS FINALES

27. ENTRÉE EN VIGUEUR

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