

PRÉAMBULE	2
CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	3
1.1 Titre du règlement	3
1.2 Territoire assujetti.....	3
1.3 La terminologie	3
CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	4
2.1 Dispositions pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure .4	
CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS D'APPLICATION	5
3.1 Conditions d'acceptabilité de la demande	5
CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	7
4.1 Forme de la demande de dérogation mineure	7
4.2 Frais pour la demande et la publication de l'avis.....	8
4.3 Transmission de la demande au CCU	8
4.4 Étude de la demande par le CCU.....	8
4.4.1 Éléments d'analyse de la demande.....	8
4.5 Avis du CCU au conseil.....	9
4.6 Avis public et tenue de l'assemblée publique	9
4.7 Décision du conseil.....	10
4.8 Demande de permis ou de certificat réputé conforme.....	10
4.9 Registre des dérogations mineures accordées ou refusées	11
CHAPITRE 5 : L'ENTRÉE EN VIGUEUR	12

PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ATTENDU que le Conseil d'une municipalité peut remplacer un règlement par un autre règlement, en vertu de l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU que le conseil d'une municipalité 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, en vertu de l'article 145.1 de cette même Loi;

ATTENDU que la Ville a décidé de procéder à la révision de son règlement sur les dérogations mineures et qu'il est apparu nécessaire de remplacer le règlement 2006-498 et ses amendements, lequel est en vigueur depuis le 18 août 2007;

ATTENDU que la séance tenante a lieu à huis clos, tel que prévu par les arrêtés de la ministre de la Santé et des Services sociaux qui permet au Conseil de siéger à huis clos et qui autorise les membres à prendre part, délibérer et voter à une séance par tout moyen de communication;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné séance tenante;

ATTENDU que la personne qui préside la séance présente le règlement en expliquant que le remplacement de ce règlement s'inscrit dans un exercice de révision réglementaire entamé par la Ville d'Estérel depuis 2019 et vise notamment à réviser les dispositions des règlements pour lesquels il est possible de faire une demande de dérogation mineure;

ATTENDU que tous les membres du Conseil déclarent avoir eu accès au projet de règlement au minimum 72 heures à l'avance et que des copies ont été rendues disponibles sur le site Internet de la Ville (www.villedesterel.com) dès l'ouverture de la séance tenante, conformément aux articles 319 et 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19);

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par _____, appuyé par _____ et résolu à l'unanimité des Conseillers que ce Conseil :

ADOpte le projet de règlement numéro 2021-706 sur les dérogations mineures comme suit :

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre « Règlement sur les dérogations mineures » et remplace le règlement n°2006-498.

1.2 Territoire assujetti

Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues au règlement de zonage et au règlement de lotissement.

Nonobstant ce qui précède et pour des raisons de sécurité publique, les territoires ou les terrains soumis à des contraintes particulières ne pourront faire l'objet de l'obtention d'une dérogation mineure.

1.3 La terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'article 2.6 « Terminologie » du règlement numéro 2006-493 concernant le zonage.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 Dispositions pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure

Seules les dispositions du règlement de zonage numéro 2006-493 et suivantes peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure :

1. L'implantation des bâtiments principaux et accessoires et des constructions et usages accessoires et complémentaires dont les dispositions se retrouvent au chapitre 6 et aux articles 6.1.2.3, 6.1.3, 6.2 et 6.3.
2. Les marges de recul relatives au bâtiment principal prescrites à l'article 7.2 du règlement de zonage.
3. La superficie, la longueur, la largeur, les matériaux et l'emplacement d'un quai prescrits à l'article 6.1.3.7 « Quai ».

Seules dispositions suivantes du règlement de lotissement numéro 2006-494 peuvent faire l'objet d'une dérogation :

1. La superficie et les dimensions des lots prescrites au chapitre 5 du règlement de lotissement numéro 2006-494.

CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS D'APPLICATION

3.1 Conditions d'acceptabilité de la demande

Une demande de dérogation mineure sera jugée non recevable, à moins de circonstances exceptionnelles, lorsqu'une personne peut donner suite à son projet de construction ou de lotissement tout en se conformant à la réglementation municipale applicable.

Lorsqu'il n'est pas possible de se conformer à la réglementation municipale applicable, les conditions suivantes doivent être respectées :

1. Pour être accordée, la dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme. La demande de permis doit par ailleurs être conforme aux autres dispositions de la réglementation d'urbanisme ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation mineure.
2. Toute demande de dérogation mineure doit démontrer que l'application du règlement a pour effet de porter un préjudice sérieux à la personne qui en fait la demande.
 - a. Lorsqu'une personne sollicite une dérogation mineure pour une question de commodité, de convenance ou de caprice, cela ne peut être considéré comme un préjudice sérieux. Aucune raison d'ordre purement économique ne peut être invoquée.
 - b. Également, dans l'éventualité où le projet peut être réalisé en se conformant à la réglementation applicable, il est considéré qu'aucun préjudice sérieux n'est ainsi causé au demandeur.
3. La dérogation ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance des droits de propriété des propriétaires des immeubles voisins. Par propriétaires voisins, on entend les personnes dont les immeubles sont immédiatement contigus à celui appartenant au demandeur d'une dérogation mineure.
4. Dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, la construction doit avoir fait l'objet d'un permis et les travaux doivent avoir été exécutés de bonne foi, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas été exécutés en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.

Les travaux de construction ne sont notamment pas considérés avoir été exécutés de bonne foi lorsque ces derniers :

- a. Ont débuté avant l'émission du permis de construction ou sans permis;
- b. Sont exécutés contrairement aux plans et devis autorisés;
- c. Sont exécutés malgré un ordre de cessation des travaux donné par un inspecteur conformément aux règlements.

CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

4.1 Forme de la demande de dérogation mineure

Toute personne qui désire faire une demande de dérogation mineure aux règlements de lotissement et de zonage doit faire sa demande en complétant le formulaire « Demande de dérogation mineure » mis à sa disposition par la municipalité en indiquant :

1. Le nom, prénom et l'adresse du propriétaire ou du requérant;
2. L ou les dispositions réglementaires que ne peut respecter le requérant et la nature de la dérogation demandée;
3. Les raisons pour lesquelles le requérant ne peut pas se conformer aux dispositions réglementaires actuelles;
4. Un croquis d'implantation.

Lorsqu'un quai est érigé sur un plan d'eau du domaine hydrique de l'État et que la demande porte sur une superficie supérieure à 20 mètres carrés ou que le quai occupe plus que le dixième (10 %) de la largeur du lit du cours d'eau du lot, une autorisation est exigée par le *ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques* (MELCC).

7

Si la dérogation vise une norme d'implantation, la superficie ou les dimensions d'un lot, un plan d'implantation certifié par un arpenteur-géomètre est exigé.

Le plan d'implantation doit montrer la localisation sur le lot des bâtiments et constructions et indiquer les renseignements suivants :

1. L'identification cadastrale du lot, ses dimensions et sa superficie;
2. Les lignes de lots et de rue;
3. Les distances des bâtiments et constructions des lignes de lots, rue ou lac et cours d'eau et les dimensions au sol de chaque construction projetée et des constructions existantes;
4. La localisation de la bande de protection du milieu riverain;
5. La localisation des bâtiments et constructions sur les lots contigus;
6. L'identification, s'il y a lieu, de contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
7. La date et l'échelle graphique du plan.

Tout autre document ou information (titre de propriété) jugé nécessaire à la bonne compréhension, doit accompagner la demande.

4.2 Frais pour la demande et la publication de l'avis

Le requérant doit, au moment du dépôt de la demande de dérogation et des documents demandés, acquitter les frais de sept cent cinquante dollars (750 \$) pour l'étude de la demande. Cette somme n'est pas remboursable, quelle que soit la décision du conseil.

Ces frais comprennent les frais relatifs à l'avis public requis en vertu du présent règlement.

4.3 Transmission de la demande au CCU

Dès que la demande est dûment complétée, conformément à ce règlement et, à la satisfaction de l'inspecteur municipal, que les frais ont été payés, l'inspecteur transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme accompagnée de tous les documents pertinents.

4.4 Étude de la demande par le CCU

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut demander, s'il le juge nécessaire, des renseignements additionnels au requérant.

8

Après étude de la demande, le comité consultatif d'urbanisme peut faire au requérant toute recommandation utile concernant son projet ou encore prévoir toutes conditions eu égard aux compétences de la municipalité dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Par la suite, le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal son rejet ou son acceptation, conformément aux dispositions de ce règlement.

4.4.1 Éléments d'analyse de la demande

Les critères suivants peuvent être pris en considération :

1. L'importance et l'étendue de la dérogation sollicitée en regard des exigences prévues au règlement;
2. Le respect des objectifs du plan d'urbanisme (les objectifs du plan d'urbanisme sont non seulement les intentions qui y sont prévues explicitement, mais encore les principes découlant de l'ensemble de ces éléments);
3. Le préjudice au demandeur et l'atteinte à la jouissance du droit de propriété des voisins;

4. La bonne foi du demandeur et le respect de l'ordre public, notamment les nuisances et le bruit;
5. L'intérêt public, notamment l'entrave à la circulation et la détérioration des caractéristiques morphologiques du milieu;
6. La sécurité publique, notamment l'accessibilité en cas d'incendie.

4.5 Avis du CCU au conseil

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit son avis au conseil, en tenant compte notamment des critères prescrits à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

1. Une dérogation mineure ne peut porter sur des dispositions relatives à l'usage et la densité d'occupation du sol (LAU, art. 145.1);
2. Une dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme (LAU, art. 145.2);
3. Une dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande (LAU, art. 145.4);
4. Une dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété (LAU, art. 145.4);
5. Une résolution du conseil autorisant une dérogation mineure peut aussi avoir effet à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, dans le cas où ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été effectués de bonne foi (LAU, art. 145.5);
6. Une dérogation mineure peut être accordée, mais le conseil peut exiger certaines conditions eu égard aux compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation. (LAU, art. 145.7).

9

4.6 Avis public et tenue de l'assemblée publique

Lorsque le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil l'acceptation de la demande, ce dernier fixe la date de la séance du conseil où la demande de dérogation mineure sera discutée et, au moins 15 jours avant la tenue de cette séance, fait publier un avis conformément aux dispositions de l'article 345 de la *Loi sur les cités et villes*.

Le contenu de cet avis doit être conforme aux dispositions de l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Il indique :

1. La date, l'heure et le lieu de la séance du conseil;
2. La nature et les effets de la dérogation demandée;
3. La désignation de l'immeuble affecté;
4. La mention que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

4.7 Décision du conseil

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, des objections de la population à la suite de l'assemblée publique, le conseil accepte la demande s'il est d'avis que les exigences du règlement sont rencontrées et la refuse dans le cas contraire.

Dans certains cas, le conseil peut exiger du demandeur que celui-ci consulte directement ses voisins afin de signifier leur accord ou désaccord. Toutefois, un désaccord ne lie pas nécessairement la décision du conseil.

Le conseil prend sa décision par résolution, dont une copie doit être transmise au requérant. S'il y a des conditions posées dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation, celles-ci doivent apparaître dans la résolution.

Les conditions doivent être émises dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation et se rapporter aux compétences de la municipalité, c'est-à-dire aux pouvoirs prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, à la *Loi sur les cités et villes* ou autres.

Notamment, le conseil pourrait exiger que le requérant prévoie un écran végétal ou une clôture en bordure d'une marge latérale soumise à une dérogation, en autorisant que le stationnement de véhicules empiète dans une cour avant au-delà du seuil autorisé par le règlement de zonage. Le conseil pourrait exiger également que le requérant prévoie certains aménagements paysagers de manière à réduire l'impact de la dérogation accordée.

4.8 Demande de permis ou de certificat réputé conforme

Sur présentation d'une copie de la résolution accordant la dérogation mineure, le fonctionnaire municipal désigné délivre au requérant le permis ou certificat requis selon les règlements de zonage et de lotissement.

Les autorisations données en vertu du présent règlement n'ont pas pour effet de soustraire le requérant à l'application des autres dispositions du règlement de zonage et de lotissement et du paiement des frais pour l'émission des permis ou certificats requis (LAU, art. 145.8).

4.9 Registre des dérogations mineures accordées ou refusées

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

CHAPITRE 5 : L'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1)