

VILLE DE MASCOUCHE

Règlement numéro 1146 relatif aux dérogations mineures



Février 2025



RÈGLEMENT NUMÉRO 1146 RELATIF AUX DÉROGATIONS MINEURES

CONSIDÉRANT QUE l'avis de présentation 090713-36 a été donné pour le présent règlement;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	RÈGLEMENT REMPLACÉ	1-1
ARTICLE 3	VALIDITÉ	1-1
ARTICLE 4	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1-1
ARTICLE 5	DOMAINE D'APPLICATION	1-1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	1-1
ARTICLE 6	INTERPRÉTATION DU TEXTE	1-1
ARTICLE 7	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	1-2
ARTICLE 8	MESURES	1-2
ARTICLE 9	TERMINOLOGIE	1-2
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2-3
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	2-3
ARTICLE 10	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	2-3
ARTICLE 11	APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	2-3
ARTICLE 11.1	INFRACTION ET PÉNALITÉ.....	2-3
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3-5
SECTION 1	DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE.....	3-5

ARTICLE 12	DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE.....	3-5
ARTICLE 13	DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT	3-5
ARTICLE 14	RESTRICTION POUR RAISON DE SÉCURITÉ PUBLIQUE	3-5
SECTION 2	CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ	3-5
ARTICLE 15	CONDITIONS GÉNÉRALES.....	3-5
ARTICLE 16	CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS SUR LES RIVES ET LE LITTORAL DES LACS ET COURS D'EAU ET DANS LES PLAINES INONDABLES.....	3-6
SECTION 3	PROCÉDURE ET TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	3-7
ARTICLE 17	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS	3-7
ARTICLE 18	FRAIS EXIGIBLES	3-8
ARTICLE 19	TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	3-8
ARTICLE 20	ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	3-8
ARTICLE 21	AVIS PUBLIC DE CONSULTATION.....	3-9
ARTICLE 22	DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL.....	3-9
ARTICLE 23	INSCRIPTION AU REGISTRE.....	3-9
ARTICLE 24	DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT D'AUTORISATION	3-9
ARTICLE 24.1	RESPECT DES TERMES ET CONDITIONS	3-10
CHAPITRE 4	ENTRÉE EN VIGUEUR	4-11
ARTICLE 25	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	4-11

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé «Règlement relatif aux dérogations mineures de la ville de Mascouche».

ARTICLE 2 RÈGLEMENT REMPLACÉ

Est remplacé par le présent règlement, le règlement concernant les dérogations mineures de la Ville de Mascouche numéro 883 et tous ses amendements à ce jour.

ARTICLE 3 VALIDITÉ

Le Conseil de la ville de Mascouche adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe ou alinéa d'icelui était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mascouche.

ARTICLE 5 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement établit la procédure requise pour demander une dérogation mineure et les frais exigibles pour l'étude de la demande, les dispositions des règlements de zonage et de lotissement pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure ainsi que les conditions d'admissibilité d'une demande de dérogation mineure.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- a) les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut;

- b) l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- c) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- d) toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 7 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 8 MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

ARTICLE 9 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 10 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

1146-2
25-02-12

L'administration du présent règlement est confiée au Directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville.

ARTICLE 11 APPLICATION DU RÈGLEMENT

1146-2
25-02-12

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable et ses représentants autorisés constituent l'autorité compétente.

Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « Service de l'urbanisme et du développement durable » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

ARTICLE 11.1 INFRACTION ET PÉNALITÉ

1146-2
25-02-12

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende :

- Lorsqu'il s'agit d'une personne physique :
 - Pour une première infraction : d'au moins trois cents dollars (300 \$) et d'au plus mille dollars (1 000 \$);
 - Pour chaque récidive : d'au moins six cents dollars (600 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$).
- Lorsqu'il s'agit d'une personne morale :
 - Pour une première infraction : d'au moins six cents dollars (600 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$);
 - Pour chaque récidive : d'au moins quatre cents dollars (1 200 \$) et d'au plus quatre mille dollars (4 000 \$).

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, une association ou une société reconnue par la loi, cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émise par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

ARTICLE 12 DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Toutes les dispositions du règlement de zonage de la municipalité, sauf les dispositions relatives aux usages, aux densités d'occupation du sol et aux cessions pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure.

ARTICLE 13 DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Toutes les dispositions du règlement de lotissement de la municipalité, sauf les dispositions relatives aux cessions pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure.

ARTICLE 14 RESTRICTION POUR RAISON DE SÉCURITÉ PUBLIQUE

1146-1
23-05-10

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, une dérogation mineure 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*.

SECTION 2 CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

ARTICLE 15 CONDITIONS GÉNÉRALES

1146-1
23-05-10

Une dérogation mineure ne peut être accordée que si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1) la dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
- 2) l'application de la réglementation a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;
- 3) la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

- 4) dans le cas où la dérogation mineure concerne des travaux ou une opération cadastrale en cours ou déjà exécutés, ces travaux ou cette opération cadastrale ont préalablement fait l'objet d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation ou d'un permis de lotissement et ont été effectués de bonne foi;
- 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.

ARTICLE 16

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS SUR LES RIVES ET LE LITTORAL DES LACS ET COURS D'EAU ET DANS LES PLAINES INONDABLES

Pour permettre de juger de l'acceptabilité d'une demande de dérogation pour des ouvrages et constructions sur les rives et le littoral des lacs et cours d'eau et dans les plaines inondables, toute demande formulée à cet effet doit être appuyée de documents suffisants pour l'évaluer.

Le requérant doit fournir la description cadastrale précise du site de l'intervention projetée et transmettre un document démontrant que la réalisation des travaux, ouvrages ou de la construction proposés satisfait aux cinq (5) conditions suivantes en vue de respecter les objectifs de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* de 2005 du Gouvernement du Québec en matière de sécurité publique et de protection de l'environnement :

- 1) assurer la sécurité des personnes et la protection des biens, tant privés que publics en intégrant des mesures appropriées d'immunisation et de protection des personnes;
- 2) assurer l'écoulement naturel des eaux; les impacts sur les modifications probables au régime hydraulique du cours d'eau devront être définis et plus particulièrement faire état des contraintes à la circulation des glaces, de la diminution de la section d'écoulement, des risques d'érosion générés et des risques de hausse du niveau de l'inondation en amont qui peuvent résulter de la réalisation des travaux ou de l'implantation de la construction ou de l'ouvrage;
- 3) assurer l'intégrité de ces territoires en évitant le remblayage et en démontrant que les travaux, ouvrages et constructions proposés ne peuvent raisonnablement être localisés hors de la plaine inondable;
- 4) protéger la qualité de l'eau, la flore et la faune typique des milieux humides, leurs habitats et considérant d'une façon particulière les espèces menacées ou vulnérables, en garantissant qu'ils n'encourent pas de dommages; les impacts environnementaux que

la construction, l'ouvrage ou les travaux sont susceptibles de générer devront faire l'objet d'une évaluation en tenant compte des caractéristiques des matériaux utilisés pour l'immunisation;

- 5) démontrer l'intérêt public quant à la réalisation des travaux, de l'ouvrage ou de la construction.

SECTION 3

PROCÉDURE ET TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 17

DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS

Toute demande de dérogation mineure doit comprendre, selon la nature de la demande et lorsque requis par le fonctionnaire désigné pour assurer une bonne compréhension de la demande, les renseignements et documents suivants:

- 1) un document précisant la nature de la demande et les raisons pour lesquelles le requérant est dans l'impossibilité de rencontrer les exigences de la réglementation d'urbanisme ou 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;
- 2) un document indiquant les informations suivantes:
 - a) l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et du requérant, s'il diffère du propriétaire;
 - b) une preuve de propriété ou une autorisation d'agir du propriétaire lorsque le requérant diffère du propriétaire;
- 3) une copie d'un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes:
 - a) ses limites et ses dimensions;
 - b) toute construction existante ou projetée
 - c) la distance entre toute construction existante ou projetée et une limite de l'emplacement;
 - d) toute servitude existante ou projetée;
 - e) l'emplacement des lacs et cours d'eau existants;
 - f) l'emplacement des aires à risques de mouvements de terrain;
 - g) l'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés;
 - h) toute autre information pertinente à une bonne compréhension de la demande;
- 4) une ou des photographies de l'emplacement et des emplacements voisins;

- 5) toute autre information pertinente à une bonne compréhension de la demande.

ARTICLE 18 FRAIS EXIGIBLES

1146-2
25-02-12

Le requérant doit joindre à sa demande, une somme de 200 \$ destinée à couvrir les frais d'étude de la demande par le personnel du Service de l'urbanisme et du développement durable et son traitement par le comité consultatif d'urbanisme. Cette somme n'est pas remboursable, quel que soit le résultat de l'étude effectuée par le Service de l'urbanisme et du développement durable ou de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

De plus, le requérant doit joindre à sa demande, une somme de 300 \$ destinée à couvrir les frais de publication de l'avis public prévu à l'article 21.

Dans l'éventualité où, suite à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le requérant exprime la volonté que le traitement de la demande de dérogation mineure soit interrompu ou annulé, la somme de 300 \$ destinée à couvrir les frais de publication de l'avis public prévu à l'article 21 lui sera remboursée si ledit avis n'a pas été publié.

ARTICLE 19 TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

1146-2
25-02-12

Dès qu'il a en main tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ainsi que la somme couvrant les frais d'étude, le Service de l'urbanisme et du développement durable transmet le dossier au comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 20 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

1146-2
25-02-12

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et formule sa recommandation par écrit au conseil municipal en tenant compte des conditions énoncées au présent règlement.

Le comité consultatif d'urbanisme peut demander au requérant ou au Service de l'urbanisme et du développement durable, des renseignements supplémentaires afin d'obtenir à une bonne compréhension de la demande. Lorsque requis, le comité consultatif d'urbanisme peut visiter, après en avoir avisé le requérant, l'immeuble faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure.

ARTICLE 21 AVIS PUBLIC DE CONSULTATION

Le greffier doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier, aux frais de la personne qui demande la dérogation, un avis conformément à la loi qui régit la municipalité.

L'avis indique:

- 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 le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral;
- 4) que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

ARTICLE 22 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil rend sa décision après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme et entendu toute personne qui désire s'exprimer sur la demande de dérogation mineure.

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.

ARTICLE 23 INSCRIPTION AU REGISTRE

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

ARTICLE 24 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

1146-2
25-02-12

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la dérogation, le Service de l'urbanisme et du développement durable délivre le permis ou le certificat si toutes les dispositions des règlements d'urbanisme qui ne font pas l'objet de la dérogation sont remplies et sous réserve, le cas échéant, de toute

condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

ARTICLE 24.1 RESPECT DES TERMES ET CONDITIONS

1146-2
25-02-12

Tous les termes et toutes les conditions relatives à la demande de dérogation mineure, imposées par le conseil municipal dans la résolution par laquelle il accorde la demande de dérogation mineure, doivent être respectées dans un délai d'un an suivant la délivrance du permis ou certificat ou de l'obtention de la résolution municipale approuvant la demande de dérogation mineure, selon le cas.

Advenant le non-respect de l'une des conditions imposées dans la résolution, le Service de l'urbanisme et du développement durable peut émettre un avis d'infraction et peut révoquer le permis ou certificat et appliquer les dispositions de l'article 11.1 « Infraction et pénalité » du présent règlement.

CHAPITRE 4 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 25 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

Signatures :

Richard Marcotte, maire

Yvan Laberge, greffier

Ce règlement est entré en vigueur le 15 septembre 2009 lors de l'émission du certificat de conformité par la MRC Les Moulins.