



Ville de Waterloo

**RÈGLEMENT SUR LES
DÉROGATIONS
MINEURES**

N° 19-915



Règlement sur les dérogations mineures

Règlement n° 19-915

Avis de motion : _____ 2019

Adoption : _____ 2019

Entrée en vigueur : _____ 2019

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA HAUTE-YAMASKA
VILLE DE WATERLOO**

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Waterloo tenue à l'hôtel de ville, le _____ 2019, conformément à la loi, sous la présidence de monsieur Jean-Marie Lachapelle, maire.

RÈGLEMENT N° 19-915

ATTENDU QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de l'article 145.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter, de modifier ou d'abroger 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 QU'il est opportun de remplacer le règlement sur les dérogations mineures à la suite à l'adoption du plan et des règlements d'urbanisme révisés;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires.....	2
1.1 Titre.....	2
1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.3 Abrogation du règlement antérieur	2
Section 2 - Dispositions interprétatives	3
1.4 Système de mesure.....	3
1.5 Définitions	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
2.1 Application du règlement	5
2.2 Infraction et pénalité	5
CHAPITRE 3 - PROCÉDURES.....	6
3.1. Dispositions des règlements de zonage et de lotissement pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure	7
3.2 Transmission de la demande de dérogation mineure	7
3.3 Frais exigés.....	8
3.4 Étude du dossier par le comité consultatif d'urbanisme (CCU)	8
3.5 Critères d'étude du dossier.....	8
3.6 Consultation des personnes intéressées	9
3.7 Décision du conseil.....	9
3.7.1 Décision du conseil dans certains cas particuliers	10
3.8 Émission du permis	11
3.9 Registre des dérogations mineures	11
3.10 Caducité d'une dérogation mineure	12

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les dérogations mineures ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Waterloo.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.2</u>
Le présent règlement abroge et remplace le « Règlement n° 92-574 sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme » de la ville de Waterloo.	<u>ABROGATION DU RÈGLEMENT ANTÉRIEUR</u>	<u>1.3</u>

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	<u>1.4</u>
Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).		
	<u>DÉFINITIONS</u>	<u>1.5</u>
À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.		

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT **2.1**

L'officier municipal de l'émission des permis et certificats est chargé d'appliquer le présent règlement.

INFRACTION ET PÉNALITÉ **2.2**

Quiconque contrevient aux dispositions du règlement sur les dérogations mineures est passible d'une amende minimale de 100 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ et des frais pour une première infraction; d'une amende minimale de 200 \$ et maximale de 2 000 \$ et des frais pour une deuxième infraction; et d'une amende minimale de 300 \$ et maximale de 2 000 \$ et des frais pour toute infraction additionnelle.

Une contravention continue à l'une ou l'autre des dispositions dudit règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la Ville peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

Procédures

CHAPITRE 3
PROCÉDURES

**DISPOSITIONS DES
RÈGLEMENTS DE
ZONAGE ET DE
LOTISSEMENT POUVANT
FAIRE L'OBJET D'UNE
DÉROGATION
MINEURE 3.1
Règlement 21-915-1**

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, à l'exception :

- 1) Des dispositions relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol;
- 2) Des dispositions, au règlement de lotissement, qui concernent 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 à l'égard de 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;
- 3) Des dispositions, au règlement de zonage, qui concernent 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 à l'égard de 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.

**TRANSMISSION
DE LA DEMANDE
DE DÉROGATION
MINEURE 3.2**

Toute personne désireuse de demander une dérogation mineure doit en faire la demande par écrit sur le formulaire prescrit par la Ville.

L'officier municipal reçoit la demande et le requérant doit fournir tous les renseignements supplémentaires exigés par ce dernier.

FRAIS EXIGÉS **3.3**

Le requérant doit, au moment du dépôt de la demande de dérogation mineure et des documents demandés, acquitter les frais exigés pour l'étude et la publication de ladite demande. Le montant des frais exigés est fixé dans le règlement de tarification. Cette somme n'est pas remboursable, quel que soit le sort réservé à la demande.

**ÉTUDE DU DOSSIER
PAR LE COMITÉ
CONSULTATIF
D'URBANISME (CCU)** **3.4**

L'officier municipal transmet la demande de dérogation mineure ainsi que tous les renseignements qui l'accompagnent au comité consultatif d'urbanisme (CCU). Le CCU étudie la demande et peut demander à l'officier municipal ou au requérant tout renseignement supplémentaire nécessaire à l'analyse du dossier. Afin de mieux juger la demande, les membres du CCU peuvent visiter les lieux et les immeubles touchés et rencontrer le requérant.

**CRITÈRES D'ÉTUDE
DU DOSSIER** **3.5**
Règlement 21-915-1

Le comité consultatif d'urbanisme fait ses recommandations au conseil municipal en tenant compte des critères suivants :

- la dérogation mineure ne peut pas être accordée si elle porte sur les usages permis dans une zone ou sur les densités d'occupation du sol;
- la dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
- la dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement de zonage ou de lotissement en vigueur a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui fait la demande;
- la dérogation mineure ne peut pas être accordée si elle a pour effet de porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- la demande doit être conforme à toutes les dispositions du règlement de zonage et de lotissement ne faisant pas l'objet d'une demande de dérogation mineure;
- 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 (ex. : une zone connue de risques d'inondation);

- aucune dérogation mineure ne peut être accordée lorsque les travaux n'ont pas été réalisés de bonne foi, c'est-à-dire volontairement sans permis de construction ou de façon contraire aux plans et devis approuvés lors de l'émission d'un permis de construction ou de lotissement ou encore réalisés après un ordre de cessation des travaux donné par le « responsable de l'émission des permis et certificats »;
- aucune dérogation mineure ne peut être accordée si elle 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.

Malgré le premier alinéa, le Conseil peut accorder une dérogation, même si elle a pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture.

Les recommandations du comité consultatif d'urbanisme sont formulées par écrit et sont transmises au conseil municipal.

**CONSULTATION
DES PERSONNES
INTÉRESSÉES**

3.6

Le greffier fixe la date de la séance du conseil municipal où la demande de dérogation mineure sera discutée.

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la dérogation demandée, le greffier publie, conformément à la politique de consultation applicable, un avis comprenant les objets suivants :

- la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil où sera discutée la demande de dérogation mineure;
- la nature et les effets de la dérogation mineure demandée;
- la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro de l'immeuble ou à défaut, le numéro cadastral;
- la mention que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

**DÉCISION
DU CONSEIL**

3.7

Le conseil rend sa décision après avoir pris connaissance des recommandations du comité consultatif d'urbanisme et après avoir entendu les personnes intéressées.

La décision du conseil est rendue par résolution et une copie de cette dernière est transmise, par le greffier, au requérant.

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.

**DÉCISION DU CONSEIL
DANS CERTAINS CAS
PARTICULIERS 3.7.1
Règlement 21-915-1**

Les dispositions qui suivent s'appliquent spécifiquement dans le cas d'une demande comprise 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.

Le Conseil rend sa décision après avoir pris connaissance des recommandations du Comité consultatif d'urbanisme et après avoir entendu les personnes intéressées.

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.

Lorsque la résolution **accorde** une dérogation 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 la ville **doit transmettre** le plus tôt possible une copie de cette résolution à la municipalité régionale de comté (MRC) de la Haute-Yamaska.

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, eu égard aux compétences de la MRC, dans le but d'atténuer ce risque ou cette atteinte ou modifier, à ces fins, toute condition prévue par le Conseil de la ville;
- 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.

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 publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général prend effet :

- 1) à la date à laquelle la MRC avise la ville qu'elle n'entend pas se prévaloir des pouvoirs prévus au cinquième alinéa du présent article;
- 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 cinquième alinéa, si la MRC ne s'est pas prévalué, 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.

ÉMISSION
DU PERMIS **3.8**
Règlement 21-915-1

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, l'officier municipal délivre le permis de construction ou le certificat d'autorisation si toutes les conditions prévues pour leur délivrance sont rencontrées, incluant le paiement du tarif requis, toutes les conditions prévues à la résolution de la ville et, lorsque requis les conditions à la résolution de la MRC, sont remplies, le cas échéant, et si la demande, ainsi que tous les plans et documents exigés, sont conformes aux dispositions des règlements de zonage, de construction et de tout autre règlement applicable ne faisant pas l'objet de la dérogation mineure.

REGISTRE DES
DÉROGATIONS
MINEURES **3.9**

Le fonctionnaire municipal tient un registre des dérogations mineures, dans un document constitué à cette fin.

**CADUCITÉ D'UNE
DÉROGATION
MINEURE** **3.10**
Règlement 21-915-1

Une dérogation mineure devient caduque lorsque :

- 1) les travaux en cours ou déjà exécutés et pour lesquels la dérogation mineure a été accordée ont fait l'objet de modification rendant ceux-ci conformes aux dispositions applicables dans la réglementation d'urbanisme;
- 2) la construction ou partie de construction ayant déjà fait l'objet d'une dérogation mineure, a été détruite, est devenue dangereuse, ou a perdu au moins 50 % de sa valeur par suite d'incendie et de quelques autres causes, et ce, de manière volontaire ou involontaire;
- 3) les travaux pour lesquels la dérogation mineure a été accordée, ne sont pas réalisés ou ne sont pas en voie de réalisation selon un permis d'opération cadastrale ou de construction ou d'un certificat d'autorisation valide, et ce, dans un délai de 12 mois suivant l'adoption de la résolution de la Ville ou de la MRC, le cas échéant.

Dans le cas où une dérogation mineure devient caduque, une nouvelle demande de dérogation mineure pour le même objet peut être formulée.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Adopté par le conseil municipal de la Ville de Waterloo au cours de la séance ordinaire tenue le _____ 2019.

Monsieur Jean-Marie Lachapelle, maire

Monsieur Louis Verhoef, directeur général

Copie certifiée conforme.