

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE L'ÎLE-DORVAL**

**Règlement C-06-0002
RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES**

SOMMAIRE DE LA PROCÉDURE D'ADOPTION

**AVIS DE MOTION : 30 AOÛT 2006
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT : 18 SEPTEMBRE 2006
ASSEMBLÉE PUBLIQUE : 28 SEPTEMBRE 2007
ADOPTION DU RÈGLEMENT : 27 FÉVRIER 2008
ENTRÉE EN VIGUEUR : MARS 2008**

À la séance du 27 février 2008, le conseil de Ville de L'Île-Dorval décrète :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. TERRITOIRE ASSUJETTI

1.1 Titre et entrée en vigueur

- a) Ce règlement peut être cité sous le titre de « Règlement sur les dérogations mineures de la Ville de L'Île-Dorval ».
- b) Ce règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

1.2 Validité

Le conseil décrète l'adoption de ce règlement dans son ensemble et également article par article. La déclaration de nullité d'un article n'affecte pas les autres.

1.3 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique au territoire sous juridiction de la Ville de L'Île-Dorval.

1.4 Domaine d'application

Une partie d'un lot, un lot, un terrain, un bâtiment ou une construction doit être construit ou occupé conformément aux dispositions du règlement de zonage (numéro 51) et du règlement de construction (numéro 52).

1.5 Interprétation

- a) À moins de déclaration contraire expresse, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui est attribué dans le présent règlement. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement définie au présent règlement, il a le sens tel que défini au règlement de zonage, ou, en l'absence, il s'emploie au sens communément attribué.
- b) Toute dimension et mesure employée est exprimée en unité du système international (métrique) avec équivalence, entre parenthèses, en dimensions et mesures anglaises. Cette équivalence n'est donnée qu'à titre indicatif et, en cas de contradiction, le système international prévaut.
- c) Les plans, annexes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans ce règlement, à l'exception de la table des matières, en font partie intégrante.
- d) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut; en cas de contradiction entre la version française et anglaise de ce règlement, la version française prévaut.
- e) En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale; de même à moins qu'il n'y ait indication contraire, la disposition la plus restrictive et la plus prohibitive doit s'appliquer.

1.6 Dispositions des lois et d'autres règlements

Une personne qui occupe ou utilise un terrain, une construction, un ouvrage ou toute partie de ceux-ci, qui érige une construction ou un ouvrage, qui exécute des travaux sur un terrain, une construction ou un ouvrage, doit respecter, en plus des dispositions de ce règlement, toute disposition législative ou réglementaire, fédérale et provinciale, ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal et doit veiller à ce que le terrain, la construction, l'ouvrage ou les travaux soient, selon le cas, occupé, utilisé, érigé ou exécuté en conformité avec ces dispositions et avec celles de ce règlement.

1.7 Inspecteur des bâtiments

L'administration et l'application du règlement sont confiées à un inspecteur des bâtiments nommé par le conseil et dont les devoirs et attributions sont définis au règlement des permis et certificats de la Ville de L'Île-Dorval.

1.8 Permis et certificats

- a) Quiconque désire construire, agrandir, rénover ou démolir un bâtiment ou construire ou ériger une piscine, ainsi que procéder à l'occupation d'un terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments et du conseil tout plan et document requis et obtenir un permis ou un certificat à cet effet.
- b) Les conditions de délivrance des permis et certificats d'autorisation sont définies au règlement des permis et certificats de la Ville de L'Île-Dorval

1.9 Contravention, pénalité et recours

- a) Sans préjudice aux autres recours de la Ville, toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais.
- b) Le montant de cette amende est fixé, à sa discrétion, par la Cour de juridiction compétente qui entend la cause; le montant de cette amende ne doit pas excéder 1 000 \$, ni être inférieure à 25 \$.
- c) Toute infraction contenue à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.
- d) La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus par ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES À L'OBTENTION D'UNE DÉROGATION MINEURE

2. DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure à l'exception des dispositions relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol.

3. ZONES ADMISSIBLES

Une demande de dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones identifiées au plan de zonage qui fait partie intégrante du règlement de zonage à l'exception de toute partie d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

4. CONDITIONS SELON LESQUELLES UNE DÉROGATION MINEURE PEUT ÊTRE ACCORDÉE

Une dérogation mineure pourra être accordée si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- a) la demande vise une disposition des règlements de zonage et de lotissement qui peut faire l'objet d'une dérogation mineure en vertu de ce règlement;
- b) la demande de dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de L'Île-Dorval;
- c) l'application des dispositions des règlements de zonage et de lotissement visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui fait la demande;

d) la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

5. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Le requérant ou son mandataire autorisé d'une dérogation mineure doit présenter sa demande par écrit auprès de l'inspecteur des bâtiments désigné à cette fin par le Conseil municipal.

6. DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE

Toute demande de dérogation mineure doit comprendre les documents et renseignements suivants :

a) les nom, prénom et adresse du requérant et, le cas échéant, de son mandataire;

b) une copie du titre de propriété de l'immeuble en cause;

c) dans le cas où la dérogation vise la longueur, la largeur, 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 :

1) un certificat de localisation à jour préparé par un arpenteur-géomètre s'il s'agit d'une construction existante;

2) un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre s'il s'agit d'une construction projetée;

3) lorsque requis pour l'analyse de la demande, un plan montrant la dérogation demandée.

d) le détail de toute dérogation projetée et existante et l'identification de la disposition réglementaire visée par la demande;

e) les raisons pour lesquelles le projet ne peut être réalisé conformément à la réglementation de zonage et de lotissement;

f) les raisons expliquant pourquoi les travaux en cours ou déjà exécutés ne sont pas conformes à la disposition réglementaire en cause;

g) une démonstration de l'existence et de la nature du préjudice causé au propriétaire de l'immeuble par l'application de la disposition visée ;

h) 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.

- i) des photos de l'immeuble visé, démontrant l'objet de la demande de dérogation mineure ou, à défaut, un plan faisant état des travaux projetés;

Suite à la vérification du contenu de la demande par l'inspecteur des bâtiments, le requérant devra fournir toute information supplémentaire qui sera jugée nécessaire par l'inspecteur pour la bonne compréhension de la demande, dans le respect de ce règlement.

7. FRAIS EXIGIBLES

La somme exigée à titre de frais pour l'étude de la demande de dérogation mineure constitue les frais pour la publication de l'avis prévu à l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ainsi que les frais d'analyse de la municipalité engagés par la Ville.

8. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

L'inspecteur des bâtiments examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par ce règlement ont été fournis et si le projet est conforme aux dispositions d'un règlement municipal.

Si les renseignements et documents exigés à ce règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque le projet décrit dans la demande n'est pas conforme aux dispositions d'un autre règlement municipal, l'inspecteur des bâtiments en avise le requérant, en mentionnant les éléments de non conformité, dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

9. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Le comité consultatif d'urbanisme dispose d'un délai de trente (30) jours suivant la réception de la demande par ce comité pour évaluer sa conformité aux conditions de l'article 3 de ce règlement et pour formuler par voie de résolution sa recommandation au Conseil municipal.

10. AVIS PUBLIC

Au moins quinze (15) jours avant la séance où le Conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure, un avis doit être publié indiquant :

- a) la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil municipal;
- b) la nature et les effets de la dérogation mineure demandée;
- c) la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro civique de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral;

d) la mention que toute personne intéressée peut se faire entendre par le conseil municipal relativement à la demande de dérogation mineure.

11. ÉTUDE ET DÉCISION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Après étude et avant de rendre sa décision, le Conseil municipal, 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 par voie de résolution à la séance régulière suivante. Copie de cette résolution certifiée conforme doit être transmise au requérant de la demande.

Lorsque le Conseil approuve la demande, la résolution par laquelle il rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville de L'Île Dorval, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

12. ÉMISSION DU PERMIS

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution accordant la dérogation mineure, l'inspecteur en bâtiments délivre au requérant le permis ou le certificat requis à la condition que la demande de permis ou de certificat soit conforme à toutes les dispositions des autres règlements municipaux, sauf celles qui ont fait l'objet d'une dérogation mineure.

13. DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le requérant dispose d'un délai de 2 ans à compter de l'adoption de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la dérogation mineure pour compléter les travaux visés par la demande de dérogation mineure. À défaut par le requérant de compléter les travaux dans le délai prescrit, les droits accordés par la résolution sont perdus et une nouvelle demande de dérogation mineure doit être présentée.

14. PORTÉE DE LA DÉROGATION MINEURE ACCORDÉE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Une dérogation mineure accordée par le conseil municipal ne bénéficie qu'à la partie dérogoire de la construction visée. Elle ne confère aucun droit acquis. Le droit à une dérogation mineure s'éteint lorsque la construction sur laquelle il porte est démolie ou détruite dans une proportion de cinquante pour cent ou plus de sa valeur portée au rôle d'évaluation le jour précédant l'événement.

CHAPITRE III

15. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.