



**Ville de L'Épiphanie**

**RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES  
AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME  
RÈGLEMENT NUMÉRO 585**

**Préparé par :**

**DÉOM  
+PARÉ**  
Experts-conseils

**DÉOM+PARÉ Experts-conseils inc.**  
2990 avenue Pierre-Péladeau, bureau 400  
Laval, Québec H7T 3B3  
Téléphone : 450.687.5834  
Télécopieur : 450.687.5700

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE L'ÉPIPHANIE

RÈGLEMENT NUMÉRO 585  
RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES  
AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

AVIS DE MOTION : 02-09-2014

ADOPTION : 05-05-2015

ENTRÉE EN VIGUEUR : À VENIR

<b>MODIFICATIONS INCLUSES DANS CE DOCUMENT</b>	
<b>NUMÉRO DU RÈGLEMENT</b>	<b>DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR</b>

---

## RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Session ordinaire du Conseil de la Ville de L'Épiphanie tenue le XX<sup>e</sup> jour du mois de MMMM 2014, à xx h 00, à l'hôtel de ville de L'Épiphanie, à laquelle assemblée sont présents:

SON HONNEUR LE MAIRE : STEVE PLANTE  
LES CONSEILLÈRES : MANON LEBLANC ET  
                                  CLAUDETTE MALENFANT  
LES CONSEILLERS: STÉPHANE AMIREAULT  
                                  LUC-ANDRÉ BIRON  
                                  CHRISTIAN MARTEL ET  
                                  MICHEL OUELLET

Tous membres dudit Conseil et formant quorum sous la présidence de M. le maire Steve Plante.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente assemblée ont été donnés à tous et à chacun des membres du Conseil, de la manière et dans le délai prescrit par la Loi.

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de L'Épiphanie est régie par les dispositions de la Loi sur les cités et les villes (L.R.Q., c.C-19);

**CONSIDÉRANT QU'** en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme pour l'ensemble du territoire municipal;

**CONSIDÉRANT QUE** la MRC de L'Assomption a adopté son schéma d'aménagement et de développement révisé et que la conformité entre ce schéma, le plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme doit être établie;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de L'Épiphanie a adopté son plan d'urbanisme révisé, il y a lieu par la même occasion de refondre les règlements d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QU'** un avis de présentation du présent règlement a été préalablement donné, soit à la séance de ce Conseil tenue le XX<sup>e</sup> jour du mois de MMMM 2014;

Il est proposé par le conseiller xxxxxx,  
Appuyé par le conseiller xxxxx,

Il est en conséquence ordonné et statué par règlement de ce Conseil portant le numéro 585 et ce Conseil ordonne et statue comme suit:

## **TABLES DES MATIÈRES**

<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>	<b>1</b>
1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT .....	1
1.1.2 TERRITOIRE ET PERSONNE ASSUJETTIS .....	1
1.1.3 REMPLACEMENT .....	1
1.1.4 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS .....	1
1.1.5 ADOPTION PARTIE PAR PARTIE.....	1
1.1.6 RENVOI .....	1
<b>SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
1.2.1 INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS.....	1
1.2.2 UNITÉ DE MESURE .....	2
1.2.3 NUMÉROTATION.....	2
1.2.4 TERMINOLOGIE.....	2
<b>SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>2</b>
1.3.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	2
1.3.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT .....	2
<b>CHAPITRE 2 : RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE.....</b>	<b>3</b>
2.1.1 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE.....	3
2.1.2 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME.....	3
2.1.3 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME.....	3
2.1.4 RECEVABILITÉ D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE.....	3
<b>CHAPITRE 3 : PROCÉDURE PRESCRITE .....</b>	<b>4</b>
<b>SECTION 1 : FORME DE LA DEMANDE.....</b>	<b>4</b>
3.1.1 CONTENU DE LA DEMANDE .....	4
3.1.2 PROCURATION .....	4
3.1.3 FRAIS EXIGIBLES .....	4
<b>SECTION 2 : ÉTUDE DE LA DEMANDE .....</b>	<b>5</b>
3.2.1 VÉRIFICATION DE LA CONFORMITÉ DES DOCUMENTS .....	5
3.2.2 TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME .....	5
3.2.3 ÉVALUATION DE LA DEMANDE.....	5
3.2.4 AVIS DU COMITÉ .....	5
3.2.5 AVIS PUBLIC.....	5
3.2.6 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL.....	5
3.2.7 INSCRIPTION AU REGISTRE.....	6
<b>SECTION 3 : ÉMISSION .....</b>	<b>6</b>
3.3.1 ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT.....	6
3.3.2 CADUCITÉ DE LA DÉROGATION MINEURE.....	6
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITION RELATIVE AUX PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS .....</b>	<b>7</b>
<b>SECTION 1 : PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....</b>	<b>7</b>
4.1.1 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	7
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITION FINALE.....</b>	<b>8</b>
<b>SECTION 1 : ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT .....</b>	<b>8</b>
5.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	8

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

### **SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme » et le numéro 585.

#### **1.1.2 TERRITOIRE ET PERSONNE ASSUJETTIS**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de L'Épiphanie ainsi qu'à toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé.

#### **1.1.3 REMPLACEMENT**

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs sur les dérogations mineures, dont notamment le *Règlement numéro 480 relatif aux dérogations mineures* et ses amendements.

#### **1.1.4 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS**

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

#### **1.1.5 ADOPTION PARTIE PAR PARTIE**

Le Conseil municipal de la Ville de L'Épiphanie déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

#### **1.1.6 RENVOI**

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

### **SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

#### **1.2.1 INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS**

En cas de contradiction entre les dispositions d'un règlement d'urbanisme et le présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
2. L'emploi du mot «Doit» implique l'obligation absolue;
3. L'emploi du mot «Peut» conserve le sens facultatif;
4. Le mot «quiconque» inclut toute personne physique ou morale;
5. L'emploi du masculin comprend le féminin.

La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titres(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

En cas de contradiction entre un tableau ou un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

### **1.2.2 UNITÉ DE MESURE**

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités du système international.

### **1.2.3 NUMÉROTATION**

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

<b>CHAPITRE 1</b>	Chapitre
<b>SECTION 1</b>	Section (si applicable)
<b>1.1.1</b>	Article
1.	Paragraphe
a)	Sous-paragraphe
•	Point

### **1.2.4 TERMINOLOGIE**

Dans le présent règlement, à moins d'une déclaration contraire expresse, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots qui suivent ont le sens, la signification ou l'application qui leur est attribué dans les définitions de l'article intitulé «terminologie» du règlement de zonage numéro 577. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

## **SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **1.3.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

Le fonctionnaire désigné du territoire de la Ville de L'Épiphanie est chargé de l'administration du présent règlement.

### **1.3.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Le fonctionnaire désigné est chargé de l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement et représente l'autorité compétente. Il exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par la loi, les règlements, une résolution ou une décision administrative.

## **CHAPITRE 2 : RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE**

### **2.1.1 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES 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 aux usages et à la densité d'occupation du sol, en terme de logement à l'hectare.

De plus, aucune dérogation mineure ne peut être accordée à l'intérieur d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, la zone étant délimitée ou pouvant être délimitée comme étant celle sujette aux contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

### **2.1.2 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME**

Toute demande de dérogation mineure doit être conforme, le cas échéant, aux dispositions des règlements de zonage, de lotissement et de construction ne faisant pas l'objet de la demande.

### **2.1.3 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME**

Toute demande de dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

### **2.1.4 RECEVABILITÉ D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE**

Une demande de dérogation mineure est recevable et peut être formulée au moment d'une demande de permis ou de certificat.

Une demande de dérogation mineure peut également être formulée 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 ou d'autorisation et ont été effectués de bonne foi par le requérant de la dérogation mineure.



## **CHAPITRE 3 : PROCÉDURE PRESCRITE**

### **SECTION 1 : FORME DE LA DEMANDE**

#### **3.1.1 CONTENU DE LA DEMANDE**

Le requérant qui désire obtenir une dérogation mineure aux règlements d'urbanisme doit transmettre sa demande au fonctionnaire désigné, en utilisant la formule prescrite par la municipalité. Elle doit être accompagnée de tous les renseignements, plans et documents suivants :

1. Les coordonnées complètes du propriétaire (nom, adresse et numéro de téléphone);
2. Un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre pour une construction existante;
3. Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre pour une construction projetée;
4. Un plan d'aménagement à l'échelle du terrain visé;
5. Un plan de la construction projetée à l'échelle montrant en plan et en élévation, les dimensions du bâtiment;
6. Le détail des dérogations projetées ou existantes;
7. Des photographies récentes des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visé par les travaux ainsi que les constructions situées sur les terrains adjacents;
8. La disposition réglementaire ne pouvant être respectée par le requérant et la nature de la dérogation demandée;
9. Les raisons pour lesquelles le requérant ne peut pas se conformer aux dispositions réglementaires existantes;
10. Un plan illustrant la dérogation mineure demandée et la localisation des immeubles voisins;
11. Une description du préjudice pour le requérant découlant de l'application stricte du règlement désigné.

Les renseignements, plans et documents exigés doivent être produits en deux (2) copies.

Suite à la vérification du contenu de la demande par le fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toutes les informations supplémentaires exigées par ce dernier.

#### **3.1.2 PROCURATION**

Si le requérant de la demande de dérogation mineure n'est pas le propriétaire du bâtiment, de la construction ou du terrain visé par la demande, il doit, lors du dépôt de la demande, présenter une procuration, signée du propriétaire, l'autorisant à effectuer une demande.

#### **3.1.3 FRAIS EXIGIBLES**

Le requérant doit, au moment du dépôt de la demande de dérogation et des documents exigés, acquitter les frais tels que décrétés par le règlement de tarification en vigueur pour l'étude de la demande et les frais de publication. La somme concernant l'étude de la demande n'est pas remboursable, quel que soit le sort réservé à la demande tandis que les frais de publication peuvent être remboursés si la demande n'est pas publiée.

## **SECTION 2 : ÉTUDE DE LA DEMANDE**

### **3.2.1 VÉRIFICATION DE LA CONFORMITÉ DES DOCUMENTS**

Le fonctionnaire désigné doit vérifier si 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 sera considérée comme complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis.

### **3.2.2 TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme. Lorsque la demande a déjà fait l'objet d'une demande de permis ou certificat, les documents relatifs à cette dernière doivent également être transmis au Comité.

### **3.2.3 ÉVALUATION DE LA DEMANDE**

La dérogation mineure doit respecter les dispositions du chapitre 2 du présent règlement, relatives à sa recevabilité et à sa conformité aux objectifs du plan d'urbanisme.

La 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.

La dérogation ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Le comité consultatif d'urbanisme évalue la demande et peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure, après en avoir avisé le requérant.

### **3.2.4 AVIS DU COMITÉ**

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis motivé en tenant compte, notamment, des critères prescrits par le chapitre 3 du présent règlement. Cet avis est transmis au Conseil.

### **3.2.5 AVIS PUBLIC**

Le greffier, de concert avec le conseil, fixe la date de la séance du conseil au cours de laquelle 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 la Loi sur les cités et villes.

Cet avis doit indiquer la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil, la nature et les effets de la dérogation demandée, la désignation de l'immeuble concerné en utilisant la voie de circulation et le numéro civique de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral, et mentionner que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

### **3.2.6 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Le conseil rend sa décision en séance, à la date mentionnée dans l'avis tel que prévu à l'article 3.2.5, et après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme et entendu tout intéressé qui désire se faire entendre relativement à cette demande. Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise par le greffier à la personne qui a demandé la dérogation. 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.

### **3.2.7 INSCRIPTION AU REGISTRE**

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

## **SECTION 3 : ÉMISSION**

### **3.3.1 ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT**

Sur présentation d'une copie de la résolution accordant la dérogation mineure, le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat après le paiement du tarif requis et si les conditions prévues dans le cadre de l'acceptation de la dérogation, s'il y a lieu, sont remplies, et ce, au plus tard au moment de la demande du permis ou du certificat.

De plus, les objets de la demande qui ne font pas l'objet de la dérogation mineure accordée doivent être conformes aux règlements de zonage, de lotissement et de construction applicables.

### **3.3.2 CADUCITÉ DE LA DÉROGATION MINEURE**

La dérogation mineure visant des travaux qui n'ont pas débuté dans les 18 mois suivants la décision du conseil municipal est caduque.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITION RELATIVE AUX PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS**

### **SECTION 1 : PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS**

#### **4.1.1 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS**

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours à l'égard du présent règlement sont prévues au règlement sur les permis et certificats.

**CHAPITRE 5 : DISPOSITION FINALE**

**SECTION 1 : ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT**

**5.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Steve Plante,  
Maire

---

Guylaine Comtois,  
Directrice générale et greffière

ADOPTÉ LE \_\_\_\_\_ 2014

ENTRÉE EN VIGUEUR LE \_\_\_\_\_ 2014