



Les Coteaux

**MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DES COTEAUX**

**RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME
N° 15-2022**

Entrée en vigueur : Le 21 février 2022

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DES COTEAUX**

**RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME N° 15-2022**

ATTENDU QUE le territoire de la Municipalité des Coteaux est régi par le *Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 15* en vigueur depuis le 7 juin 1995;

ATTENDU QUE la Municipalité des Coteaux est régie par le *Code municipal* et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)* et que le *Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 15* ne peut être modifié que conformément aux dispositions de cette loi;

ATTENDU QUE le conseil de la Municipalité des Coteaux juge approprié de modifier le Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 15 afin d'abroger les dispositions applicables à la tarification dans le présent règlement, considérant que le tarif aux fins de l'étude de toute dérogation mineure est fixé par le règlement général sur la taxation et la tarification de la Municipalité des Coteaux en vigueur.

ATTENDU QU'un avis de motion pour la présentation du projet règlement a été donné le 17 janvier 2022;

**EN CONSÉQUENCE IL EST PROPOSÉ PAR : Véronique Lefebvre,
APPUYÉ PAR : Michel Joly,
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ,**

IL EST, EN CONSÉQUENCE, ORDONNÉ ET STATUÉ PAR RÈGLEMENT ET LE CONSEIL MUNICIPAL DES COTEAUX ORDONNE ET STATUE COMME SUIT:

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
1. ABROGATION DE RÈGLEMENT ANTÉRIEUR.....	1
2. CHAMP D'APPLICATION.....	1
3. TERRITOIRE VISÉ.....	1
4. DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE	1
5. CONDITIONS D'OCTROI D'UNE DÉROGATION MINEURE	1
6. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	2
7. FRAIS EXIGIBLES.....	2
8. PROCÉDURE ADMINISTRATIVE	2
8.1 Transmission de la demande et analyse par le Comité consultatif d'urbanisme.....	2
8.2 Publication de la demande de dérogation mineure.....	3
8.3 Décision du conseil municipal	3
8.4 Émission du permis ou du certificat.....	3
9. LIMITES D'UNE DÉROGATION MINEURE ACCORDÉE À UNE CONSTRUCTION OU À UN BÂTIMENT	3
9.1 Construction ou bâtiment rendu conforme.....	3
9.2 Construction ou bâtiment détruit.....	4
9.3 Agrandissement d'une construction ou bâtiment.....	4
10. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	4

1. ABROGATION DE RÈGLEMENT ANTÉRIEUR

Le présent règlement abroge et remplace à toutes fins que de droit le Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 15 de la Municipalité des Coteaux ainsi que tous ses amendements.

2. CHAMP D'APPLICATION

Une demande de dérogation mineure peut être formulée au moment d'une demande de permis ou de certificats.

De plus, toute personne qui constate que la construction, le bâtiment ou le terrain dont il est propriétaire ne respecte pas intégralement le règlement de zonage ou le règlement de lotissement peut demander une dérogation mineure, à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, lorsque ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation et qu'ils ont été effectués de bonne foi.

3. TERRITOIRE VISÉ

Les dérogations mineures peuvent être accordées dans toutes les zones prévues par le règlement de zonage en vigueur.

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

Toutes les dispositions du règlement de zonage et du règlement de lotissement de la municipalité peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception de celles énumérées ci-après:

4.1 Les dispositions du règlement de zonage et du règlement de lotissement relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol.

4.2 Les dispositions du règlement de zonage relatives aux droits acquis.

5. CONDITIONS D'OCTROI D'UNE DÉROGATION MINEURE

Les conditions d'octroi d'une dérogation mineure sont les suivantes:

5.1 Une dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme

5.2 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.

5.3 Elle ne peut non plus être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

- 5.4 La demande doit être conforme à toutes les dispositions du règlement de construction et à celles des règlements de zonage et de lotissement ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure.

6. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Toute personne demandant une dérogation mineure doit:

- 6.1 En faire la demande en remplissant et en signant le formulaire approprié fourni par la Municipalité et le transmettre à l'inspecteur des bâtiments.
- 6.2 Dans le cas d'une dérogation relative au terrain ou aux marges, fournir un plan du terrain et le cas échéant, du bâtiment proposé ou existant, lequel plan doit être fait et signé par un arpenteur-géomètre, indiquant entre autres:
- 6.2.1 Les limites et la superficie du terrain.
 - 6.2.2 La localisation du bâtiment ou de la construction.
 - 6.2.3 La distance entre le bâtiment, la construction visée par la dérogation et les limites du terrain.
 - 6.2.4 La localisation des immeubles voisins qui, suite à la dérogation, deviendront non conformes, s'il y a lieu.

7. FRAIS EXIGIBLES

Le tarif aux fins de l'étude de toute dérogation mineure est fixé par le règlement sur la tarification en vigueur de la Municipalité des Coteaux.

8. PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

La procédure administrative à suivre pour une demande de dérogation mineure est établie comme suit:

8.1. Transmission de la demande et analyse par le Comité consultatif d'urbanisme

Dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande écrite, l'inspecteur des bâtiments la transmet au Comité consultatif d'urbanisme, accompagnée de tous les documents pertinents.

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la réception de la demande par les membres du CCU, le Comité consultatif d'urbanisme doit remettre sa

recommandation au Conseil municipal en tenant compte des conditions d'octroi d'une dérogation mineure stipulées au présent règlement.

8.2. Publication de la demande de dérogation mineure

Le secrétaire-trésorier de la municipalité doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le Conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure, afficher, conformément à la loi, une copie d'un avis qui indique:

8.2.1 La date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil municipal.

8.2.2 La nature et les effets de la dérogation demandée.

8.2.3 La désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

8.2.4 Que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil municipal relativement à cette demande.

8.3. Décision du conseil municipal

Le Conseil municipal rend sa décision par résolution. Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant de la demande de dérogation mineure et être déposée aux archives de la municipalité.

8.4. Émission du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie de la résolution accordant une dérogation mineure, l'inspecteur des bâtiments délivre le permis ou le certificat après le paiement du tarif requis pour l'obtention de celui-ci. Toutefois, la demande accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement doit être conforme aux dispositions du règlement de construction et à celles des règlements de zonage et de lotissement ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure.

9. LIMITES D'UNE DÉROGATION MINEURE ACCORDÉE À UNE CONSTRUCTION OU À UN BÂTIMENT

9.1. Construction ou bâtiment rendu conforme

Une dérogation mineure accordée à une construction ou à un bâtiment cesse d'être en vigueur lorsque la construction ou le bâtiment est rendu conforme aux dispositions du règlement de zonage ou du règlement de lotissement auxquelles il ou elle était dérogoire.

Une telle construction ou un tel bâtiment ne peut plus être modifié et bénéficier à nouveau de la dérogation mineure accordée antérieurement.

9.2. Construction ou bâtiment détruit

Une dérogation mineure accordée à une construction ou à un bâtiment est éteinte lorsque la construction ou le bâtiment est détruit, est devenu dangereux ou a perdu au moins cinquante pour cent (50%) de sa valeur physique, par suite d'un incendie ou quelque autre cause.

Une telle construction ou un tel bâtiment ne peut être reconstruit ou restauré qu'en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

9.3. Agrandissement d'une construction ou bâtiment

Une dérogation mineure accordée à une construction ou à un bâtiment ne s'applique pas à des travaux d'agrandissement qui n'auraient pas fait l'objet de la demande de dérogation originale.

10. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Sylvain Brazeau
Maire

Pamela Nantel
Greffière-trésorière et directrice générale