



Les Coteaux

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DES COTEAUX

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 313

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME NUMÉRO 313

- CONSIDÉRANT QUE** le Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 15-2022 est en vigueur depuis le 21 février 2022;
- CONSIDÉRANT QUE** le schéma d'aménagement et de développement révisé de 3^e génération (ADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est entré en vigueur le 2 février 2023 ;
- CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité doit assurer la concordance entre ses règlements d'urbanisme et le SADR3 au plus tard le 2 février 2025 ;
- CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité des Coteaux est régie par le *Code municipal* et assujettie aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et que le Règlement sur les dérogations mineures ne peut être modifié ou remplacé que conformément aux dispositions de cette loi;
- CONSIDÉRANT QUE** le projet de règlement a été déposé à la séance ordinaire du conseil tenue le 16 décembre 2024;

EN CONSÉQUENCE IL EST ORDONNÉ ET STATUÉ PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 313 CE QUI SUIT:



Les Coteaux

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme ».

1.1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité Les Coteaux.

1.1.3 AUTRE LOI, RÈGLEMENT OU DISPOSITION APPLICABLE

Un permis émis en vertu du présent règlement ne soustrait en aucun cas le requérant de l'obligation d'obtenir tout certificat ou permis requis en vertu de tout autre règlement, loi ou disposition applicable.

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

1.1.4 VALIDITÉ

Le conseil 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, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

1.1.5 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Tout règlement antérieur relatif aux dérogations mineures aux règlements d'urbanisme, notamment le règlement numéro 15-2022 sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme, ainsi que toute disposition adoptée en vertu du pouvoir de réglementer les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme contenus dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droits.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 DIVERGENCES ENTRE LES DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

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

1.2.2 DIVERGENCES ENTRE TABLEAUX, SYMBOLES ET LE TEXTE

Les annexes, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toutes formes d'expression autres que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il y est référé, en font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les annexes, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

1.2.3 DÉFINITIONS

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 1.2.8 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'officier responsable. Sa nomination et son traitement sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'officier responsable.

Dès qu'elle en est avisée par l'officier responsable, toute personne qui agit en contravention du présent règlement doit interrompre les travaux et soumettre une demande de permis conformément aux dispositions du règlement applicable ou, le cas échéant, se conformer aux conditions d'approbation de sa demande de permis.

2.2 INFRACTION ET PÉNALITÉ

Toute personne qui agit en contravention du règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme commet une infraction.

1. Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :
 - a) première infraction : min. 400 \$ / max. 1 000 \$
 - b) récidive : min. 800 \$ / max. 2 000 \$
2. Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :
 - a) première infraction : min. 600 \$ / max. 2 000 \$
 - b) récidive : min. 1 000 \$ / max. 4 000 \$

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

Le montant des amendes fixé aux paragraphes précédents exclut les frais applicables pour chaque infraction.

En plus des mesures prévues à l'alinéa qui précède, la Municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Une amende imposée en raison d'une infraction ne libère pas la personne en cause de l'obligation de se conformer au présent règlement.

CHAPITRE 3 DOMAINE D'APPLICATION

3.1 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.

3.2 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:

- a) Les dispositions du règlement de zonage et du règlement de lotissement relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol ;
- b) Les dispositions du règlement de zonage relatives aux droits acquis ;
- c) Les dispositions du règlement de zonage et du règlement de lotissement visant à régir ou prohiber les usages, activités, constructions, ouvrages ou opérations cadastrales pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général ;
- d) Les dispositions du règlement de zonage relatives à la hauteur et à la superficie de tout affichage situé le long de l'autoroute 20, de la route 338 et de la rue Sauvé.

3.3 CONDITIONS D'OCTROI D'UNE DÉROGATION MINEURE

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

- a) Une dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme ;
- b) 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 ;
- c) Elle ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

- d) Elle ne peut non plus 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 ;
- e) 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.

CHAPITRE 4 PROCESSUS DE DEMANDE

4.1 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Toute personne demandant une dérogation mineure doit:

- 4.1.1** En faire la demande en remplissant et en signant le formulaire approprié fourni par la Municipalité et le transmettre à l'officier responsable.
- 4.1.2** 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:
 - a) Les limites et la superficie du terrain.
 - b) La localisation du bâtiment ou de la construction.
 - c) La distance entre le bâtiment, la construction visée par la dérogation et les limites du terrain.
 - d) La localisation des immeubles voisins qui, suite à la dérogation, deviendront non conformes, s'il y a lieu.

4.2 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.

4.3 PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

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

4.3.1 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'officier responsable 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.

4.3.2 Publication de la demande de dérogation mineure

Le greffier-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:

- a) La date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil municipal.
- b) La nature et les effets de la dérogation demandée.
- c) La désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.
- d) Que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil municipal relativement à cette demande.

4.3.3 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.

4.3.4 Décision du conseil de la municipalité régionale de comté (MRC)

Lorsque la résolution du conseil municipal accorde 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, une copie de cette résolution doit être transmise à la MRC. 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:

- a) imposer toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer ce risque ou cette atteinte ou modifier, à ces fins, toute condition prévue par le conseil de la municipalité;
- b) désavouer la décision autorisant la dérogation, lorsqu'une atténuation du risque ou de l'atteinte n'est pas possible.

4.3.5 Émission du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la dérogation, l'officier responsable délivre le permis ou le certificat si les conditions d'émission des

permis ou certificats sont remplies et que toute condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat soit remplie.

Dans le cas où l'article 4.3.4 s'applique, l'officier responsable délivre le permis ou le certificat suite à la plus hâtive des éventualités suivantes:

- a) à la date à laquelle la MRC avise la municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir des pouvoirs prévus à l'article 4.3.4;
- b) à la date de l'entrée en vigueur de la résolution de la MRC qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation;
- c) à l'expiration du délai de 90 jours prévu à l'article 4.3.4, si la MRC ne s'est pas prévalu, dans ce délai, des pouvoirs prévus à ce même article.

La résolution de la MRC ou, en l'absence d'une telle résolution, la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation, doit être transmise au requérant de la demande de dérogation mineure.

CHAPITRE 5 LIMITES D'UNE DÉROGATION MINEURE ACCORDÉE À UNE CONSTRUCTION OU À UN BÂTIMENT

5.1 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 dérogatoire.

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

5.2 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.

5.3 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.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par le conseil municipal de la Municipalité Les Coteaux au cours de la séance ordinaire tenue le _____.

Monsieur Sylvain Brazeau, Maire

Madame Pamela Nantel, directrice générale et greffière-trésorière

Copie certifiée conforme.

Le 17 décembre 2024

Avis de motion :

Le

Adoption du projet de règlement :

Le 16 décembre 2024

Assemblée publique de consultation :

Le 7 janvier 2025

Adoption du règlement :

**Certificat de conformité de la
MRC de Vaudreuil-Soulanges**

Entrée en vigueur :

Pages des délibérations :