



Bienvenue à
Baie-D'Urfe!

**RÈGLEMENT SUR LES
DÉROGATIONS MINEURES**

NO 1115

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BAIE-D'URFÉ

RÈGLEMENT N° 1115

RÈGLEMENT SUR LES
DÉROGATIONS MINEURES

AVIS DE MOTION : 11 mars 2025

ADOPTION : X 2025

ENTRÉE EN VIGUEUR : X 2025

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURESi

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES3

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires 3

1.1.1 :	Titre du règlement.....	3
1.1.2 :	Remplacement.....	3
1.1.3 :	Territoire et personnes assujettis.....	3
1.1.4 :	Objet du règlement.....	3
1.1.5 :	Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	3
1.1.6 :	Renvois.....	4
1.1.7 :	Adoption partie par partie.....	4

Section 1.2 : Dispositions interprétatives..... 5

1.2.1 :	Structure du règlement.....	5
1.2.2 :	Interprétation.....	5
1.2.3 :	Terminologie.....	6

Section 1.3 : Dispositions administratives..... 7

1.3.1 :	Administration et application du règlement.....	7
1.3.2 :	Pouvoirs de l'autorité compétente.....	7
1.3.3 :	Conformité de la demande.....	7
1.3.4 :	Contraventions et pénalités.....	7
1.3.5 :	Recours civil.....	7

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE9

Section 2.1 : Admissibilité d'une demande 9

2.1.1 :	Évaluation de l'admissibilité d'une demande de dérogation.....	9
2.1.2 :	Dispositions relatives au zonage qui peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure.....	9
2.1.3 :	Dispositions relatives au lotissement pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure.....	9
2.1.4 :	Dispositions particulières pour une demande portant sur des travaux en cours ou déjà exécutés.....	10
2.1.5 :	Critères d'évaluation d'une demande de dérogation.....	10

Section 2.2 : Cheminement de la demande de dérogation mineure 12

2.2.1 :	Dépôt de la demande.....	12
2.2.2 :	Contenu de la demande.....	12
2.2.3 :	Procuration.....	13
2.2.4 :	Frais d'études.....	13
2.2.5 :	Demande complète.....	13
2.2.6 :	Paiement des taxes municipales.....	13
2.2.7 :	Vérification de la demande.....	13
2.2.8 :	Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme.....	14

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
NO. 1115
VILLE DE BAIE-D'URFÉ

TABLE DES MATIÈRES

2.2.9 :	Étude et recommandation au Comité consultatif d'urbanisme	14
2.2.10 :	Avis public.....	14
2.2.11 :	Décision du Conseil municipal	14
2.2.12 :	Prise d'effet de la dérogation mineure	15
2.2.13 :	Registre des dérogations mineures	16
2.2.14 :	Émission du permis ou du certificat	16
2.2.15 :	Caducité de la dérogation mineure	16
2.2.16 :	Exclusivité d'une dérogation mineure	16
 CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINALES.....		17
Section 3.1 : Entrée en vigueur		17
3.1.1 :	Entrée en vigueur.....	17

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les dérogations mineures » et le numéro 1115.

1.1.2 : Remplacement

Le présent règlement remplace le règlement numéro 961, intitulé « *Règlement sur les dérogations mineures de la Ville de Baie-d'Urfé* », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

Le remplacement de règlements n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées; les droits acquis peuvent être exercés, les infractions peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées et ce, malgré le remplacement.

1.1.3 : Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-D'Urfé.

1.1.4 : Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de permettre à une personne de soumettre une demande de dérogation à des dispositions des règlements de zonage ou de lotissement. Il permet au conseil municipal, après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, d'évaluer l'opportunité d'accorder ou non une dérogation au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement et d'assujettir cette dérogation aux conditions qu'il détermine dans le but d'en atténuer l'impact.

1.1.5 : Concurrence avec d'autres règlements ou des 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.

1.1.6 : Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.1.7 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Baie-D'Urfé 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 autres 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.

Section 1.2 : Dispositions interprétatives

1.2.1 : Structure du règlement

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) :

1. Chapitre

1.1 Section

1.1.1 Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

1.2.2 : Interprétation

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

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

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale;
4. Le genre masculin comprend le genre féminin;
5. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
6. L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET
ADMINISTRATIVES

La table des matières et les titres 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 titre(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, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

En cas de contradiction entre la version française et la version anglaise du présent règlement, la version française prévaut.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.2.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats*.

Section 1.3 : Dispositions administratives

1.3.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « autorité compétente », par résolution du Conseil municipal.

1.3.2 : Pouvoirs de l'autorité compétente

Les pouvoirs de l'autorité compétente sont énoncés dans le *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats*.

1.3.3 : Conformité de la demande

Toute demande de dérogation mineure doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

1.3.4 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient, tolère ou permet qu'on contrevienne aux dispositions du présent règlement commet une infraction. Les dispositions relatives aux contraventions et pénalités en cas d'infraction au présent règlement sont prévues au *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats*.

1.3.5 : Recours civil

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE

Section 2.1 : Admissibilité d'une demande

2.1.1 : Évaluation de l'admissibilité d'une demande de dérogation

L'autorité compétente évalue si la demande est admissible à la procédure de dérogation mineure à partir des dispositions de la présente section.

Si l'autorité compétente conclut que la demande n'est pas admissible, elle informe le requérant par écrit des motifs de sa décision dans un délai de 60 jours suivant le dépôt de la demande.

2.1.2 : Dispositions relatives au zonage qui peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure

Les dispositions réglementaires contenues dans le *Règlement de zonage* peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, à l'exception des dispositions réglementaires relatives :

1. Aux usages, qu'ils soient principaux, accessoires ou temporaires ;
2. À la densité d'occupation au sol, exprimée en termes de logements à l'hectare ;
3. Aux 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 (RLRQ, c. A-19.1) soit dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général.

2.1.3 : Dispositions relatives au lotissement pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure

Les dispositions réglementaires contenues dans le *Règlement de lotissement* peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, à l'exception des dispositions réglementaires relatives :

1. Aux modalités relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ;
2. Aux 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

(RLRQ, c. A-19.1), soit 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.

2.1.4 : Dispositions particulières pour une demande portant sur des travaux en cours ou déjà exécutés

Si la demande de dérogation est soumise à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, ces travaux doivent avoir fait l'objet d'un permis ou d'un certificat au moment de leur exécution si le règlement alors en vigueur exigeait l'obtention d'un tel permis ou certificat.

2.1.5 : Critères d'évaluation d'une demande de dérogation

Les conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure sont les suivantes :

1. La demande respecte les conditions énumérées aux articles 2.1.1 à 2.1.4 du présent règlement ;
2. L'application des dispositions réglementaires visées par la demande, ou de l'une de celles-ci, a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant, dans la mesure où la dérogation mineure n'est pas accordée ;
3. La demande respecte les objectifs et les orientations d'aménagement du plan d'urbanisme de la Ville ;
4. La dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles adjacents, de leur droit de propriété ;
5. La dérogation est mineure, notamment sur le plan quantitatif, sur le plan des impacts environnementaux et sur le plan architectural ;
6. La dérogation mineure n'a pas 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 ;
7. 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 générale, la dérogation ne peut être accordée à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
NO. 1115
VILLE DE BAIE-D'URFÉ

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE

8. Dans le cas où la demande est présentée suite ou pendant les travaux, ceux-ci doivent avoir été exécutés en toute bonne foi.

Section 2.2 : Cheminement de la demande de dérogation mineure

2.2.1 : Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande de dérogation mineure doit déposer une demande par écrit, sur le formulaire prévu à cette fin, auprès de l'autorité compétente en plus des plans et documents requis en vertu de la présente section.

2.2.2 : Contenu de la demande

Le requérant d'une demande de dérogation mineure doit présenter une demande par écrit sur le formulaire prévu à cette fin auprès de l'autorité compétente et fournir les plans et documents suivants :

1. Les coordonnées complètes du propriétaire (nom, adresse et numéro de téléphone) ;
2. Dans le cas où la demande est présentée par un mandataire, une procuration du propriétaire autorisant le mandataire à agir en son nom ;
3. Le titre établissant que la propriété de l'immeuble visé par la demande est celle du requérant ;
4. La description du terrain au moyen d'un plan de cadastre ou d'un certificat de localisation ;
5. Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre pour une construction projetée ;
6. Dans le cas d'une demande relative à la hauteur, la mesure précise de la construction, du bâtiment ou de l'ouvrage existant ou projeté sur un plan ou un croquis à l'échelle;
7. Des photographies récentes, prises dans les 30 jours précédant la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que les constructions situées sur les terrains adjacents ;
8. Le détail de toute dérogation projetée et existante incluant les raisons pour lesquelles le projet ne peut être réalisé conformément à la réglementation prescrite ;
9. La démonstration du préjudice causé au requérant ;

10. La démonstration que la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Tout autres plans ou documents exigé par l'autorité compétente dans le but de comprendre le contexte de la demande afin d'évaluer l'atteinte des critères d'évaluations énoncés au présent règlement.

2.2.3 : 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.

2.2.4 : Frais d'études

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande de dérogation mineure sont fixés à 4 000\$. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais couvre les frais relatifs à la publication de l'avis public.

2.2.5 : Demande complète

La demande de dérogation mineure est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès de l'autorité compétente.

2.2.6 : Paiement des taxes municipales

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable au traitement d'une demande de dérogation mineure, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan. De plus, aucune demande ne sera traitée lorsqu'une demande de contestation d'évaluation foncière est en traitement.

2.2.7 : Vérification de la demande

L'autorité compétente vérifie la conformité de la demande au présent règlement. À la demande de l'autorité compétente, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension adéquate de la demande.

Si la demande est jugée non conforme par l'autorité compétente, il indique immédiatement par écrit au requérant en quoi la procédure n'est pas conforme et

l'invite à s'y conformer. La demande est suspendue jusqu'à ce que le requérant ait rendu sa demande conforme.

2.2.8 : Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que l'autorité compétente a vérifié la conformité de la demande, la demande de dérogation mineure est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour évaluation dans un délai de 45 jours.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut demander des informations additionnelles ou visiter l'immeuble visé par la demande afin de compléter l'analyse du dossier. Dans le cas où des éléments nouveaux sont apportés par le requérant lors de la période d'étude, ou lorsque des expertises professionnelles sont requises, ce délai peut être prolongé de 90 jours.

2.2.9 : Étude et recommandation au Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des dispositions du présent règlement et des circonstances dans lesquelles s'insère la demande; chaque cas étant étudié d'espèce sans égard à toute dérogation pouvant avoir été accordée par la Ville antérieurement et transmet cet avis au Conseil municipal. S'il le juge opportun, le comité peut suggérer au conseil municipal des conditions en lien avec la demande de dérogation afin d'atténuer son impact.

2.2.10 : Avis public

Le greffier ou le secrétaire-trésorier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance au cours de laquelle le Conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier un avis conformément à la loi qui régit la Ville.

L'avis indique la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil municipal et la nature et les effets de la dérogation demandée. Cet avis contient la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral et mentionne que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil municipal relativement à cette demande.

2.2.11 : Décision du Conseil municipal

Le Conseil municipal rend sa décision en séance à la date mentionnée dans l'avis public prévu à l'article 2.2.10, après avoir reçu la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, recommandation à laquelle le Conseil n'est pas liée, après avoir étudié le cas d'espèce sans égard à toute dérogation pouvant avoir été accordée par la Ville

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE

dans le passé et après avoir entendu toute personne intéressée qui désire se faire entendre relativement à cette demande.

La résolution par laquelle le Conseil municipal rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil municipal rend sa décision doit être transmise au requérant de la demande de dérogation mineure dans les 10 jours ouvrables suivant la tenue de l'assemblée.

Lorsque la dérogation mineure est accordée 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 une copie de la résolution à l'agglomération de Montréal.

Le conseil de l'agglomération de Montréal 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, peut imposer toute condition à cet effet dans le but d'atténuer ce risque ou cette atteinte, modifier toute condition prévue par le Conseil de la ville, ou encore désavouer la décision autorisant la dérogation lorsqu'une atténuation du risque ou de l'atteinte n'est pas possible.

La résolution de l'agglomération de Montréal doit être transmise au demandeur ou, en l'absence d'une telle résolution, l'informer de la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation.

2.2.12 : Prise d'effet de la dérogation mineure

Une dérogation mineure assujettie visée par le quatrième alinéa de l'article précédent prend effet :

1. À la date à laquelle l'agglomération de Montréal avise la Ville quelle n'entend pas se prévaloir des pouvoirs prévus à l'article précédent ;
2. À la date d'entrée en vigueur de la résolution de l'agglomération de Montréal qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation ;
3. À l'expiration du délai de 90 jours prévu à l'article précédent si l'agglomération de Montréal ne s'est pas prévalu des pouvoirs qui lui sont octroyés en vertu de l'article 145.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

2.2.13 : Registre des dérogations mineures

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

2.2.14 : Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat peut être émis par l'autorité compétente à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la dérogation mineure.

L'autorité compétente délivre le permis ou le certificat si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception de celles qui ont fait l'objet de la dérogation mineure, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

2.2.15 : Caducité de la dérogation mineure

La dérogation mineure visant des travaux qui n'ont pas débuté dans les 12 mois suivants la décision du conseil municipal est caduque.

De plus, lorsque les travaux ont fait l'objet de modifications visant à les rendre conformes aux dispositions applicables de la réglementation d'urbanisme ou que l'ouvrage, la construction ou l'aménagement sur lequel porte la dérogation mineure a été détruit, est dangereux ou a perdu au moins 50% de sa valeur à la suite d'un sinistre ou d'une autre cause, la dérogation est caduque.

Une fausse déclaration ou la production de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement rend caduque toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande de dérogation mineure.

2.2.16 : Exclusivité d'une dérogation mineure

Lorsqu'un requérant obtient, conformément au présent règlement, une dérogation mineure concernant un immeuble, cette dérogation ne peut être utilisée à l'égard d'un autre immeuble. Cette dérogation mineure ne permet pas de déroger aux autres dispositions du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de lotissement* n'ayant pas spécifiquement fait l'objet d'une telle autorisation.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINALES

Section 3.1 : Entrée en vigueur

3.1.1 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Heidi Ektvedt, Mairesse

Marie-Hélène Brunet, Greffière