



RÈGLEMENT NUMÉRO 717-1

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES DE LA VILLE DE MONTRÉAL-EST

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR : 18 AVRIL 2007

MODIFICATIONS (NUMÉRO DE RÈGLEMENT)	ENTRÉE EN VIGUEUR
Aucune	N/A

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ART. 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les dérogations mineures de la Ville de Montréal-Est ».

ART. 2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Sont abrogés par le présent règlement, le Règlement de dérogations mineures de la Ville de Montréal-Est, entre autres, le Règlement numéro 717 ainsi que tous ses amendements à ce jour.

ART. 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal-Est.

ART. 4 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT

Le présent Règlement de dérogation mineure touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

ART. 5 VALIDITÉ

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et, également, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devrait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

ART. 6 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le responsable de l'urbanisme, ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux, conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

ART. 7 LES ANNEXES

Toutes les annexes jointes au présent règlement en font partie intégrante.

SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ART. 8 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- b) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- c) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- d) Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- e) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;
- f) L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue; le verbe « pouvoir » indique un sens facultatif.

ART. 9 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

ART. 10 MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

ART. 11 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'article 1.7, portant sur la terminologie, du Règlement de zonage 713 de la Ville de Montréal-Est.

ART. 12 RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ART. 13 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au responsable de l'urbanisme et ses adjoints à titre d'autorité compétente.

CHAPITRE 3 – DOMAINES D'APPLICATION

ART. 14 DOMAINE D'APPLICATION

- a) Le conseil d'une municipalité où est en vigueur un règlement sur les dérogations mineures peut accorder une telle dérogation;
- b) La dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui en fait la demande;
- c) La dérogation mineure ne peut être accordée, si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété;

- d) Seules les dispositions des Règlements de zonage et de lotissement autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure;
- e) La demande de dérogation mineure 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;
- f) Une dérogation mineure aux Règlements de zonage et de lotissement doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme.

ART. 15 SITUATIONS APPLICABLES POUR UNE DEMANDE DÉROGATION

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

Une dérogation mineure peut également être accordée 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 et ont été effectués de bonne foi.

ART. 16 PROCÉDURE REQUISE POUR DEMANDER AU CONSEIL D'ACCORDER UNE DÉROGATION MINEURE

Toute personne demandant une dérogation mineure relative à l'une ou l'autre des dispositions particulières énumérées à l'article 18 doit :

- a) En faire la demande par écrit en remplissant le formulaire tel que prescrit par la municipalité;
- b) Fournir le titre établissant que le demandeur est propriétaire de l'immeuble visé;
- c) Dans le cas d'une dérogation relative 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;
- d) Tout autre document pertinent à l'étude du dossier.

ART. 17 TERRITOIRE VISÉ

Les dérogations mineures peuvent être accordées dans toutes les zones du territoire municipal.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

ART. 18 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

Aucune dérogation mineure ne sera accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique et plus particulièrement à l'égard d'une construction ou d'un ouvrage situé dans une zone à risque d'inondation ou de mouvements de terrain.

CHAPITRE 5 – PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

ART. 19 CONTENU DE LA DEMANDE

Toute demande de dérogation mineure doit être faite par écrit en utilisant le formulaire intitulé « Demande de dérogation mineure aux règlements d'urbanisme » préparé à cette fin.

La demande doit comprendre :

- 1) Les nom, prénom et adresse du requérant et du propriétaire;
- 2) L'identification de l'immeuble visé en utilisant la désignation cadastrale et l'adresse civique;
- 3) Les titres de la propriété;
- 4) Le numéro de l'article et le numéro du règlement faisant l'objet de la demande;

- 5) Une description de la nature de la dérogation demandée. Dans le cas d'une construction ou d'un bâtiment projeté et dont la réalisation nécessite plusieurs dérogations, celles-ci doivent obligatoirement faire l'objet d'une seule et même demande;
- 6) Une description des raisons pour lesquelles le requérant ne peut se conformer aux règlements en vigueur;
- 7) Une description du préjudice pour le requérant découlant de l'application stricte du règlement;
- 8) Toute autre information connexe requise aux fins de compréhension de la demande;

La demande doit être transmise à l'autorité compétente.

ART. 20 DOCUMENTS, PLANS ET ATTESTATIONS PROFESSIONNELLES EXIGÉS

Outre les renseignements requis en vertu de l'article précédent, le requérant doit également soumettre :

- 1) Pour une construction existante, un certificat de localisation à jour préparé par un arpenteur-géomètre;
- 2) Pour une construction projetée, un plan d'implantation à jour préparé par un arpenteur-géomètre;
- 3) Un plan montrant la localisation de toute construction située sur un terrain immédiatement adjacent au terrain où est demandée une dérogation mineure;
- 4) Des photographies claires et récentes de l'immeuble visé par la demande de dérogation mineure et permettant de bien identifier la dérogation demandée;
- 5) Une procuration signée par le propriétaire, lorsque la demande est présentée par un mandataire.

L'autorité compétente peut également :

- 6) Exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant les sceau et signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et recommandations relatives au projet, nécessaire à la complète compréhension de la demande et/ou pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement pertinent et/ou pour s'assurer que la sécurité publique ou l'environnement ne sera pas indûment mis en cause;
- 7) Dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiés dans le présent règlement lorsque, de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, l'observance des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

ART. 21 FRAIS EXIGIBLES

- a) Le requérant doit, au moment du dépôt de la demande de dérogation et des documents demandés, acquitter les frais de cent dollars (100,00 \$) pour l'étude de ladite demande. Ces frais d'étude ne sont pas remboursables, quelle que soit la décision rendue.
- b) Un montant de cinq cents dollars (500,00 \$) devra également être déposé par le requérant afin de couvrir les frais de publication de l'avis public.

CHAPITRE 6 – EXAMEN DE LA DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

ART. 22 CONFORMITÉ DES DOCUMENTS

L'autorité compétente doit s'assurer que la demande est conforme aux exigences prévues au chapitre concernant la procédure applicable à une demande de dérogation mineure du présent règlement et, 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 ne sera considérée complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis.

ART. 23 ANALYSE DE LA DEMANDE

Préalablement à la transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme, l'autorité compétente doit procéder à une analyse préliminaire comprenant notamment :

- 1) L'identification des dispositions réglementaires en cause ainsi que des objectifs généraux sous-jacents à ces dernières;
- 2) Une vérification de la conformité du projet ou de l'immeuble à toutes les autres dispositions réglementaires applicables;
- 3) Un avis relatif à la conformité de la dérogation par rapport aux objectifs du plan d'urbanisme;
- 4) Une analyse des caractéristiques de l'immeuble et du voisinage qui affectent la gravité de la dérogation;
- 5) L'identification des demandes antérieures pour des dérogations mineures similaires ainsi que des principales caractéristiques de celles-ci.

ART. 24 TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

L'autorité compétente transmet toute demande, recevable au comité dans les 30 jours suivant la réception, accompagnée de l'analyse prévue à l'article précédent et de tout autre document pertinent.

CHAPITRE 7 – CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE

ART. 25 CONDITIONS PRÉALABLES À L'ANALYSE D'UNE DÉROGATION MINEURE

Une demande de dérogation mineure peut être présentée si elle est conforme à toutes les dispositions des règlements de lotissement et de zonage ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure.

CHAPITRE 8 – RÔLE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

ART. 26 ÉTUDE DE LA DEMANDE

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des conclusions de l'analyse de la demande par l'autorité compétente.

Le comité consultatif d'urbanisme peut exiger des informations supplémentaires du requérant ou de l'autorité compétente. Il peut également exiger d'entendre le requérant.

ART. 27 VISITE DES LIEUX

Les membres du comité consultatif d'urbanisme peuvent visiter la propriété faisant l'objet de la demande de dérogation mineure et évaluer les effets de la dérogation.

ART. 28 AVIS DU COMITÉ

Dans les 45 jours suivant la réception de la demande au comité consultatif d'urbanisme, celui-ci formule par écrit sa recommandation. Cet avis est transmis au conseil municipal.

Dans le cas où le requérant apporte de nouveaux éléments concernant sa demande pendant la période d'étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme, lorsqu'une expertise professionnelle est nécessaire ou lorsque des informations supplémentaires sont demandées par le comité, le délai maximal est augmenté à 60 jours.

CHAPITRE 9 – AVIS PUBLIC

ART. 29 PUBLICATION ET CONTENU

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier un avis qui indique :

- 1) La date, l'heure et le lieu de la séance du conseil;
- 2) La nature et les effets de la dérogation demandée;
- 3) La désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro civique de l'immeuble ou à défaut le numéro de subdivision cadastrale;
- 4) Que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

CHAPITRE 10 – RÔLE DU CONSEIL MUNICIPAL

ART. 30 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil doit ensuite rendre sa décision suite à la réception de l'avis du comité consultatif et après avoir entendu tout intéressé lors de la séance de consultation.

ART. 31 RÉOLUTION

Une copie de la résolution pour laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise à la personne qui a demandé la dérogation. Le conseil n'est pas tenu de motiver sa décision.

CHAPITRE 11 – DISPOSITIONS DIVERSES

ART. 32 ÉMISSION DU PERMIS

Sur présentation d'une copie de la résolution accordant une dérogation mineure, l'autorité compétente délivre le permis ou le certificat après le paiement requis pour l'obtention de celui-ci. Toutefois, la demande accompagnée de tous les plans et documents exigés par ce règlement doit être conforme à toutes les dispositions des règlements applicables ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure.

Les autorisations accordées en vertu de ce règlement n'ont pas pour effet de soustraire le requérant à l'application des autres dispositions desdits règlements sur le zonage et sur le lotissement, ni créer en faveur du requérant des droits acquis à l'égard des dispositions pour lesquelles une dérogation mineure est accordée.

ART. 33 REGISTRE DES DÉROGATIONS MINEURES

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

ART. 34 DÉLAI DE VALIDITÉ

Suite à un délai de 18 mois après l'adoption de la résolution accordant une dérogation mineure, si les travaux qu'elle vise n'ont pas été réalisés ou ne sont pas en voie de réalisation selon un permis de lotissement ou de construction ou un certificat d'autorisation valide, cette résolution devient nulle et non avenue.

Une nouvelle demande de dérogation mineure pour le même objet peut être formulée.

ART. 35 FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

ART. 36 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.