



## Municipalité de Lefebvre

# Projet de Règlement sur les dérogations mineures Règlement numéro 392

<b>Avis de motion :</b>	<b>9 avril 2018</b>
<b>Adoption du projet :</b>	<b>9 avril 2018</b>
<b>Assemblée publique :</b>	<b>7 mai 2018</b>
<b>Adoption :</b>	<b>7 mai 2018</b>
<b>Entrée en vigueur :</b>	<b>11 mai 2018</b>

**Présenté et produit par la Municipalité de Lefebvre et Urbec Concepts enr.**



Municipalité de Lefebvre  
2018



<b>CHAPITRE 1</b>	<b>Dispositions déclaratoires et interprétatives.....</b>	<b>4</b>
1.1	Préambule.....	4
1.2	Titre du règlement .....	4
1.3	Validité .....	4
1.4	Objectif du règlement .....	4
1.5	Domaine d'application .....	4
1.6	Les principes généraux d'interprétation .....	4
1.7	Territoire assujetti.....	5
1.8	Terminologie.....	5
1.9	Remplacement .....	5
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>Dispositions relatives au dépôt d'une demande et aux procédures d'analyse .....</b>	<b>6</b>
2.1	Demandes admissibles.....	6
2.2	Contenu de la demande .....	6
2.3	Transmission de la demande au fonctionnaire désigné .....	7
2.4	Renseignements additionnels.....	7
2.5	Transmission du dossier au comité consultatif d'urbanisme .....	7
2.6	Étude de la demande par le comité.....	7
2.7	Avis public .....	7
2.8	Décision du conseil municipal.....	8
2.9	Délivrance du permis ou du certificat.....	8
2.10	Confidentialité des informations.....	8
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>Les critères d'évaluation.....</b>	<b>9</b>
3.1	Critères d'évaluation.....	9
3.2	La dérogation doit être mineure .....	9
3.3	Le respect des objectifs du plan d'urbanisme .....	9
3.4	Les zones de contrainte .....	10
3.5	Une modification réglementaire déguisée.....	10
3.6	Le préjudice sérieux .....	10
3.7	L'atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins ...	11
3.8	Une dérogation mineure en situation de droit acquis .....	11
3.9	Zones admissibles .....	11
3.10	Dérogation mineure relative à une norme environnementale.....	11
3.11	Demande relative à des travaux en cours ou déjà exécutés.....	11
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>Dispositions légales .....</b>	<b>13</b>
4.1	Entrée en vigueur.....	13



## **CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives**

---

### **1.1 Préambule**

---

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

### **1.2 Titre du règlement**

---

Le présent règlement porte le titre de «*Règlement sur les dérogations mineures*» et porte le numéro 392.

### **1.3 Validité**

---

Le Conseil de la Municipalité de Lefebvre adopte le présent «*Règlement sur les dérogations mineures*» dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du «*Règlement sur les dérogations mineures*» de la Municipalité de Lefebvre 392 continuent à s'appliquer.

### **1.4 Objectif du règlement**

---

De manière non limitative, le présent règlement a pour objet d'encadrer l'octroi de dérogations mineures.

### **1.5 Domaine d'application**

---

De façon non limitative, le présent règlement vise à gérer les différents éléments prévus à la «*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*» L.R.Q., chapitre A-19.1. qui traite des dérogations mineures.

### **1.6 Les principes généraux d'interprétation**

---

Le présent règlement est rédigé en égard aux principes énoncés à la Loi d'interprétation (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.



## **1.7 Territoire assujetti**

---

Le présent règlement assujettit tout le territoire municipal de la Municipalité de Lefebvre et toutes les zones prévues au «*Règlement de zonage*» et ses amendements en vigueur sur le territoire.

## **1.8 Terminologie**

---

Dans le présent règlement, à moins d'une définition particulière ou que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens de la signification qui leur sont attribués dans la section prévue à cet effet dans le Règlement sur les permis et certificats en vigueur ou dans le Règlement administratif en vigueur, selon le cas. Ces définitions s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites. Si aucune définition appropriée n'est présente dans ce règlement, la version la plus récente du dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française «Le Petit Robert», doit être utilisé.

## **1.9 Remplacement**

---

Le présent règlement abroge et remplace toute disposition antérieure que l'on peut retrouver dans un autre règlement de la Municipalité et qui serait incompatible avec les dispositions du présent règlement.



## **CHAPITRE 2 Dispositions relatives au dépôt d'une demande et aux procédures d'analyse**

---

### **2.1 Demandes admissibles**

---

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Lefebvre au moment du dépôt de la demande de dérogation mineure peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives :

1. aux usages tels qu'on les retrouve au travers des grilles des spécifications ;
2. à la densité d'occupation au sol, cette dernière s'exprimant en nombre de logements à l'hectare (log/ha).

### **2.2 Contenu de la demande**

---

Une demande de dérogation mineure doit être accompagnée des documents et des renseignements suivants :

1. les coordonnées (nom, prénom, adresse, numéro de téléphone, adresse électronique) du propriétaire et, le cas échéant, de son mandataire. Dans le cas d'un mandataire, une lettre autorisant le mandataire à agir au nom du propriétaire de l'immeuble en cause doit accompagner la demande ;
2. Un certificat de localisation à jour préparé par un arpenteur-géomètre s'il s'agit d'une construction existante ;
3. Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre s'il s'agit d'une construction projetée ;
4. Lorsque requis pour l'analyse de la demande, des photos, des plans, des croquis ou différents détails expliquant celle-ci ;
5. Un document signé par le propriétaire ou, le cas échéant, son mandataire, énonçant :
  - a) le détail de toute dérogation faisant l'objet de la demande ;
  - b) l'identification de la disposition réglementaire visée par la demande ;
  - c) les motifs pour lesquels il est impossible ou particulièrement difficile de se conformer à la disposition réglementaire visée ou, le cas échéant, la nature de l'effet particulier et négatif que le requérant considère subir de l'application de la disposition réglementaire ;
  - d) les raisons expliquant pourquoi les travaux en cours ou déjà exécutés ne sont pas conformes à la disposition réglementaire en cause ;
  - e) une démonstration de l'existence et de la nature du préjudice causé au propriétaire de l'immeuble par l'application de la disposition visée ;
  - f) une démonstration du fait que la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.
6. Le paiement des frais de la demande.

### **2.3 Frais pour déposer une demande**

---

Toute personne demandant une dérogation mineure doit, au moment du dépôt de la demande de dérogation, acquitter les frais de cinq cent dollars (500,00\$) pour l'étude de ladite demande et pour couvrir les frais de publication de l'avis public prévu au présent règlement. Ces frais ne



peuvent pas être remboursés par la Municipalité, et ce, quel que soit le sort réservé à la demande.

Nonobstant ce qui précède, le comité peut établir comme procédure d'accepter de donner un préavis sur une potentielle demande de dérogation mineure et prévoir que des frais sont exigibles à cet égard. Le préavis n'engage en rien le comité sur l'obligation d'accepter ou non la dérogation mineure en question une fois qu'elle sera officiellement déposée.

#### **2.4 Transmission de la demande au fonctionnaire désigné**

---

La demande de dérogation mineure, accompagnée de tous les renseignements et documents exigés, doit être transmise par écrit au fonctionnaire désigné.

#### **2.5 Renseignements additionnels**

---

Le requérant doit fournir au fonctionnaire désigné tout renseignement additionnel requis pour assurer la bonne compréhension de la demande de dérogation mineure.

#### **2.6 Transmission du dossier au comité consultatif d'urbanisme**

---

À partir de la date à laquelle il a en main tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ainsi que la somme couvrant les frais d'analyse, le fonctionnaire désigné transmet le dossier au comité consultatif d'urbanisme selon le calendrier des séances de l'année en cours.

#### **2.7 Étude de la demande par le comité**

---

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande. Après analyse de la demande, le comité consultatif d'urbanisme doit formuler sa recommandation par écrit en tenant compte des conditions et des critères énoncés au présent règlement.

Si le comité constate ou conclut que la demande de dérogation mineure ne respecte pas les dispositions du chapitre 3 du présent règlement, il doit rejeter la demande.

La résolution formulant la recommandation du comité est ensuite transmise au Conseil qui doit prendre sa décision.

#### **2.8 Avis public**

---

Le greffier de la municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance lors de laquelle le conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier, conformément à la loi qui régit la Municipalité, l'avis prévu à l'article 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1). Cet avis doit indiquer:

1. la date, l'heure et le lieu de la séance lors de laquelle la demande sera entendue par le 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 l'adresse de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral ;



4. le fait que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

## **2.9 Décision du conseil municipal**

---

Avant de rendre sa décision, le Conseil, ou la personne qu'il désigne, doit exposer la demande de dérogation. Après avoir entendu toute personne qui désire s'exprimer sur la demande et avoir pris connaissance de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil rend sa décision. Le Conseil n'est pas lié par la recommandation du comité consultatif d'urbanisme. La résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, en respect des compétences de la Municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil a rendu sa décision doit être transmise au requérant dans les 15 jours de son adoption.

## **2.10 Délivrance du permis ou du certificat**

---

Lorsque la résolution du Conseil accorde la dérogation mineure demandée, le fonctionnaire peut alors délivrer le permis de construction, le permis de lotissement ou le certificat d'autorisation requis, à la condition que la demande soit conforme à la demande déposée par le requérant, aux conditions du Conseil prévues dans la résolution accordant la dérogation, ainsi qu'à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme à l'exception de celle qui a fait l'objet de la dérogation mineure.

## **2.11 Confidentialité des informations**

---

Sous réserve de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (L.R.Q., chap. A-2), toutes les informations portées à la connaissance du Comité relativement aux demandes soumises ou dévoilées lors des séances du Comité sont confidentielles.



## **CHAPITRE 3 Les critères d'évaluation**

---

### **3.1 Critères d'évaluation**

---

L'analyse d'une demande de dérogation mineure doit se faire sur la base des critères suivants :

1. La demande est conforme aux prescriptions du chapitre 3 du présent règlement ;
2. les travaux, le projet ou l'opération cadastrale doivent avoir fait l'objet, selon le cas, d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation ou d'un permis de lotissement, si applicable ;
3. Le requérant a démontré, en fonction de la nature de sa demande, qu'il n'est pas en mesure de se conformer à la disposition visée de la réglementation ou qu'il lui serait particulièrement difficile de le faire ou que la disposition réglementaire visée a un effet particulier et négatif à l'égard de son immeuble ou de sa construction.

### **3.2 La dérogation doit être mineure**

---

La notion de «mineure» est importante pour respecter l'esprit de la Loi. La Municipalité reconnaît le côté subjectif d'une telle notion. C'est pourquoi tous les éléments d'une telle décision doivent être bien pesés afin d'éviter qu'un ou plusieurs éléments puissent avoir une connotation qui ne serait pas mineure.

Ainsi, la dérogation mineure permet d'ajuster minimalement la réglementation afin de permettre la réalisation d'un projet ou de corriger des non conformités découlant de travaux exécutés de bonne foi suite à l'émission d'un permis de construction ou de lotissement, lorsqu'applicable.

Dans tous les cas, une dérogation mineure est une mesure exceptionnelle qui ne devrait normalement pas être accordée si un requérant peut se conformer à la réglementation en vigueur.

### **3.3 Le respect des objectifs du plan d'urbanisme**

---

L'article 145.2 LAU dispose qu'une dérogation mineure au règlement de zonage et de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

Les règlements d'urbanisme devant être conforme au Plan d'urbanisme, une dérogation mineure ne doit pas avoir pour effet d'autoriser de ne pas respecter une disposition qui, si elle avait été rédigée conformément à la dérogation mineure, aurait été non-conforme au Plan d'urbanisme.



### **3.4 Les zones de contrainte**

---

Aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique. (Article 145.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).

Dans un tel cas, les dispositions réglementaires ne pouvant pas faire l'objet d'une dérogation mineure sont celles qui traitent de ces contraintes. De manière non limitative, on entend par zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, une zone d'inondation, d'érosion, de glissement de terrain ou d'autre cataclysme, ou pour des raisons de protection environnementale des milieux humides et hydriques.

### **3.5 Une modification réglementaire déguisée**

---

Une dérogation n'est pas non plus un moyen d'éviter la modification à une réglementation considérée comme inadéquate. Une réglementation est considérée comme inadéquate lorsque plusieurs personnes sont touchées par la même disposition ou si la dérogation mineure serait émise dans plusieurs situation d'un même coup comme, par exemple, dans le cas d'un projet de lotissement.

Dans ce cas, la Municipalité devra évaluer l'opportunité de modifier sa réglementation.

### **3.6 Le préjudice sérieux**

---

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. (Article 145.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1)

L'octroi d'une dérogation mineure ne doit pas être un acte de complaisance. Non seulement l'application du règlement doit-elle causer un préjudice au requérant, mais encore faut-il que ce préjudice soit sérieux.

En principe, si le propriétaire a la possibilité de réaliser son projet sans l'obtention d'une dérogation mineure, celle-ci devrait être refusée. Nonobstant ce qui vient d'être mentionné, le préjudice sérieux n'implique pas nécessairement l'impossibilité de réaliser le projet. Le préjudice sérieux doit toutefois être démontré.



### **3.7 L'atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins**

---

La dérogation mineure ne peut non plus être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété (Article 145.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).

Le droit de propriété est défini au premier alinéa de l'article 947 du Code civil du Québec de la façon suivante: « La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. »

Il appartiendra au conseil et au comité consultatif d'urbanisme de déterminer si le poids de la dérogation aura pour effet de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins. En d'autres termes, le silence des voisins ou le fait qu'ils ne contestent pas la demande de dérogation n'implique pas qu'elle devrait être accordée. Dans les faits, il s'agira pour eux de juger de la qualité des arguments des voisins sur leur opposition à la demande de dérogation plutôt que de simplement additionner le nombre de voisins qui s'y opposent.

De plus, cette restriction doit s'étendre au-delà des premiers voisins pour tenir compte de tous ceux qui sont susceptibles d'être directement affectés si le conseil accorde la dérogation.

### **3.8 Une dérogation mineure en situation de droit acquis**

---

Une dérogation peut aussi être octroyée pour permettre l'amélioration et l'entretien d'un immeuble jouissant de droits acquis. Elle peut aussi être octroyée si elle a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire de l'usage ou de l'immeuble compte tenu des adaptations nécessaires car la Loi ne permet pas de donner de dérogation mineure relativement aux usages.

### **3.9 Zones admissibles**

---

Une demande de dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur en moment du dépôt de la demande.

### **3.10 Dérogation mineure relative à une norme environnementale**

---

Toute demande de dérogation à des mesures de protection de l'environnement doit être accompagnée d'un document explicatif complet permettant de s'assurer que l'impact sur l'environnement de la demande est négligeable. Pour obtenir une telle dérogation, le conseil peut exiger au requérant de fournir une proposition visant à améliorer la qualité de l'environnement en compensation pour sa demande de dérogation.

### **3.11 Demande relative à des travaux en cours ou déjà exécutés**

---

La résolution peut aussi avoir effet 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. (Article 145.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1))

Conséquemment, une demande de dérogation mineure peut être présentée à l'égard de travaux projetés, en cours ou déjà exécutés.

Lorsque les travaux sont en cours ou déjà exécutés, la demande de dérogation ne peut avoir pour but de soustraire le requérant aux conséquences découlant de travaux exécutés sans avoir obtenu les autorisations requises ou exécutés avec négligence.



## **CHAPITRE 4 Dispositions légales**

---

### **4.1 Entrée en vigueur**

---

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté unanimement à Lefebvre le 7 mai 2018.

---

Julie Yergeau  
Directrice générale, secrétaire-trésorière

François Parenteau  
Maire