

# RÈGLEMENTS D'URBANISME

## Refonte administrative

Ce document constitue une compilation du règlement sur les dérogations mineures.  
Les règlements approuvés par le Conseil municipal prévalent sur le présent document.

- # 1000 – plan d'urbanisme
- # 1001 – zonage
- # 1002 – lotissement
- # 1003 – construction
- # 1004-2 – permis et certificats
- # 1011 – P.I.I.A
- # 1006 – usages conditionnels
- # 1007 – dérogations mineures**

---

- # 1008 – PPCMOI
- # 1009 – Manuel d'urbanisme durable



### DÉROGATION MINEURE # 1007 / RÈGLEMENTS MODIFICATEURS

dernier accès a 2017-11-22 16:04

règlement #	titre du règlement	projets de règlement / adoption		avis de présentation		assemblée publique	règlement / adoption		mise en vigueur	intégré à la refonte		zones visées
		date	# résolution	date	# résolution		date	# résolution		date	texte & grille	
1007	Règlement sur les dérogations mineures	2005-04-27	239-04-2005	2005-06-06	336-06-2005		2005-06-13	369-06-2005	2006-01-21			
1007-001	Règlement modifiant le règlement sur les dérogations mineures numéro 1007 afin d'abroger l'article 27 concernant le délai de validité d'une dérogation.	2016-11-14	512-11-2016	2016-11-14	513-11-2016	2016-12-12	2016-12-12	585-12-2016	2017-01-18	MAJ15		

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b>	<b>1</b>
	Article 1 Règlements remplacés .....	1
	Article 2 Territoire assujetti .....	1
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</b>	<b>2</b>
	Article 3 Structure du règlement.....	2
	Article 4 Terminologie.....	2
<b>SECTION 3</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b>	<b>3</b>
<u>Sous-section 1</u>	<u>Administration et application du règlement</u>	<u>3</u>
	Article 5 Administration du règlement .....	3
	Article 6 Autorité compétente .....	3
	Article 7 Devoirs de l'autorité compétente .....	3
	Article 8 Pouvoirs de l'autorité compétente .....	3
	Article 9 Devoirs du propriétaire, de l'occupant, de requérant ou de l'exécutant de travaux .....	3
<u>Sous-section 2</u>	<u>Dispositions relatives aux contraventions et pénalités</u>	<u>3</u>
	Article 10 Contraventions .....	3
	Article 11 Pénalités.....	3
	Article 12 Délivrance d'un constat d'infraction .....	3
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET PROCEDURE</b>	<b>4</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE</b>	<b>4</b>
	Article 13 Généralités.....	4
<b>SECTION 2</b>	<b>PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE</b>	<b>5</b>
	Article 14 Contenu de la demande.....	5
	Article 15 Documents, plans et attestations professionnelles exigées.....	5
	Article 16 Frais exigibles .....	5
<b>SECTION 3</b>	<b>EXAMEN DE LA DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE</b>	<b>6</b>
	Article 17 Conformité de documents.....	6
	Article 18 Analyse de la demande .....	6
	Article 19 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme .....	6
<b>SECTION 4</b>	<b>CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE</b>	<b>7</b>
	Article 20 Approbation d'une demande de dérogation mineure .....	7
<b>SECTION 5</b>	<b>RÔLE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME</b>	<b>8</b>
	Article 21 Étude de la demande .....	8
	Article 22 Visite des lieux .....	8
	Article 23 Avis du Comité .....	8
<b>SECTION 6</b>	<b>AVIS PUBLIC</b>	<b>9</b>
	Article 24 Publication et contenu.....	9

<b>SECTION 7</b>	<b>RÔLE DU CONSEIL MUNICIPAL</b>	<b>10</b>
	Article 25 Décision du Conseil municipal .....	10
<b>SECTION 8</b>	<b>DISPOSITIONS DIVERSES</b>	<b>11</b>
	Article 26 Registre des dérogations mineures .....	11
	Article 27 Abrogé .....	11
	Article 28 Fausse déclaration .....	11
<b>SECTION 9</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR</b>	<b>12</b>
	Article 29 Entrée en vigueur .....	12

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

### SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

#### Article 1 Règlements remplacés

Le présent règlement remplace le règlement sur les dérogations mineures numéro 2056 de la Ville de Terrebonne le règlement sur les dérogations mineures numéro 498 de l'ancienne Ville de Lachenaie et le règlement sur les dérogations mineures numéro 465 de l'ancienne Ville de La Plaine et tous leurs amendements à ce jour.

#### Article 2 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Terrebonne.

**Article 3 Structure du règlement**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres arabes suivis de « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules en italiques suivis d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

**Article 4 Terminologie**

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 2 du règlement de zonage en vigueur de la Ville de Terrebonne.

## SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### Sous-section 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

---

#### **Article 5 Administration du règlement**

L'administration du présent règlement est confiée à la Direction de l'aménagement du territoire de la Ville de Terrebonne.

#### **Article 6 Autorité compétente**

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent de la Direction de l'aménagement du territoire ainsi que de tout fonctionnaire désigné par résolution du Conseil de la Ville de Terrebonne. La Direction de l'aménagement du territoire et ses représentants autorisés ainsi que les fonctionnaires désignés constituent donc l'autorité compétente.

#### **Article 7 Devoirs de l'autorité compétente**

Les devoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Ville de Terrebonne.

#### **Article 8 Pouvoirs de l'autorité compétente**

Les pouvoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Ville de Terrebonne.

#### **Article 9 Devoirs du propriétaire, de l'occupant, de requérant ou de l'exécutant de travaux**

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Ville de Terrebonne.

### Sous-section 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

---

#### **Article 10 Contraventions**

Commets une infraction toute personne qui ne respecte pas le contenu de la résolution du Conseil municipal.

#### **Article 11 Pénalités**

Toute personne physique qui commet une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins 300,00\$ et d'au plus 1 000,00\$ et, en cas de récidive dans l'année, d'une amende d'au moins 600,00\$ et d'au plus 2 000,00\$.

Toute personne morale qui commet une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins 600,00\$ et d'au plus 2 000,00\$ et, en cas de récidive dans l'année, d'une amende d'au moins 1 200,00\$ et d'au plus 4 000,00\$.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies exécutions en matières civiles.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

#### **Article 12 Délivrance d'un constat d'infraction**

L'autorité compétente peut délivrer un constat d'infraction et intenter pour et au nom de la ville un recours pénal à l'encontre d'une personne qui contrevient au présent règlement.



**SECTION 1 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE**

**Article 13 Généralités**

Une dérogation mineure peut être accordée à l'égard de toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement à l'exception :

- 1° des dispositions relatives aux usages autorisés dans les différentes zones du règlement de zonage ;
- 2° des dispositions relatives à la densité d'occupation du sol ;
- 3° des zones ou secteurs où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons environnementales et de sécurité publique notamment :
  - a) zones inondables
  - b) bandes riveraines
  - c) secteurs de mouvements de terrains

**Article 14**      **Contenu de la demande**

Toute demande de dérogation mineure doit être faite par écrit, en utilisant le formulaire préparé à cette fin.

La demande doit comprendre :

- 1°      les noms, prénom, adresse et numéro de téléphone du requérant et du propriétaire;
- 2°      l'identification de l'immeuble visé et son numéro de cadastre;
- 3°      une description de la nature et de la portée 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;
- 4°      un plan montrant le terrain et les constructions en cause, la dérogation demandée, ainsi que les terrains voisins avec leur construction si nécessaire préparé par un arpenteur géomètre;
- 5°      une description des raisons pour lesquelles le requérant ne peut se conformer aux règlements en vigueur;
- 6°      une description du préjudice subi pour le requérant découlant de l'application stricte du règlement;
- 7°      la signature des propriétaires des immeubles voisins adjacents à l'immeuble faisant l'objet de la demande de dérogation et attestant de l'absence de contrainte à leur droit de propriété;
- 8°      toute autre information connexe requise pour fins de compréhension de la demande.

La demande doit être transmise à l'autorité compétente.

**Article 15**      **Documents, plans et attestations professionnelles exigées**

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

- 1°      pour une construction existante, un certificat de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre et démontrant clairement la nature de la dérogation demandée;
- 2°      pour une construction projetée, un plan projet d'implantation, préparé par un arpenteur-géomètre et démontrant clairement la nature de la dérogation demandée;
- 3°      une procuration signée par le propriétaire, lorsque la demande est présentée par un mandataire.

L'autorité compétente peut également :

- 4°      exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et la 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.

**Article 16**      **Frais exigibles**

Les frais liés à la présentation d'une demande de dérogation mineure sont définis au Règlement sur la tarification en vigueur de la Ville de Terrebonne.

**Article 17**      **Conformité de 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.

**Article 18**      **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.

**Article 19**      **Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme**

L'autorité compétente transmet toute demande recevable et complète au Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant sa réception, accompagnée de l'analyse prévue à l'article précédent et de tout autre document pertinent.

**Article 20    Approbation d'une demande de dérogation mineure**

Le conseil municipal approuve une dérogation mineure si :

- 1°    la disposition réglementaire qui fait l'objet de la demande peut faire l'objet d'une dérogation en vertu du présent règlement;
- 2°    hormis l'objet de la dérogation, le projet (le cas échéant) est entièrement conforme aux lois et règlements applicables;
- 3°    l'application des dispositions du règlement de zonage ou du règlement de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur;
- 4°    la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- 5°    dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction, d'un permis de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'une déclaration de travaux et ont été effectués de bonne foi;
- 6°    la dérogation respecte les objectifs du plan d'urbanisme.

## SECTION 5 RÔLE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### Article 21 Étude de la demande

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure décrites au présent règlement et 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.

### Article 22 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.

### Article 23 Avis du Comité

Dans les 30 jours suivant la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, celui-ci formule par écrit sa recommandation 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 ou lorsqu'une expertise professionnelle est nécessaire ou que des informations supplémentaires sont demandées par le comité, le délai maximal est augmenté à 60 jours.

**Article 24 Publication et contenu**

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

- 1° la date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le conseil doit statuer sur la demande;
- 2° la nature et les effets de la demande;
- 3° la désignation de l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation adjacente et le numéro civique ou à défaut, le numéro cadastral;
- 4° une mention spécifiant que tout intéressé pourra alors se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

**Article 25 Décision du Conseil municipal**

Le Conseil rend sa décision par résolution après avoir reçu l'avis du Comité consultatif d'urbanisme. Cette résolution peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville de Terrebonne, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise par le greffier au requérant.

<b>SECTION 8 DISPOSITIONS DIVERSES</b>
--

**Article 26 Registre des dérogations mineures**

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

**Article 27 Abrogé**

---

*1007-001, a. 1.*

**Article 28 Fausse déclaration**

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



**SECTION 9    ENTRÉE EN VIGUEUR**

**Article 29    Entrée en vigueur**

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