

RÈGLEMENT 3484-2025-1 SUR LES DÉROGATIONS MINEURES



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	4
SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	4
1. Titre	4
2. Territoire assujéti.....	4
3. Règlement remplacé	4
4. Validité	4
SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
5. Système de mesure	4
6. Primauté des mots	4
CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
SECTION I APPLICATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
7. Administration du règlement.....	5
8. Application du règlement	5
SECTION II CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	5
9. Infractions et peines.....	5
CHAPITRE III DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L’OBJET D’UNE DÉROGATION MINEURE ET RESTRICTIONS.....	5
10. Dérogation au règlement de zonage et de lotissement.....	5
11. Demande relative à des travaux en cours ou déjà exécutés	6
12. Critères d’évaluation et restrictions	6
CHAPITRE IV CHEMINEMENT DE LA DEMANDE	6
13. Demande de dérogation mineure et documents exigés.....	6
14. Frais exigibles	7
15. Examen du comité consultatif d’urbanisme	7
16. Avis public	7
17. Décision du conseil	7
18. Décision du conseil dans le cas d’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 publique, de protection de l’environnement ou de bien-être général.....	8
19. Délivrance du permis ou du certificat.....	8
20. Caducité de la dérogation mineure	9
CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES.....	10
21. Entrée en vigueur.....	10

PROVINCE DE QUÉBEC

M.R.C. DE MEMPHRÉMAGOG

VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT 3484-2025-1 SUR LES DÉROGATIONS MINEURES

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le _____, à 19 h, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c A-19.1), d'adopter, de modifier ou d'abroger un Règlement sur les dérogations mineures à certaines dispositions du règlement de zonage et de lotissement ;

ATTENDU QUE la Ville est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU 146) ;

ATTENDU QU'il est opportun de remplacer le règlement sur les dérogations mineures à la suite de l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme 3457-2024 et des règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), lors de la séance du _____ 2025, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QUE la mairesse a mentionné l'objet du règlement et sa portée avant son adoption lors de la séance du _____ 2025;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les dérogations mineures ».

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville de Magog.

3. Règlement remplacé

Le présent règlement abroge le règlement numéro 2371-2010 intitulé « Règlement sur les dérogations mineures » de la Ville de Magog tel que modifié par tous ces amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur.

De plus, toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.

4. Validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de manière que si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être, un jour, déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer autant que faire se peut.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5. Système de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

6. Primauté des mots

Les expressions et mots utilisés dans ce règlement ont le sens qu'on leur donne, dans l'ordre de primauté suivant :

1. le règlement de zonage et de lotissement ;
2. le règlement de construction ;
3. le règlement sur les permis et certificats ;
4. le règlement de condition d'émission du permis de construire.

CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I APPLICATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

7. Administration du règlement

La direction de la planification et du développement du territoire de la Ville est chargée de l'administration du présent règlement.

8. Application du règlement

Les inspecteurs et le conseiller en urbanisme sont chargés de l'application de présent règlement. Ils exercent les pouvoirs qui leur sont confiés par la Loi, les règlements, une résolution ou une décision administrative.

SECTION II CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

9. Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement ou d'une résolution adoptée par le conseil après consultation du comité consultatif d'urbanisme conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme commet une infraction.

Toute personne physique qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible, pour chaque jour que l'infraction dure :

1. pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 1 000 \$;
2. pour une récidive, d'une amende de 400 \$ à 2 000 \$.

Toute personne morale qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible, pour chaque jour que l'infraction dure:

1. pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 2 000 \$;
2. pour une récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 4 000 \$.

CHAPITRE III DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE ET RESTRICTIONS

10. Dérogation au règlement de zonage et de lotissement

Toutes les dispositions du règlement de zonage et de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions suivantes :

1. les dispositions relatives aux usages et densités d'occupation ;
2. les dispositions relatives à l'abattage d'arbres à des fins commerciales ;
3. les dispositions qui concernent 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 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 ;

11. Demande relative à des travaux en cours ou déjà exécutés

Une dérogation mineure peut être accordée pour des travaux en cours ou déjà exécutés dans le seul cas où ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, le cas échéant.

Malgré le premier alinéa, il est possible d'évaluer une demande de dérogation mineure si des circonstances exceptionnelles justifient l'absence de permis ou de certificat.

12. Critères d'évaluation et restrictions

Les critères d'évaluation servant à évaluer la demande de dérogation mineure et les restrictions s'y rapportant sont énumérés ci-après :

1. une dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme ;
2. une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement de zonage ou de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande ;
3. une dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;
4. une dérogation mineure peut 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 ;
5. une dérogation mineure ne peut 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.

Malgré le premier alinéa, le conseil peut accorder une dérogation, même si elle a pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture.

CHAPITRE IV CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

13. Demande de dérogation mineure et documents exigés

Toute personne désirant obtenir une dérogation mineure doit soumettre une demande de dérogation mineure par le biais du service « demande de permis en ligne » et fournir les documents suivants :

1. si le requérant n'est pas le propriétaire du bâtiment, de la construction ou du terrain visé par la demande, une procuration, signée du propriétaire, l'autorisant à effectuer une demande ;
2. Pour une demande de dérogation relative à une norme de lotissement, un plan relatif à l'opération cadastrale préparé par un arpenteur-géomètre ;
3. Pour une demande de dérogation relative à l'implantation, un plan projet d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre. Si les travaux sont en cours ou déjà réalisés, un plan de localisation préparé par un arpenteur-géomètre doit être soumis ;
4. Pour une demande de dérogation relative à une construction ou partie de celle-ci, les plans de la construction projetée. Si les travaux sont en cours ou déjà réalisés, les plans « tel que construit » doivent être soumis en identifiant les

différences par rapport aux plans approuvés et la dérogation demandée. Si la demande concerne la hauteur d'un bâtiment dont les travaux sont en cours ou déjà réalisés, la hauteur doit être établie par un arpenteur-géomètre ;

5. un document expliquant la nature et les raisons de la demande de dérogation mineure, de même que le préjudice subi en raison de l'application des dispositions du règlement de zonage et de lotissement ;
6. tout autre document nécessaire à la compréhension de la demande.

14. Frais exigibles

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude fixés par le règlement relatif aux impositions et à la tarification en vigueur. Ces frais incluent les frais de publication de l'avis public requis par la Loi.

15. Examen du comité consultatif d'urbanisme

La demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de 30 jours du dépôt de la demande dûment complétée.

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction du respect des critères d'évaluation, des objectifs et des restrictions tel que défini dans le présent règlement et dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et le présent règlement.

Le comité consultatif d'urbanisme peut reporter l'étude de la demande à une réunion ultérieure

Le comité consultatif d'urbanisme transmet par écrit au conseil son analyse de la demande et sa recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la dérogation.

16. Avis public

La greffière de la Ville doit, avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande de dérogations mineures, faire publier un avis public conforme à l'article 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chap. A-19.1), dans les délais prévus par la Loi.

17. Décision du conseil

Le conseil rend sa décision après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme.

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

La résolution peut prévoir toute condition parmi celles prévues à l'article 165.4.13 lorsque la dérogation accordée concerne le non-respect, lors de la construction ou de l'agrandissement d'un ouvrage ou bâtiment destiné à l'élevage qui n'est pas visé par le deuxième alinéa de l'article 165.4.2, de distances séparatrices prévues dans une disposition réglementaire adoptée en vertu du paragraphe 4^o du deuxième alinéa de l'article 113 ou, en l'absence de telle disposition, en vertu de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles (2003, G.O.2, n^o 25A, p. 2829A) applicable dans un tel cas en vertu de l'article 39 et 39 de la Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives (L.Q. 2001, c. 35).

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise à la personne qui a demandé la dérogation, à l'inspecteur et/ou au conseiller en urbanisme.

18. Décision du conseil dans le cas d'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 publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général

Le conseil rend sa décision après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme.

La résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation. La résolution peut prévoir toute condition parmi celles prévues à l'article 165.4.13 lorsque la dérogation accordée concerne le non-respect, lors de la construction ou de l'agrandissement d'un ouvrage ou bâtiment destiné à l'élevage qui n'est pas visé par le deuxième alinéa de l'article 165.4.2, de distances séparatrices prévues dans une disposition réglementaire adoptée en vertu du paragraphe 4^o du deuxième alinéa de l'article 113 ou, en l'absence de telle disposition, en vertu de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles (2003, G.O.2, no 25A, p. 2829A) applicable dans un tel cas en vertu de l'article 39 et 39 de la Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives (L.Q. 2001, c. 35).

De plus, la ville doit transmettre une copie de cette résolution à la municipalité régionale de comté (MRC) de Memphrémagog. 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 :

1. imposer toute condition visée au deuxième alinéa du présent article, dans le but d'atténuer ce risque ou cette atteinte ou modifier, à ces fins, toute condition prévue par le conseil de la ville;
2. désavouer la décision autorisant la dérogation, lorsqu'une atténuation du risque ou de l'atteinte n'est pas possible.

Une copie de toute résolution prise par la MRC en vertu du troisième alinéa du présent article est transmise, sans délai, à la ville.

Cette dérogation mineure prend effet :

1. à la date à laquelle la MRC avise la ville qu'elle n'entend pas se prévaloir des pouvoirs prévus au troisième alinéa du présent article;
2. à la date de l'entrée en vigueur de la résolution de la MRC qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation;
3. à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa du présent article, si la MRC ne s'est pas prévalu, dans ce délai, des pouvoirs prévus à cet alinéa.

La ville doit transmettre à la personne qui a demandé la dérogation, à l'inspecteur et/ou au conseiller en urbanisme la résolution de la MRC. En l'absence d'une telle résolution, la ville doit les informer de la prise d'effet de la décision accordant la dérogation.

19. Délivrance du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie de résolution de dérogation mineure de la Ville pour laquelle le conseil accorde une dérogation mineure, l'inspecteur délivre, le cas échéant, le permis ou le certificat si :

1. le paiement du tarif requis pour l'obtention du permis ou certificat a été acquitté;

2. les conditions prévues à la résolution sont remplies;
3. la demande accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement et l'immeuble visé par la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme qui ne font pas l'objet de la dérogation mineure ou protégé par droits acquis.
4. les conditions prévues à la résolution de la MRC sont remplies, le cas échéant.
- 5.

20. Caducité de la dérogation mineure

Une dérogation mineure devient caduque lorsque :

1. les travaux en cours ou déjà exécutés, pour lesquels la dérogation mineure a été accordée ont fait l'objet de modification rendant ceux-ci conformes aux dispositions applicables dans la réglementation d'urbanisme; ou
2. la construction ou partie de construction ayant déjà fait l'objet d'une dérogation mineure, a été détruite, est devenue dangereuse, ou a perdu au moins 50 % de sa valeur par suite d'incendie et de quelques autres causes; ou
3. les travaux pour lesquels la dérogation mineure a été accordée, ne sont pas débutés dans un délai de 30 mois de la résolution accordant cette dérogation mineure. Cette disposition est rétroactive à toute résolution adoptée après le 1^{er} janvier 2018.

CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES

21. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

Avis de motion :

Adoption :

Entrée en vigueur :