

RÈGLEMENT NUMÉRO 230
SUR LES DÉROGATIONS MINEURES
DE LA MUNICIPALITÉ DE
SAINT-LÉON-LE-GRAND

Modifié par :
règlement numéro 322

3 MAI 2004

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1	Titre	1/1
1.2	But et contexte	1/1
1.3	Territoire et personnes assujettis	1/1
1.4	Zones où d'une dérogation mineure peut être accordée	1/1
1.5	Administration	1/1
1.6	Le règlement et les lois fédérales et provinciales	1/1
1.7	Incompatibilité avec un autre règlement d'urbanisme	1/2
1.8	Validité	1/2
1.9	Principes d'interprétation du texte	1/2
1.10	Terminologie	1/2

CHAPITRE 2 LES DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

2.1	Dispositions du règlement de zonage	2/1
2.2	Dispositions du règlement de lotissement	2/4

CHAPITRE 3 LA PROCÉDURE POUR ADRESSER UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

3.1	Demande adressée à l'inspecteur	3/1
3.2	Frais relatifs à la demande	3/1
3.3	Vérification de la demande	3/1
3.4	Étude de la demande	3/1
3.5	Avis public	3/2
3.6	Décision du conseil	3/2
3.7	Émission du permis ou du certificat	3/2
3.8	Conditions d'acceptation	3/3

CHAPITRE 4 LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

4.1	Abrogation de règlement	4/1
4.2	Entrée en vigueur	4/1

CHAPITRE 1 LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les dérogations mineures de la municipalité de Saint-Léon-le-Grand » et est identifié par le numéro 230.

1.2 But et contexte

Le règlement sur les dérogations mineures est un règlement de procédures d'exception en vertu duquel le conseil municipal peut autoriser qu'une dérogation soit accordée à un particulier relativement à l'application de certaines dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles relatives à l'usage et à la densité d'occupation au sol.

1.3 Territoire et personnes assujettis

L'ensemble du territoire sous la juridiction de la municipalité de Saint-Léon-le-Grand est assujetti au présent règlement. Sur ce territoire, le règlement s'applique à l'ensemble des personnes physiques ou morales, de droit public ou privé.

1.4 Zones où une dérogation mineure peut être accordée [LAU art. 145.3]

Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues par le règlement numéro 227 intitulé « Règlement de zonage de la municipalité de Saint-Léon-le-Grand ».

1.5 Administration [LAU art. 145.3]

Une dérogation mineure est accordée par le conseil municipal de Saint-Léon-le-Grand sur recommandation du comité consultatif d'urbanisme. Toute dérogation mineure est signifiée par une résolution du conseil municipal.

1.6 Le règlement et les lois fédérales et provinciales

Aucun article de ce règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne morale ou physique à l'application d'une loi dûment adoptée par le gouvernement du Canada ou le gouvernement du Québec.

1.7 Incompatibilité avec un autre règlement d'urbanisme

En cas d'incompatibilité entre les dispositions du présent règlement et les celles d'un autre règlement d'urbanisme, ce sont les dispositions de cet autre règlement d'urbanisme qui ont préséance.

1.8 Validité

Le conseil de la municipalité de Saint-Léon-le-Grand décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.9 Principes d'interprétation du texte

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur et vice versa.

Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le contexte n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

L'emploi du mot « DOIT » indique une obligation absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif.

Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique.

Le mot « COMITÉ » ou le sigle « CCU » désigne le Comité consultatif d'urbanisme.

Le mot « CONSEIL » désigne le Conseil de la municipalité de Saint-Léon-le-Grand.

1.10 Terminologie

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les mots et expressions contenus dans ce règlement et qui sont définis à l'article 2.4 du règlement de zonage numéro 227 ont le sens et la signification qui leur sont accordés par cet article.

CHAPITRE 2 LES DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

2.1 Dispositions du règlement de zonage [LAU art. 145.3]

Les dispositions des articles suivants du règlement numéro 227 intitulé « Règlement de zonage de la municipalité de Saint-Léon-le-Grand » peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure :

- 1° Article 5.6 Normes d'implantation relatives aux marges de recul;
- 2° Article 6.3 Dimensions d'un bâtiment principal;
- 3° Article 6.4 Marges de recul;
- 4° Article 6.4.1 Marge de recul avant et arrière des terrains d'angle et terrains transversaux;
- 5° Article 6.4.2 Marge de recul latérale des terrains adjacents à un passage piétonnier ou à un parc;
- 6° Article 6.4.3 Marge de recul latérale de bâtiment jumelé ou en rangée;
- 7° Article 6.4.4 Marge de recul arrière d'une maison mobile;
- 8° Article 6.4.5 Marge de recul arrière et largeur combinée des cours latérales des terrains lotis en vertu de règles particulières du règlement de lotissement;
- 9° Article 6.4.6 Marge de recul avant dans les secteurs construits;
- 10° Article 6.5 Gabarit des ouvertures;
- 11° Article 6.6.1 Matériaux autorisés pour le revêtement des murs extérieurs;
- 12° Article 6.6.2 Matériaux autorisés pour le revêtement des toitures;
- 13° Article 6.7.1 Longueur maximum et nombre d'unités contiguës maximum;
- 14° Article 6.7.2 Nécessité d'une servitude de droits de passage;
- 15° Article 6.8.2 Superficie minimum de terrain;
- 16° Article 6.8.4 Les cours; ensemble d'habitations unifamiliales;
- 17° Article 6.8.5 Les cours; ensemble d'habitations bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales;
- 18° Article 6.9.2 Superficie minimum de terrain;
- 19° Article 6.9.3 Les cours;
- 20° Article 6.10.1 Hauteur du bâtiment;
- 21° Article 6.10.2 Marges de recul;
- 22° Article 6.11 Normes spécifiques aux établissements de restauration rapide;
- 23° Article 6.12 Normes spécifiques aux bâtiments à usages mixtes;
- 24° Article 6.13 Normes spécifiques aux bâtiments d'élevage porcin;
- 25° Article 6.14 Normes spécifiques aux résidences et usages récréatifs en milieu agricole inculte;
- 26° Article 7.4.1 Normes relatives aux abris d'auto, garage privé annexe et autres bâtiments accessoires attenant à un bâtiment résidentiel;
- 27° Article 7.4.2 Normes relatives aux pavillons-jardins;

-
- 28° Article 7.4.3 Normes relatives aux garages privés isolés ainsi qu'aux remises, en association avec un usage résidentiel;
- 29° Article 7.4.4 Normes relatives aux serres privées;
- 30° Article 7.4.5 Normes relatives aux gazebo, kiosques et autres bâtiments accessoires isolés à aire ouverte;
- 31° Article 7.4.6 Normes relatives aux autres bâtiments accessoires isolés en association avec un usage résidentiel;
- 32° Article 7.4.7 Normes relatives aux entrepôts, remises et autres bâtiments accessoires en association avec un usage commercial intensif;
- 33° Article 7.4.8 Normes relatives aux bâtiments accessoires isolés en association avec un usage commercial extensif, industriel, public, agricole ou d'extraction;
- 34° Article 7.5.1 Normes relatives aux terrasses commerciales;
- 35° Article 7.5.2 Normes relatives aux portiques, perrons, balcons, galeries, vérandas, solariums, terrasses résidentielles ainsi que les escaliers extérieurs ne menant pas à un étage supérieur au rez-de-chaussée ;
- 36° Article 7.5.3 Normes relatives aux escaliers extérieurs menant à un étage supérieur au rez-de-chaussée;
- 37° Article 7.5.4 Normes relatives aux avant-toits, marquises et auvents;
- 38° Article 7.5.5 Normes relatives aux oriels, fenêtres en baie, cheminées extérieures et autres structures en saillie par rapport à un mur;
- 39° Article 7.5.6 Normes relatives aux piscines privées extérieures;
- 40° Article 7.5.7 Normes relatives aux pergolas;
- 41° Article 7.5.8 Normes relatives aux équipements de jeu non commercial;
- 42° Article 7.5.9 Normes relatives aux foyers extérieurs;
- 43° Article 7.5.10 Normes relatives aux thermopompes;
- 44° Article 7.5.11 Normes relatives aux réservoirs, bonbonnes et citernes de combustibles;
- 45° Article 7.5.12 Normes relatives aux cordes à linge;
- 46° Article 7.5.13 Normes relatives aux installations d'entreposage de fumier ou lisiers (fosses agricoles);
- 47° Article 8.3 Usages et constructions temporaires permis dans toutes les zones;
- 48° Article 8.4 Usages et constructions temporaires permis dans les zones à dominance autre que résidentielle;
- 49° Article 9.2.1 Superficie minimum d'espaces verts;
- 50° Article 9.2.2 Aménagement d'une aire libre;
- 51° Article 9.2.3 Aménagement des aires d'agrément;
- 52° Article 9.2.5 Entretien des terrains;
- 53° Article 9.3.1 Obligation de planter des arbres;
- 54° Article 9.3.2 Conservation des arbres;
- 55° Article 9.3.3 Protection des arbres lors de travaux;
- 56° Article 9.3.4 Implantation des arbres à haute tige;
- 57° Article 9.4.1 Implantation des murs de soutènement;
- 58° Article 9.4.2 Hauteur d'un mur de soutènement;
- 59° Article 9.4.3 Pente d'un talus;
- 60° Article 9.4.4 Matériaux d'un mur de soutènement et façon de les assembler;

61° Article 9.5.1	Implantation des clôtures, murets et haies;
62° Article 9.5.2	Hauteur des clôtures, murets et haies;
63° Article 9.5.3	Matériaux d'une clôture ou d'un muret et façon de les assembler;
64° Article 9.5.4	Fil de fer barbelé;
65° Article 9.6.1	Nécessité d'aménager un écran protecteur;
66° Article 9.6.2	Aménagement d'un écran protecteur;
67° Article 9.6.3	Résistance des végétaux;
68° Article 9.7	Visibilité aux carrefours;
69° Article 10.2.1	Nombre d'accès;
70° Article 10.2.2	Distance minimum d'une intersection;
71° Article 10.2.3	Distance minimum de la limite latérale d'un terrain;
72° Article 10.2.4	Distance minimum entre les accès à la propriété sur un même terrain;
73° Article 10.2.5	Largeur des allées d'accès à la propriété;
74° Article 10.2.7	L'accès en demi-cercle;
75° Article 10.3.1	Localisation des aires de stationnement hors rue;
76° Article 10.3.2	Localisation des aires de stationnement hors rue par rapport aux lignes d'un terrain;
77° Article 10.3.3	Localisation des aires de stationnement hors rue pour les usages résidentiels;
78° Article 10.3.4	Distance de l'aire de stationnement hors rue par rapport à un bâtiment résidentiel;
79° Article 10.3.5	Dimension des cases de stationnement et des allées de circulation;
80° Article 10.3.6	Aménagement des aires de stationnement hors rue;
81° Article 10.3.7	Délai d'aménagement des aires de stationnement hors rue;
82° Article 10.3.8	Entretien des aires de stationnement hors rue;
83° Article 10.3.9	Nombre requis de cases de stationnement hors rue;
84° Article 10.3.10	Stationnement partagé;
85° Article 10.3.11	Stationnement hors rue des véhicules utilisés par les personnes handicapées;
86° Article 10.4.1	Nécessité d'aménager des aires de chargement et de déchargement;
87° Article 10.4.2	Localisation des aires de chargement et de déchargement;
88° Article 10.4.3	Tenue des aires de chargement et de déchargement;
89° Article 11.2.1	Type A ; Entreposage domestique de bois de chauffage;
90° Article 11.2.2	Type B ; Entreposage domestique de véhicules récréatifs ou utilitaires;
91° Article 11.2.3	Type C ; Entreposage de véhicules pour fins de vente ou de location;
92° Article 11.2.4	Type D ; Entreposage de bâtiments, remorques et conteneurs à des fins de vente ou de location;
93° Article 11.2.5	Type E ; Entreposage léger de produits manufacturés ou de matériaux;
94° Article 11.2.6	Type F ; Entreposage lourd de marchandises diverses;
95° Article 11.2.7	Type G ; Entreposage en vrac ou en réservoirs;
96° Article 11.2.8	Type H ; Entreposage de carcasses de véhicules (cimetière d'automobiles);

97° Article 12.2	Localisation, constitution et contenu prohibé des enseignes;
98° Article 12.3	Enseignes permises sans l'émission d'un certificat d'autorisation;
99° Article 12.4	Enseignes permises nécessitant l'émission d'un certificat d'autorisation;
100° Article 12.4.1	Type A ; Enseigne appliquée;
101° Article 12.4.2	Type B ; Enseigne à potence;
102° Article 12.4.3	Type C ; Enseigne autonome;
103° Article 12.4.4	Type D ; Enseigne publicitaire (ou panneaux-réclames);
104° Article 12.4.5	Type E ; Enseigne amovible;
105° Article 12.4.6	Type F ; Enseigne mobile;
106° Article 12.5	Confection, installation et entretien
107° Article 12.6	Affichage lors de la cessation d'un usage;
108° Article 13.3	Normes relatives à la route 195;
109° Article 13.4	Normes relatives aux sites d'élimination des déchets;
110° Article 13.8	Normes relatives aux industries légères;
111° Article 13.9	Normes relatives aux industries intermédiaires;
112° Article 13.10	Normes relatives aux industries lourdes;
113° Article 13.14	Normes relatives aux sites d'élimination des neiges usées;
114° Article 13.15	Normes relatives aux cimetières d'automobiles et cours de rebuts;
115° Article 13.18.2	Distance séparatrice entre une installation d'élevage et un immeuble protégé;
116° Article 13.18.3	Distance séparatrice entre une installation d'élevage et un périmètre d'urbanisation;
117° Article 13.18.4	Distance séparatrice entre une installation d'élevage et un site de villégiature;
118° Article 13.18.5	Distance séparatrice entre une installation d'élevage et une maison d'habitation.

2.2 Dispositions du règlement de lotissement [LAU art. 145.3]

Les dispositions des articles suivants du règlement numéro 217 intitulé « Règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Léon-le-Grand » peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure :

1° Article 3.2	Dimension des îlots résidentiels;
2° Article 3.3	Tracé des voies de circulation;
3° Article 3.4	Emprise des voies de circulation;
4° Article 3.6	Pente longitudinale des voies de circulation;
5° Article 3.7	Configuration des intersections;
6° Article 3.8	Configuration des culs-de-sac;
7° Article 4.2	Dimensions et superficies minimales des terrains entièrement desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout;
8° Article 4.3	Dimensions et superficies minimales des terrains partiellement desservis par des réseaux d'aqueduc ou d'égout;

- 9° Article 4.4 Dimensions et superficies minimales des terrains aucunement desservis par des réseaux d'aqueduc ou d'égout;
- 10° Article 4.4.1 Les terrains sans réseau situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- 11° Article 4.4.2 Les terrains sans réseau situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;
- 12° Article 4.5 Dispositions particulières au lotissement de certains terrains;
- 13° Article 4.5.1 Les terrains en milieu agricole inculte;
- 14° Article 4.5.2 Les terrains utilisés à des fins d'utilité publique;
- 15° Article 4.5.3 Les terrains avec bonne percolation à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- 16° Article 4.5.4 Les terrains non desservis situés à l'extérieur d'une rue en courbe.

CHAPITRE 3 LA PROCÉDURE POUR ADRESSER UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

3.1 Demande adressée à l'inspecteur [LAU art. 145.3]

Pour tout projet de construction, d'occupation, de lotissement ou autres qui ne rencontre pas complètement les dispositions des règlements de zonage et de lotissement énumérées aux articles 2.1 et 2.2, une demande de dérogation mineure peut être soumise par écrit à l'inspecteur municipal.

En plus des informations de base déjà inscrites sur une demande de permis ou de certificat, toute demande de dérogation mineure doit être faite sur un formulaire prévu à cet effet.

3.2 Frais relatifs à la demande [LAU art. 145.3]

Pour être valide, toute demande de dérogation mineure doit être accompagnée du paiement des frais de 150.00\$ requis pour l'étude de la demande et la publication de l'avis public prévu au présent règlement.

3.3 Vérification de la demande [LAU art. 145.3]

Une fois le formulaire de demande rempli et les frais payés, l'inspecteur municipal transmet la demande de dérogation mineure au comité consultatif d'urbanisme et suspend, s'il y a lieu, la demande de permis ou de certificat relative au même projet. Il informe le conseil municipal de la démarche entreprise par un particulier pour l'obtention d'une dérogation mineure.

3.4 Étude de la demande [LAU art. 145.3]

Le comité consultatif d'urbanisme doit évaluer si la dérogation faisant l'objet de la demande est mineure. Pour ce faire, il étudie la demande en fonction des conditions d'acceptation décrites au présent règlement.

Dans le but d'obtenir des informations additionnelles relativement à la demande de dérogation mineure, le comité consultatif d'urbanisme peut, s'il le désire, obtenir auprès de l'inspecteur municipal ou du requérant de la demande, toute information complémentaire nécessaire à l'analyse de la demande. Il peut, avec l'accord du conseil, visiter l'immeuble faisant l'objet de la demande et rencontrer les propriétaires des immeubles voisins pour mieux juger de la situation.

Si le comité consultatif d'urbanisme considère que le projet peut être modifié pour le rendre conforme aux règlements d'urbanisme ou qu'une dérogation moins importante que celle demandée permettrait de réaliser le projet, il peut en aviser le conseil municipal en ce sens. Si le comité juge que la dérogation faisant l'objet de la demande ne peut être considérée mineure ou si elle ne rencontre pas les conditions d'acceptation décrites au présent règlement, il doit recommander au conseil son rejet purement et simplement. Dans le cas contraire, il peut recommander son acceptation avec ou sans modification.

L'avis du comité consultatif d'urbanisme est transmis par écrit au conseil municipal conformément au règlement municipal relatif à la création dudit comité.

3.5 Avis public [LAU art. 145.6]

Suite à la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire-trésorier fixe la date de la séance où le conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure.

Au moins 15 jours avant la tenue de ladite séance, le secrétaire-trésorier doit faire publier un avis public indiquant la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil ainsi que la nature et les effets de la dérogation demandée. Cet avis doit contenir la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral et mentionner que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

3.6 Décision du conseil [LAU art. 145.7]

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et entendu les personnes intéressées, le conseil municipal statue sur la demande de dérogation mineure. La décision d'accepter ou de refuser la dérogation est rendue par résolution.

Copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise à la personne qui a demandé la dérogation.

3.7 Émission du permis ou du certificat [LAU art. 145.8]

Malgré les articles 120, 121 et 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, sur présentation d'une copie de la résolution accordant une dérogation mineure, l'inspecteur municipal délivre le permis ou le certificat après le paiement du tarif requis pour l'obtention de celui-ci. Toutefois, la demande accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement doit être conforme aux dispositions du règlement de construction et à celles des règlements de zonage et de lotissement ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure.

3.8 Conditions d'acceptation [LAU art. 145.2, 145.4 et 145.5]

Les conditions d'acceptation d'une dérogation mineure sont les suivantes:

- 1° La demande de dérogation mineure porte sur les dispositions des règlements de zonage et de lotissement pouvant faire l'objet d'une telle demande conformément au présent règlement.
- 2° L'application des règlements de zonage et de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui fait la demande de dérogation mineure.
- 3° L'autorisation d'une telle demande de dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété.
- 4° La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme.
- 5° Dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés, les travaux doivent avoir fait l'objet d'un permis ou d'un certificat et avoir été exécutés de bonne foi.
- 6° La demande de permis ou de certificat ou, les travaux en cours ou déjà exécutés, doit être conforme aux autres dispositions des règlements d'urbanisme ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation mineure.

CHAPITRE 4 LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

4.1 Abrogation de règlement [CM art. 454]

Ce règlement remplace et abroge le règlement suivant :

Règlement numéro 218 de la municipalité de Saint-Léon-le-Grand.

4.2 Entrée en vigueur [CM art. 445, 450 et 452]

Ce règlement sur les dérogations mineures entre en vigueur selon les exigences prescrites par la Loi.

