

RÈGLEMENT / BY-LAW R-2025-201

**RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS  
MINEURES**

ATTENDU les articles 145.1 et suivants de la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme (RLRQ chapitre A-19.1) concernant les dérogations mineures ;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance du Conseil tenue le 10 juin 2025 ;

ATTENDU qu'un projet de règlement a été adopté à une séance du Conseil tenue le 10 juin 2025 ;

ATTENDU qu’une assemblée publique de consultation a été tenue le 2 juillet 2025 :

ATTENDU QUE l’objet et la portée du règlement ont été présentés par la greffière par intérim à une séance du Conseil tenue le 2 juillet 2025, conformément à l’article 356 de la *Loi sur les cités et villes* :

**À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE DOLLARD-DES-ORMEAUX, TENUE LE MERCREDI 2 JUILLET 2025, CONVOQUÉE POUR 19 h 30 AU 12001, BOULEVARD DE SALABERRY, DOLLARD-DES-ORMEAUX, ET À LAQUELLE ÉTAIENT PRÉSENTS:**

Maire / Mayor

Conseillères et Conseillers / Councillors

Greffière par intérim / Acting City Clerk

Directeur général / City Manager

Par conséquent, il est statué et ordonné par le règlement numéro R-2025-201 comme suit :

**BY-LAW CONCERNING MINOR  
EXEMPTIONS**

WHEREAS section 145.1 and following of the Act respecting land use planning and development (CQLR, chapter A-19.1) concerning minor exemptions;

WHEREAS a notice of motion of the present by-law was given at a regular sitting of Council held on June 10, 2025;

WHEREAS a draft by-law was adopted at a regular sitting of Council held on June 10, 2025;

WHEREAS a public consultation meeting was held on July 2, 2025:

WHEREAS the purpose and consequences of this by-law were presented by the Acting City Clerk at a meeting of Council held on July 2, 2025, in accordance with Section 356 of the *Cities and Towns Act*:

**AT THE REGULAR MEETING OF THE MUNICIPAL COUNCIL OF DOLLARD-DES-ORMEAUX, HELD AT 12001 DE SALABERRY BOULEVARD, DOLLARD-DES-ORMEAUX, ON WEDNESDAY, JULY 2, 2025, SCHEDULED FOR 7:30 p.m., AND AT WHICH WERE PRESENT:**

Alex Bottausci

Laurence Parent  
Errol Johnson  
Mickey Max Guttman  
Tanya Toledano  
Morris Vesely  
Valérie Assouline  
Ryan Brownstein  
Anastasia Assimakopoulos

Nancy Gagnon

Jack Benzaquen

Therefore, it is ordained and enacted by by-law number R-2025-201 as follows:

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET  
INTERPRÉTATIVES

1. Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les dérogations mineures ».
2. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Dollard-des-Ormeaux.
3. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

**autorité compétente (*competent authority*)** : fonctionnaire de la Ville travaillant au sein du Service de l'aménagement urbain et de l'ingénierie, autorisé en vertu de ses fonctions à appliquer et à faire respecter ce règlement.

**Comité (*Committee*)** : le comité consultatif d'urbanisme de la Ville.

**Conseil (*Council*)** : le conseil municipal de la Ville.

**dérogation mineure (*minor exemption*)** : une disposition d'exception aux normes des règlements de zonage et de lotissement, autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol, et permettant, à certaines conditions, un écart minime avec les normes applicables, de manière à ajuster l'application de ces dernières dans certains cas particuliers.

**greffier (*City Clerk*)** : la personne occupant le poste de greffier de la Ville.

**Loi (*Act*)** : la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

**requérant (*applicant*)** : les personnes mentionnées à l'article 6 qui demandent une dérogation mineure.

**Ville (*City*)** : Ville de Dollard-des-Ormeaux.

CHAPTER 1

INTERPRETIVE AND DECLARATIVE  
PROVISIONS

1. The present by-law is entitled "By-law concerning minor exemptions".
2. The present by-law shall apply to the entire territory of Ville de Dollard-des-Ormeaux.
3. In the present by-law, unless the context indicates otherwise, the following terms shall mean:

**Act (*Loi*)**: the Act respecting land use planning and development (CQLR, c. A-19.1).

**applicant (*requérant*)**: the persons mentioned in Section 6 who request a minor exemption.

**City (*Ville*)**: the City of Dollard-des-Ormeaux.

**City Clerk (*greffier*)**: the person holding the title of City Clerk at the City.

**Committee (*Comité*)**: The City's Planning Advisory Committee.

**competent authority (*autorité compétente*)**: Designated City official working in the Urban Planning and Engineering Department, authorized to apply and enforce this by-law by virtue of that official's functions.

**Council (*Conseil*)**: The municipal council of the City of Dollard-des-Ormeaux.

**minor exemption (*dérogation mineure*)**: a provision making exception to the norms of the zoning and the subdivision by-laws, other than those relating to land use and land occupation density, and allowing, under certain conditions, a minimum deviation to the applicable norms, in order to adjust the

application of such norms in certain particular cases.

CHAPITRE 2

**ZONES ET DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE**

- 4. Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues par le règlement de zonage.
- 5. Les dispositions suivantes des règlements de lotissement et de zonage peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure :
  - a) La superficie minimale et la largeur minimale d'un lot ou d'une propriété ;
  - b) Les marges arrière, avant, avant secondaire, latérale et la marge entre deux bâtiments principaux ;
  - c) L'élévation du seuil de l'entrée de garage et de l'entrée principale ;
  - d) Le niveau du sol, remblai et déblai ;
  - e) Le coefficient d'occupation du sol maximum ;
  - f) Le taux d'implantation ;
  - g) La superficie minimale d'aire d'agrément ;
  - h) La hauteur maximale exprimée en mètres ;
  - i) La mobilité et le stationnement prévus au chapitre 7 du Règlement de zonage R-2025-199 de la Ville de Dollard-des-Ormeaux, à l'exception des dispositions prévues à la sous-section 103 ;
  - j) Le nombre de cases de stationnement et les différents pourcentages ( %) de cases de stationnement exigés à l'intérieur et à l'extérieur ;
  - k) Les types de matériaux de revêtement extérieur et le pourcentage ( %) de surface minimale requis ;

CHAPTER 2

**ZONES AND PROVISIONS THAT MAY BE THE SUBJECT OF A MINOR EXEMPTION**

- 4. A minor exemption may be granted in all of the zones provided in the zoning by-law.
- 5. The following provisions of the subdivision and zoning by-laws may be the subject of a minor exemption:
  - (a) The minimum area and minimum width of a lot or property;
  - (b) The rear, front, secondary-front, lateral setbacks and the setback between two principal buildings;
  - (c) The elevation of the threshold of the garage entrance and the main entrance;
  - (d) The level of the grade, clearing and backfilling;
  - (e) The maximum floor space index;
  - (f) The lot coverage;
  - (g) The minimum amenity area;
  - (h) The maximum height in metres;
  - (i) The mobility and parking provisions as provided in Chapter 7 of Zoning By-law R-2025-199 of the City of Dollard-des-Ormeaux, with the exception of the provisions in Subdivision 103;
  - (j) The minimum number of parking spaces and the different percentages (%) of underground and exterior parking spaces required;
  - (k) The exterior cladding materials and the percentage (%) of the minimum surface area required;

- l) La proportion minimale en pourcentage ( %) que doit occuper au rez-de-chaussée tout usage du groupe « Commerce et service (C) » ;
- m) Le nombre maximal d'occupants autorisés dans un bâtiment multi-occupant ;
- n) Les marges, la hauteur en mètres et les types de matériaux des bâtiments, constructions et équipements accessoires autorisés dans les cours ;
- o) L'empiètement d'un élément architectural et d'une terrasse en saillie de bâtiment ;
- p) Les marges pour l'installation d'une piscine, d'un spa et d'un bassin d'eau extérieurs ;
- q) La superficie minimale d'un terrain de jeux extérieurs.

- (l) The minimum proportion in percentage (%) of the ground floor that must be occupied by a use of the "Commerce and Service (C)" group of uses;
- (m) The maximum number of occupants in a multi-occupant building;
- (n) The setbacks, the height in metres and the exterior cladding materials of accessory buildings, construction and equipment authorized in yards;
- (o) The encroachment of an architectural element and a deck projecting from a principal building;
- (p) The setbacks for the installation of an outdoor swimming pool, spa and water basin;
- (q) The minimum area of an outdoor playground.

### CHAPITRE 3

#### **PROCÉDURES D'UNE DEMANDE**

- 6. Quiconque est propriétaire d'un immeuble situé sur le territoire de la Ville, ou son représentant dûment autorisé, peut déposer une demande de dérogation mineure en vertu du présent règlement.
- 7. La demande de dérogation mineure doit :
  - a) Être soumise par écrit par le requérant à l'autorité compétente et décrire la nature de la dérogation demandée, les motifs justifiant son dépôt, le préjudice sérieux que lui cause le règlement et l'impact pour les immeubles voisins ;
  - b) Être accompagnée du titre de propriété de l'immeuble en cause ainsi que du plan de la propriété et, le cas échéant, du bâtiment existant ou de la structure existante, lequel plan devant être fait et signé par un arpenteur-géomètre, indiquant notamment les coordonnées de la propriété et, le cas échéant, la localisation des bâtiments ou des structures et les distances entre les bâtiments ou structures et les limites de propriété et tout renseignement additionnel nécessaire à la

### CHAPTER 3

#### **PROCEDURES FOR AN APPLICATION**

- 6. Any owner of an immovable located within the territory of the City, or his duly authorized representative, may apply for a minor exemption under this by-law.
- 7. The application for a minor exemption must:
  - (a) Be submitted in writing by the applicant to the competent authority and describe the nature of the exemption required, the reasons for the application, the serious prejudice caused by the by-law and the impact on neighbouring immovables;
  - (b) Include a proof of ownership of the immovable in question as well as a plan of the property and, as the case may be, of the existing building or structure, such plan having been prepared and signed by a land surveyor, indicating in particular the coordinates of the property and, as the case may be, the location of the buildings or structures and the distances between buildings or structures and property lines and any additional information required by the competent authority to understand the

- compréhension de la demande que peut requérir l'autorité compétente ;
- c) Être accompagné du paiement des frais établis au règlement de la Ville sur les tarifs.
8. Dès que la demande est dûment complétée et que les frais ont été payés, l'autorité compétente transmet, avec ou sans commentaires, la demande au Comité. Si la demande de dérogation mineure est relative à un projet de construction ou un projet de lotissement, l'autorité compétente suspend, s'il y a lieu, toute autre demande de permis et certificat relative au même projet jusqu'à ce qu'une décision soit prise sur cette demande de dérogation mineure.
9. Après étude de la demande de dérogation mineure, le Comité peut faire au requérant toute recommandation utile la concernant ou recommander au Conseil son rejet ou son acceptation.
10. Au moins 15 jours avant la tenue d'une séance à laquelle le Conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, le greffier doit faire publier, conformément à la Loi, un avis public indiquant la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil et la nature et les effets de la dérogation demandée. Cet avis contient la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral, et mentionne que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande.
11. Après avoir reçu l'avis du Comité, le Conseil, par résolution, rend sa décision.
12. Une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision doit être transmise, sous réserve de son approbation par l'agglomération de Montréal, le cas échéant, par le greffier au requérant.
13. Une dérogation mineure est évaluée selon les critères suivants :
- a) La dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme ;
- b) Dans 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, une dérogation
- application;
- (c) Include the payment of the fees established in the municipal by-law concerning rates.
8. As soon as the application is duly completed and the fees have been paid, the competent authority shall transmit it, with or without his comments, to the Committee. If the application for a minor exemption involves a construction project or a subdivision project, the competent authority shall suspend, if necessary, any other application for a permit or certificate relating to the same project until a decision is made concerning the said request for a minor exemption.
9. After studying the application for a minor exemption, the Committee may make to the applicant any useful recommendation concerning it or may recommend to Council its rejection or acceptance.
10. At least 15 days before the meeting at which the Council is to give a decision on the application for a minor exemption, the City Clerk must have a public notice published, in accordance with the Act, stating the date, time and place of the Council sitting, and the nature and consequences of the exemption applied for. The said notice shall contain the designation of the immovable concerned using the street address, or, if this is not available, the cadastral number, and shall indicate that any interested party may be heard by Council in relation to the application.
11. After receiving the advice of the Committee, Council shall render its decision by resolution.
12. A certified copy of the resolution under which Council renders its decision shall be transmitted, subject to approval by the agglomeration of Montreal, where applicable, by the City Clerk to the applicant.
13. A minor exemption is assessed, according to the following criteria:
- (a) A minor exemption must respect the aims of the planning program;
- (b) In a place where land occupation is subject to special restrictions for reasons of public safety or public health, protection of the environment or general well-being, a minor exemption may not be granted in

mineure ne peut être accordée 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 ;

respect of provisions adopted under subparagraph 16 or 16.1 of the second paragraph of Section 113 or subparagraph 4 or 4.1 of the second paragraph of Section 115 of the Act;

- c) 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. Elle ne peut non plus être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ou 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 ;
- d) La résolution peut 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.

- (c) The exemption may be granted only if the application of the by-law causes a serious prejudice to the person who applied for the exemption. Moreover, it shall not be granted where it hinders the owners of the neighbouring immovables in the enjoyment of their right of ownership or increases the risks with regard to public safety or public health or adversely affects the quality of the environment or general well-being;
- (d) The resolution may have effect in respect of work in progress or already carried out where the work was authorized by a building permit and was carried out in good faith.

CHAPITRE 4

CHAPTER 4

ENTRÉE EN VIGUEUR

COMING INTO FORCE

14. Le présent règlement remplace le règlement 93-826 et entre en vigueur conformément à la loi.

14. The present by-law replaces By-law 93-826 and shall come into force according to the Act.

(S) ALEX BOTTAUSCI

MAIRE / MAYOR

(S) NANCY GAGNON

GREFFIÈRE PAR INTÉRIM / ACTING CITY CLERK

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR: Le 3 juillet 2025.