



Fiche de présentation – Service de l'urbanisme

Dérogation mineure

Les textes suivants sont fournis à titre d'information seulement. Ils ne remplacent ni les règlements, ni les documents légaux auxquels ils font référence.

Documents requis pour compléter une demande :

- ✓ Formulaire de demande complété et signé par le propriétaire;
- ✓ Paiement des frais de 500\$;
- ✓ Tout autre document jugé pertinent pour appuyer la demande (certificat de localisation, plan, etc.)

Procédure :

1. Réception de la demande **complète** au Service de l'urbanisme par l'inspecteur municipal sur rendez-vous;
2. Vérification de la recevabilité de la demande ;
3. Présentation au CCU (voir calendrier du CCU);
4. Publication d'un avis public;
5. Présentation au conseil;
6. Transmission de la décision du conseil par résolution au demandeur.

La dérogation mineure

La dérogation mineure est une procédure d'exception établie par règlement en vertu duquel le conseil peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés, lesquels ne satisfont pas à toutes les dispositions du Règlement de zonage ou de lotissement.

La principale utilité de la dérogation mineure réside dans le fait qu'il s'agit d'une procédure apportant des solutions à des problèmes pratiques qui ne peuvent être décelés à l'avance dans une réglementation d'urbanisme.

Lorsqu'un conseil municipal acquiesce à une demande de dérogation mineure, il accepte que certaines dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur puissent faire l'objet de dérogations. Dans de telles circonstances, le conseil juge que la dérogation demandée est mineure et qu'elle permet la réalisation d'un projet bénéfique pour la communauté.

Le fait de refuser le permis pourrait causer un préjudice sérieux au propriétaire alors que la réalisation du projet ne porterait pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins. En outre, le projet doit être conforme aux objectifs du plan d'urbanisme.



C'est la détermination de ce qu'est une dérogation mineure qui constitue la pierre d'assise de cet outil. Cette détermination ne peut pas se faire par règlement ou par directive, mais doit être évaluée cas par cas. Ainsi, on ne peut pas établir d'avance la marge acceptable de dérogation. Ce qui est mineur dans une situation peut être majeur dans une autre. Prévoir des normes de dérogations déterminées d'avance obligerait la Municipalité à accorder la dérogation et équivaldrait à un amendement au Règlement de zonage ou de lotissement. Ceci dénaturerait complètement le but poursuivi par un tel pouvoir.

S'il le juge à propos et si l'objet de la demande n'a pas pour effet de changer l'usage ou la densité dans la zone concernée, en adoptant un Règlement sur les dérogations mineures, le conseil municipal s'assure d'une certaine flexibilité dans l'application de ses règlements.

De plus, 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 (p. ex. dans un endroit où il y a des risques connus de mouvements de terrain).

Évaluation d'une demande

Trois situations justifient normalement de recourir à ce moyen :

- ✓ Toutes les possibilités de modifier un projet afin de le rendre conforme au Règlement de zonage ou de lotissement en vigueur ont été examinées;
- ✓ Une situation peut éventuellement être régularisée lorsqu'une contravention au règlement est constatée pendant la réalisation de certains travaux;
- ✓ Une demande de dérogation mineure peut être déposée lors de la vérification de la conformité aux règlements d'un immeuble existant comme lors d'une transaction.

Avant de formuler des recommandations ou de rendre une décision, le CCU et le conseil doivent analyser toute demande de dérogation à la lumière des quatre critères imposés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Ainsi, une dérogation peut être accordée seulement :

- ✓ Si l'application du Règlement de zonage et de lotissement cause un préjudice sérieux au demandeur;
- ✓ Si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;
- ✓ Si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- ✓ Si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et ont fait l'objet d'un permis.

Vous pouvez en connaître davantage sur la dérogation mineure en consultant le site Internet du MAMAH (Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation).