

# 4

## COMITÉ CONSULTATIF URBANISME

### Les dérogations mineures

*L'avis du CCU concernant une demande de dérogation mineure peut avoir un impact significatif sur la décision du conseil municipal d'autoriser ou non cette dérogation. Dans cette optique, il importe de bien saisir les objectifs du mécanisme de la dérogation mineure, les conditions à respecter pour qu'une telle dérogation puisse être accordée, ainsi que le rôle du CCU dans l'application de ce règlement.*

#### L'utilité

La loi habilite les municipalités à spécifier dans leurs règlements de zonage et de lotissement des normes explicites; ces dernières ne se prêtent pas à une application discrétionnaire.

Pareille réglementation comporte l'avantage d'établir clairement les droits et obligations de chacun en matière d'urbanisme. Cependant, dans certains cas elle présente l'inconvénient de manquer de souplesse.

En effet, l'inspecteur en bâtiment ne peut accepter de dérogations à ces règlements même si dans certaines circonstances l'application stricte d'une norme de zonage ou d'une norme de lotissement cause un préjudice important à un propriétaire.

Pour pallier à ce problème, une municipalité peut adopter un règlement sur les dérogations mineures par lequel elle peut autoriser une dérogation relativement à l'application de certaines dispositions du règlement de zonage ou du règlement de lotissement sans qu'il soit nécessaire d'amender ces règlements (*Loi sur l'amé-*

*nagement et l'urbanisme*, art. 145.1 à 145.8). Cette autorisation relève d'une décision discrétionnaire du conseil municipal.

Le règlement sur les dérogations mineures constitue ainsi une procédure d'exception en vertu de laquelle le conseil peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou complétés, qui ne rencontrent pas toutes les dispositions des règlements d'urbanisme.

#### Les préalables

Pour qu'une municipalité puisse se prévaloir du pouvoir d'accorder des dérogations mineures, deux conditions doivent être respectées:

- Constituer un comité consultatif d'urbanisme qui doit fournir un avis sur chaque demande de dérogation mineure (voir feuillets 1, 2 et 3 sur les CCU).
- Adopter un règlement sur les dérogations mineures qui doit contenir:

- La procédure à suivre lors d'une demande de dérogation mineure et les frais pouvant être exigés pour l'étude de la demande (LAU art. 145.3). Il est à noter que les frais d'étude s'ajoutent alors aux frais de publication de l'avis annonçant l'assemblée publique au cours de laquelle le conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure. En vertu de la loi, les frais de publication sont toujours à la charge du demandeur (LAU art. 145.6).
- Les dispositions du règlement de zonage et du règlement de lotissement pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure (LAU art. 145.3).
- Les zones, telles qu'indiquées au règlement de zonage, où une dérogation mineure peut être accordée (LAU art. 145.3).

Avant d'adopter un règlement sur les dérogations mineures, le conseil municipal est tenu de soumettre ce règlement à la consultation publique. Ce règlement n'est cependant pas soumis à l'approbation des citoyens (LAU art. 123).

Le règlement permettant au conseil municipal d'accorder une dérogation mineure ne définit pas ce qui peut être considéré mineur, car l'application pratique de cette procédure d'exception repose sur un examen particulier de chaque demande. Ce qui est mineur dans une situation peut être majeur dans une autre.

La loi prévoit des critères qui doivent être considérés lors de l'étude de toute demande de dérogation mineure (se référer à la section du présent feuillet traitant de l'étude de la demande par le CCU).

#### ▼ **Le contenu du règlement sur les dérogations mineures**

Tel que prévu par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une dérogation mineure peut s'appliquer pour l'ensemble des dispositions des règlements de zonage et de lotissement à l'exception des dispositions relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol (LAU art. 145.1).

Cependant, une municipalité peut choisir d'appliquer son règlement sur les dérogations mineures à seulement quelques unes des dispositions autorisées par la loi; de même, la municipalité peut assujettir à son règlement l'ensemble de son territoire ou, au contraire, seulement quelques zones spécifiques.

Afin de bien mener l'analyse d'une demande de dérogation mineure, il importe donc que les membres du CCU saisissent bien les possibilités et les limites d'application du règlement sur les dérogations mineures en vigueur dans leur municipalité.

#### ▼ **La dérogation mineure et le règlement de zonage**

L'utilisation du mécanisme de dérogation mineure est le plus souvent envisagée pour des cas relatifs à l'implantation des bâtiments autorisés dans une zone. La dérogation mineure peut alors permettre d'ajuster les marges prévues au règlement de zonage à l'espace disponible sur le terrain.

Par contre, il ne sera pas possible d'autoriser, grâce à une dérogation mineure, l'implantation d'un commerce ou d'un immeuble multifamilial dans une zone où l'usage prévu est exclusivement résidentiel de type unifamilial. Il s'agit, dans le cas du commerce, d'un changement d'usage et, dans le cas de l'immeuble multifamilial, d'un changement d'usage et possiblement de densité à l'intérieur de la zone.

En ce qui a trait au stationnement, à l'affichage, à la hauteur d'une clôture ou à toute autre disposition du règlement de zonage n'affectant ni l'usage ni la densité d'occupation du sol prescrite, une demande de dérogation mineure peut être reçue si, bien entendu, ces dispositions sont visées par le règlement municipal sur les dérogations mineures.

#### ▼ **La dérogation mineure et le règlement de lotissement**

Toute disposition du règlement de lotissement peut en principe faire l'objet d'une demande de dérogation mineure.

Ainsi, il est possible de réduire les dimensions d'un terrain, et même de réduire la superficie d'un lot, tout en respectant les dispositions relatives à la densité d'occupation du sol prescrites pour une zone. Par contre, une demande qui viserait la réduction de la superficie de tous les lots dans un projet de lotissement pourrait constituer une dérogation à la densité et irait à l'encontre des dispositions prévues dans la loi (LAU art. 145.1).

Par ailleurs, d'autres types de normes du règlement de lotissement, comme celles relatives au tracé des rues, peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure.

### ▼ Les circonstances pour lesquelles une dérogation mineure peut être demandée

Il existe trois types de situations où il est possible de recourir à la procédure de dérogation mineure.

Une demande de dérogation mineure peut être déposée avant la réalisation d'un projet.

Habituellement, le requérant dépose sa demande après que toutes les possibilités de modifier son projet pour le rendre conforme à la réglementation en vigueur aient été examinées. Dans ce cas, le conseil doit traiter spécifiquement l'objet de la demande de dérogation mineure et ne peut exiger de conditions supplémentaires portant sur d'autres aspects du projet.

Une demande de dérogation mineure peut être déposée pendant la réalisation de travaux.

Lorsqu'une contravention au règlement est constatée pendant la réalisation de certains travaux, il peut être possible de régulariser la situation en déposant une demande de dérogation mineure. Dans l'analyse d'une telle demande, le CCU doit notamment considérer que les travaux en cours ont fait l'objet d'un permis et vérifier si ces derniers ont été effectués de bonne foi.

Une demande de dérogation mineure peut être déposée lors de la vérification de la conformité aux règlements d'un immeuble existant.

Souvent lors d'une transaction immobilière, on constate que l'immeuble ne respecte pas certaines dispositions de la réglementation actuelle. Dans ce cas le propriétaire peut faire une demande de dérogation mineure afin de régulariser la situation de l'immeuble. Cette condition n'est valable que si les travaux ont fait l'objet d'un permis et ont été réalisés de bonne foi.

### ▼ La réception de la demande et la préparation du dossier à transmettre au CCU

La loi ne prévoit pas de procédure particulière relativement à la réception et à la transmission au CCU d'une demande de dérogation mineure. Il revient donc à chaque municipalité d'instaurer des procédures administratives pour l'examen de ces demandes afin d'assurer une certaine cohérence dans leur traitement.

C'est le fonctionnaire désigné à cette fin par la municipalité qui reçoit les demandes de dérogation mineure. À cette étape, la tâche de celui-ci consiste à vérifier si une demande est recevable compte tenu des dispositions du règlement sur les dérogations mineures. C'est-à-dire: la demande se rapporte-t-elle à une disposition réglementaire et à une zone visées par le règlement? De plus, le fonctionnaire désigné doit s'assurer que les informations présentées par le demandeur sont suffisantes pour transmettre la demande au CCU.

L'inspecteur en bâtiment ou, selon le cas, le service d'urbanisme complète alors un dossier relatif à chaque demande de dérogation mineure. S'il s'agit d'une demande de dérogation mineure présentée à l'occasion d'une demande de permis ou de certificat, l'inspecteur en bâtiment doit vérifier la conformité du projet à l'ensemble des autres dispositions des règlements d'urbanisme, avant de transmettre le dossier pour avis au CCU.

Avant d'amorcer l'étude d'une demande de dérogation mineure, le CCU s'assure que le dossier qui lui a été transmis contient suffisamment d'informations pour procéder à son analyse. Les éléments suivants notés au dossier apparaissent pertinents à cette fin :

- la ou les dispositions des règlements de zonage ou de lotissement concernées par la demande de dérogation mineure, ainsi que la nature de la dérogation demandée (ex. réduction d'une marge latérale de 5 m à 4,5 m);
- les raisons pour lesquelles le requérant ne peut pas se conformer aux dispositions réglementaires existantes;
- la localisation des bâtiments et terrains voisins, si possible illustrés sur un plan préparé par le requérant;
- le formulaire de demande de dérogation mineure complété par le requérant, s'il y a lieu.

Cette demande doit être accompagnée du paiement des frais exigibles pour l'étude de la demande, lorsque prévu par le règlement municipal.

Selon la procédure retenue, l'inspecteur en bâtiment ou le service d'urbanisme peut annexer des photos ou un rapport d'analyse au dossier transmis au CCU.

### L'étude de la demande par le CCU

Bien que le conseil municipal bénéficie d'une certaine latitude dans son analyse d'une demande de dérogation mineure et qu'il assume seul la responsabilité d'accorder ou non une dérogation mineure, il demeure que plus les recommandations transmises au conseil par le CCU seront bien motivées, plus elles éclaireront la décision finale.

Rappelons que selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* une dérogation mineure peut être accordée seulement :

**Si l'application du règlement de zonage ou de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur (LAU art. 145.4).**

Pour considérer ce critère d'évaluation, les membres du CCU peuvent, en compagnie de l'inspecteur en bâtiment ou de l'urbaniste, rencontrer le demandeur ou requérir une expertise technique supplémentaire pour obtenir une information complète de la situation. Si le CCU 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 faire une recommandation au conseil en ce sens.

Dans son analyse du préjudice sérieux causé au demandeur, le CCU doit évaluer si effectivement le refus d'accorder la dérogation entraînera une conséquence sérieuse : par exemples, l'impossibilité de construire un bâtiment, ou de réaménager une entrée de service pour permettre une circulation adéquate des véhicules.

**Si elle ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété (LAU art. 145.4).**

Afin de vérifier si il y a atteinte à la jouissance du droit de propriété d'un voisin, les membres du CCU peuvent, avec l'accord du conseil, visiter les lieux et rencontrer les propriétaires concernés afin de mieux juger de la situation.

L'impact négatif n'est pas évalué uniquement en fonction de plaintes reçues, mais bien en se basant sur une analyse complète de la situation antérieure et subséquente à l'acceptation de la demande. C'est-à-dire : est-ce que le fait d'accorder une dérogation mineure va créer une nouvelle nuisance ou seulement maintenir celle déjà existante ?

Par ailleurs, lorsqu'il est question d'impact négatif aux propriétés voisines, la loi réfère aux propriétés situées à proximité et non à celles localisées plus loin dans une autre zone ou un autre quartier.

**Si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme (LAU art. 145.2).**

À cet effet, les membres du CCU devraient prendre connaissance du plan d'urbanisme et se familiariser avec les objectifs d'aménagement et de développement de la municipalité afin d'évaluer la conformité de la demande de dérogation.

Ainsi, si le plan d'urbanisme contient des orientations reliées à la conservation du cachet patrimonial, dans un secteur de la municipalité par exemple, toute demande de dérogation mineure qui aurait comme effet de masquer ce cachet devrait être rejetée par le CCU.

**Si des travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et ont fait l'objet d'un permis (LAU art. 145.5).**

Pour évaluer ce critère il se peut que les membres du CCU aient besoin d'informations supplémentaires de la part du demandeur ou de l'inspecteur en bâtiment. Il ne faut pas oublier que les cas de travaux déjà exécutés ou en cours de réalisation doivent également respecter les autres critères mentionnés précédemment et que la municipalité n'a pas l'obligation de régulariser toutes les situations de ce type.

Il s'agit ici de s'assurer que l'erreur décelée, au niveau de l'implantation, de la construction ou de tout autre aspect des travaux faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure, résulte d'une faute involontaire et non d'une action exécutée sciemment.

Le CCU qui acquiert une bonne connaissance de l'application du règlement sur les dérogations mineures dans sa municipalité et qui tient un registre des demandes acceptées et refusées, devient de plus en plus efficace dans l'étude des demandes qui lui sont transmises. Dans cette même optique, les membres du CCU devraient pouvoir consulter tout autre document susceptible de faciliter leur travail.

Muni d'une telle expertise pour l'analyse de cas particuliers, le CCU peut par ailleurs proposer au conseil des ajustements au règlement sur les dérogations mineures ou encore des modifications à certaines dispositions des règlements de zonage ou de lotissement qui entraînent régulièrement des demandes de dérogation mineure.

### La formulation d'un avis au conseil municipal

Lors de la formulation de son avis, le CCU doit porter une attention particulière à son argumentation afin de bien motiver sa recommandation, en tenant compte des critères d'évaluation mentionnés plus tôt et des avis antérieurs concernant des demandes de dérogation mineure de même nature.

La loi prévoit que le CCU doit transmettre au conseil municipal son avis sur une demande de dérogation mineure avant la tenue de la séance de consultation au cours de laquelle le conseil doit statuer sur cette demande.

L'avis du CCU doit être transmis aux membres du conseil municipal dans un délai permettant à ces derniers d'en prendre connaissance avant la séance de consultation. De cette façon, le conseil a la possibilité d'obtenir du CCU tout l'éclairage nécessaire pour mener à bien cette séance.

D'autre part, pour permettre au CCU de préparer une analyse sérieuse du dossier, la procédure adoptée par le conseil municipal devrait allouer à celui-ci suffisamment de temps pour l'examen de chaque demande de dérogation mineure.



## Le suivi des recommandations du CCU

La séance où le conseil doit statuer sur une demande de dérogation mineure doit être précédée d'un avis public publié 15 jours avant la date de celle-ci. À cette occasion, tout intéressé peut se faire entendre.

Au cours de cette assemblée, le greffier ou le secrétaire-trésorier peut faire la lecture de l'avis du CCU, mais il ne s'agit pas là d'une obligation prévue par la loi. Exceptionnellement, le conseil peut se voir dans l'obligation de suspendre la séance et de demander au CCU d'examiner à nouveau la demande à la lumière d'éléments supplémentaires.

La décision du conseil d'accorder ou non une dérogation mineure est rendue par résolution, dont une copie doit être transmise au requérant.

L'autorisation par résolution du conseil d'accorder une dérogation mineure confirme auprès de l'inspecteur en bâtiment que la condition relative à la dérogation mineure est respectée et qu'il lui revient maintenant de s'assurer à nouveau de la conformité de la demande aux autres dispositions réglementaires avant d'émettre le permis ou le certificat.

Une dérogation mineure ainsi accordée est rattachée à l'immeuble et non au propriétaire actuel.

Ce document a été préparé par Pierre Blais, Christine Herman et Céline Soucy de la Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Octobre 1991



Gouvernement du Québec  
Ministère des  
Affaires municipales