

5

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Les dérogations mineures

Démarche d'évaluation des demandes

Dans son examen des demandes de dérogations mineures, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) devrait appliquer une méthode d'analyse relativement rigoureuse, afin de bien évaluer la nature des cas soumis et de fournir des avis bien motivés. Dans sa plus simple expression, une telle méthode d'analyse peut se rapporter à une série de questions devant être posées de façon séquentielle pour toute demande de dérogation mineure.

La démarche

La démarche proposée se résume à cinq grandes questions :

- ▼ 1. Quel est l'objet de la demande ?
- ▼ 2. Dans quelle circonstance fait-on la demande ?
- ▼ 3. Comment peut-on juger de la demande par rapport aux quatre critères de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ?
- ▼ 4. Y a-t-il des cas similaires qui ont été soumis dans le passé ?
- ▼ 5. Le problème à l'origine de la demande risque-t-il de se répéter ailleurs ?

▼ 1. Quel est l'objet de la demande ?

Quelles sont les dispositions normatives des règlements de zonage ou de lotissement qui sont mises en cause ? Quelle(s) dérogation(s) demande-t-on par rapport à cette ou à ces dispositions ?

Note : S'il y a plus d'une disposition normative (marge avant, marge latérale, hauteur du bâtiment, etc.) mise en cause, il y a, dans certains cas, matière à les traiter distinctement. La dérogation pourrait être jugée acceptable pour une seule de ces normes.

La demande peut-elle donner lieu à une dérogation mineure en vertu du règlement municipal sur les dérogations mineures et en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ? En d'autres termes, la demande de dérogation mineure est-elle recevable ?

Note : La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que le règlement sur les dérogations mineures peut viser les « dispositions des règlements de zonage et de lotissement, sauf celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol ». Le règlement municipal sur les dérogations mineures peut être aussi plus

limitatif quant aux dispositions pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure.

Ce règlement doit par ailleurs identifier dans quelle(s) zone(s) une demande peut être accordée. Enfin, il précise les procédures à suivre et les frais exigibles.

Lors du dépôt d'une demande, le règlement prévoit habituellement que c'est le fonctionnaire désigné par la municipalité (inspecteur en bâtiment ou urbaniste municipal) qui vérifie la recevabilité d'une demande, avant de pouvoir l'acheminer au CCU. Il examine alors si les dispositions réglementaires et la zone mises en cause sont visées par le règlement sur les dérogations mineures et il s'assure de la présence de toutes les informations requises et du paiement des frais. Avant même le dépôt d'une demande, le fonctionnaire municipal peut aussi être amené à donner des informations générales sur le règlement de dérogations mineures.

On parle souvent de « filtrage » pour qualifier ces tâches. Soulignons que si la vérification de la recevabilité d'une demande constitue une tâche bien définie pouvant s'exercer sans trop de difficultés, en matière d'information des citoyens, le travail de « filtrage » du fonctionnaire municipal peut toutefois comporter plusieurs ambiguïtés.

Ces tâches d'information au citoyen doivent s'effectuer avec jugement et prudence. On peut souligner à cet effet que le fonctionnaire municipal ne doit pas restreindre un citoyen dans l'exercice de ses droits en présumant d'avance de la décision que pourrait prendre le conseil municipal dans un cas particulier. Il ne doit pas non plus donner d'illusions au citoyen quant aux chances de succès d'une éventuelle demande. Dans ce dernier cas, la diffusion d'informations sur les critères d'analyse de la loi qui doivent être considérés par le conseil devrait permettre au citoyen de décider s'il est opportun, pour lui, de présenter une demande de dérogation mineure.

▼ 2. Dans quelle circonstance fait-on la demande ?

- À l'occasion d'une demande de permis ou de certificat ?
- Pendant la réalisation de travaux ?

- Après la réalisation de travaux (immeuble existant) ?

Note : Si c'est pendant ou après les travaux, il faudra considérer notamment le critère relatif à la bonne foi du demandeur et vérifier si un permis a bel et bien été émis.

▼ 3. Comment peut-on juger de la demande par rapport aux quatre critères de la loi ?

- Y a-t-il un « préjudice sérieux » causé au demandeur par l'application du règlement de zonage ou de lotissement ?
- Quel est l'effet de la demande sur la « jouissance du droit de propriété » des voisins ?
- La dérogation demandée respecte-t-elle les « objectifs du plan d'urbanisme » ?
- Pour les travaux en cours ou déjà réalisés, peut-on juger qu'ils ont été réalisés de « bonne foi » ? Un permis a-t-il été émis antérieurement pour la réalisation de ces travaux ?

Note : On peut comprendre que l'application des trois premiers critères entraîne une analyse de chacun des cas soumis par rapport à trois niveaux de référence, c'est-à-dire par rapport :

- au terrain même et à son propriétaire ;
- à l'environnement immédiat du terrain et aux voisins ;
- à l'ensemble du territoire et à la collectivité en général.

Dans tous les cas, il ressort que la notion de « préjudice sérieux » doit être examinée en tout premier lieu. Si un tel préjudice n'existe pas, c'est donc dire que le propriétaire peut se conformer au règlement de zonage ou de lotissement.

Par ailleurs, l'évaluation des demandes en fonction des critères de la loi peut amener le CCU à requérir de l'inspecteur en bâtiment ou de l'urbaniste municipal une expertise particulière pour vérifier certains éléments mis en cause par la demande. Le CCU peut également demander au fonctionnaire municipal de mieux l'informer sur les buts visés par les dispositions réglementaires faisant l'objet de la demande de dérogation mineure afin de mieux évaluer les arguments invoqués par le demandeur.

▼ **4. Y a-t-il des cas similaires qui ont été soumis dans le passé ?**

Note : Théoriquement tous les cas sont distincts les uns par rapport aux autres, néanmoins certains cas se ressemblent. Pour être cohérent, le CCU a donc intérêt à bien connaître ces autres cas et à faire les nuances qui s'imposent relativement à la demande qu'il étudie.

▼ **5. Le problème à l'origine de la demande risque-t-il de se répéter ailleurs ?**

Note : La demande de dérogation mineure formulée par un citoyen peut découler d'une erreur ou d'un oubli dans les règlements. Elle peut aussi amener le CCU et le conseil municipal à se demander si les dispositions normatives mises en cause sont suffisamment adaptées au milieu.

Si le problème à l'origine de la demande risque de se répéter ailleurs, on devrait sérieusement envisager la possibilité de recommander au conseil une modification au règlement concerné.