

Ce feuillet tente de vulgariser, en quelques paragraphes, la notion de dérogation mineure à un règlement d'urbanisme.

Il est un résumé du règlement portant sur les dérogations mineures no. 1200-2012-DM. La source de certaines informations contenue dans ce feuillet provient du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire et peuvent être consulté sur [leur site Internet](#).

## Une dérogation mineure, c'est quoi ?

Une dérogation mineure est une mesure exceptionnelle en vertu de laquelle le Conseil municipal peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés, qui ne peuvent respecter toutes les dispositions des règlements d'urbanisme. Il assure à la réglementation d'urbanisme une certaine souplesse d'application dans la mesure où il s'agit d'une dérogation dite « mineure ».

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

**Trois situations** justifient normalement de recourir à une dérogation mineure :

1. toutes les possibilités de modifier un projet afin de le rendre conforme au règlement de zonage ou de lotissement en vigueur ont été examinées;
2. une situation peut éventuellement être régularisée lorsqu'une contravention au règlement est constatée pendant la réalisation de certains travaux;
3. 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.

La dérogation mineure n'est surtout pas :

- ✓ un moyen de répondre à la demande du requérant « à sa convenance »;
- ✓ un moyen d'éviter une modification aux règlements d'urbanisme;
- ✓ une incitation au non-respect des règlements;
- ✓ un moyen de légaliser une erreur survenue lors de la construction;
- ✓ un moyen de contourner le plan et les règlements d'urbanisme.

## Dispositions pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

Tout citoyen dont les travaux projetés, en cours ou exécutés ne respectent pas toutes les dispositions du règlement de zonage ou du règlement de lotissement peut faire une demande de dérogation mineure sur :

- 1 toute disposition du règlement de zonage en vigueur, à **l'exception des dispositions relatives** :
  - ✓ Aux usages;
  - ✓ Aux densités d'occupation du sol (logement à l'hectare)
  - ✓ À la hauteur en étage d'un bâtiment principal;
  - ✓ A l'abattage d'arbres et aux coupes forestières.
- 2 toute disposition du règlement de lotissement en vigueur, à **l'exception des dispositions relatives à la contribution pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces verts.**

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, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

## Présentation d'une demande

Tout citoyens désirant formuler une demande de dérogation mineure doit compléter le formulaire de demande dérogation mineure disponible sur le site Internet de la Ville ou au service d'urbanisme.

Les documents requis doivent accompagner ce formulaire et être déposés au bureau du service d'urbanisme situé au 1381, boul. de Sainte-Adèle.

## Frais applicables

Au moment du dépôt de la demande, il faut déboursier des frais d'études et d'analyse du dossier au montant de 500 \$. Ces frais inclus également les coûts de publication de l'avis public requis par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Ces frais ne sont pas remboursables.

## Évaluation d'une demande

Une fois une demande complète de dérogation mineure déposée, le fonctionnaire désigné vérifiera la recevabilité de la demande et transmettra celle-ci au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour fins de recommandations au Conseil municipal.

Avant de formuler sa recommandation, le CCU doit 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 les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et ont fait l'objet d'un permis ;**
- ✓ **si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme.**

Une fois la recommandation du CCU transmise au Conseil municipal, le greffier de la Ville doit faire publier dans un journal local un avis au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil municipal doit rendre sa décision sur la demande, afin d'informer tout intéressé de la dérogation demandée. Tout intéressé peut se faire entendre par le conseil lors de la discussion de la demande.

La décision du Conseil municipal est rendue par résolution dont une copie doit être transmise au requérant. La résolution par laquelle le Conseil municipal rend sa décision peut prévoir toute condition, selon les compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

## Délais

Les délais de traitement et d'analyse d'une demande sont généralement de **8 à 10 semaines** selon la date de réception de la demande, des documents et du paiement des frais applicables



### Pour en savoir plus ...

Communiquer avec le service d'urbanisme :

(450) 229-2921 (poste 114)

[urbanisme@ville.sainte-adele.qc.ca](mailto:urbanisme@ville.sainte-adele.qc.ca)

... ou présentez-vous à nos bureaux