



# 1. Qu'est-ce qu'une dérogation

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.

## Utilité

Le Règlement sur les dérogations mineures constitue 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 terminés, lesquels ne satisfont pas à toutes les dispositions des règlements d'urbanisme. Il assure à la réglementation 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.

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 fixer 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.



## **2. TRAVAUX VISÉS**

Le présent règlement s'applique aux constructions projetées, aux travaux en cours ou déjà exécutés et aux constructions déjà érigées ou déjà implantées.

Dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés et de constructions déjà érigées ou déjà implantées, le règlement s'applique aux travaux ou aux constructions qui ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été exécutés, érigés ou implantés de bonne foi.

## **3. ZONES VISÉES**

Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues au règlement de zonage.

Cependant, 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.

## **OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE**

## **4. LES DISPOSITIONS VISÉES**

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure à l'exception des dispositions relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol.



## CONDITIONS

### 5. PLAN D'URBANISME

Une dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

### 6. PRÉJUDICE SÉRIEUX

Une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application des règlements de zonage et de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant.

### 7. JOUISSANCE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DES VOISINS

Une dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

## PRODÉDURE ET CONTENU DE LA DEMANDE

### 8. TRANSMISSION DE LA DEMANDE (retirez au secrétariat le formulaire de demande)

Toute demande de dérogation mineure doit être adressée en trois exemplaires à l'inspecteur en bâtiment.

### 9. CONTENU DE LA DEMANDE

La demande doit notamment comprendre les documents et renseignements suivants :

- 1° la description de l'élément de non-conformité aux dispositions d'un règlement de zonage ou de lotissement et la description de la dérogation demandée;
- 2° les raisons pour lesquelles le requérant ne peut se conformer aux dispositions réglementaires applicables;
- 3° la description du préjudice sérieux causé au requérant par l'application des dispositions réglementaires;



- 4° la nature de la dérogation demandée;
- 5° les raisons pour lesquelles la dérogation demandée n'a pas pour effet de porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- 6° dans le cas où le requérant n'est pas le propriétaire, un document, signé par le propriétaire, attestant qu'il autorise le requérant à présenter la demande;
- 7° tous autres documents pouvant être exigé pour assurer une bonne compréhension de la nature de la demande ou pour attester des faits allégués.

#### **10. FRAIS EXIGIBLES**

Une demande de dérogation mineure doit être accompagnée du paiement des frais d'étude et d'analyse exigibles et des frais de publication de l'avis prévu à ce règlement. Le montant total des frais est fixé à **150,00\$ plus les taxes applicables**, lequel n'est pas remboursable, même en cas de désistement ou de refus.

Plusieurs demandes concernant le même immeuble peuvent être présentées de façon simultanée. Dans un tel cas, les frais d'étude, d'analyse et de publication exigibles couvrent l'ensemble des demandes présentées relativement au même immeuble, comme s'il s'agissait d'une seule demande.

#### **11. VÉRIFICATION DE LA DEMANDE**

Sur réception d'une demande de dérogations mineures, l'inspecteur en bâtiment en vérifie le contenu et peut, s'il y a lieu, exiger du requérant qu'il lui fournisse toutes informations supplémentaires.

#### **12. TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Après s'être assuré de la conformité de la demande, l'inspecteur en bâtiment transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.

Lorsque la demande de dérogation mineure a déjà fait l'objet d'une demande de permis ou de certificat, les documents relatifs à cette dernière doivent également être transmis au comité.



### **13. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut demander de l'inspecteur en bâtiment ou du requérant des informations additionnelles afin d'en compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble faisant l'objet d'une dérogation mineure.

### **14. RECOMMANDATION**

Le comité consultatif d'urbanisme doit formuler un avis à l'attention du Conseil municipal relativement à l'opportunité d'accorder ou de refuser la dérogation mineure demandée. Le secrétaire du comité consultatif d'urbanisme doit transmettre au Conseil une copie de la demande de dérogation mineure accompagnée d'une copie de l'avis formulé par le comité consultatif d'urbanisme.

### **15. PUBLICATION**

Au moins quinze jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, le secrétaire-trésorier ou greffier doit faire publier un avis dont le contenu indique :

- 1° la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil;
- 2° les effets de la dérogation mineure;
- 3° la désignation de l'immeuble affecté soit en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou à défaut, le numéro cadastral;
- 4° une mention à l'effet que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande.

### **16. DÉCISION DU CONSEIL**

Le Conseil rend sa décision par résolution lors de la séance prévue à l'avis public et en transmet copie à la personne qui a demandé la dérogation. La résolution par laquelle le Conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité et dans les limites de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.



## **17. ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT**

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution du Conseil accordant une dérogation mineure, l'inspecteur en bâtiment délivre le permis ou le certificat après paiement du tarif requis pour l'obtention de celui-ci et sous réserve de toute condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat. Toutefois, la demande de permis ou de certificat doit être conforme à toute disposition réglementaire autre que celles faisant l'objet d'une dérogation mineure accordée par le Conseil.

## **18. DEMANDE DE PERMIS RÉPUTÉE CONFORME**

Dans le cas où le Conseil décide d'approuver l'octroi de la dérogation mineure, la demande de permis ou de certificat accordée par la suite est alors réputée conforme aux règlements de zonage ou de lotissement selon le cas.

## **19. REGISTRE DES DÉROGATIONS MINEURES**

La demande de dérogation mineure et la résolution du Conseil sont inscrites dans un registre constitué à cette fin.

### Service de l'urbanisme et de l'environnement

Ville de Havre-Saint-Pierre

1235, Rue de la Digue, RC1

Havre-Saint-Pierre, QC, G0g 1P0

Tél. : 418 538-2717

Courriel : [info@havresaintpierre.com](mailto:info@havresaintpierre.com)