

Formulaire de demande de dérogation mineure aux règlements d'urbanisme

Adresse :

Lot (s) :

Information sur le demandeur

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

Courriel :

Objet de la demande

Concernant un bâtiment en construction non conforme

Concernant un bâtiment existant non conforme

Obtenir un permis de construction

Obtenir un permis de lotissement

Obtenir un certificat d'autorisation

Description détaillée de votre demande :

Pour quelles raisons il vous est impossible de vous conformer à la réglementation en vigueur? :

Quels sont les préjudices sérieux que vous cause l'application de la réglementation en vigueur? :

D'après vous, l'octroi d'une telle dérogation mineure affectera-t-elle les bâtiments ou les propriétés voisines? :

Document(s) joint(s) à la demande :

Déclaration du demandeur

Je, soussigné(e), certifie que les renseignements donnés dans le présent document sont, à tous égards, vrais, exacts et complets.

Signature : _____ Date : _____



Évaluation et conditions d'admissibilité pour le traitement d'une demande

Extrait du Guide de la prise de décision en urbanisme du Gouvernement du Québec

(<https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/guide-prise-decision-urbanisme>)

Le Conseil peut se prononcer sur une demande de dérogation mineure après avoir obtenu l'avis du Comité consultatif d'urbanisme. 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 des 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 municipal doivent analyser toute demande de dérogation à la lumière des 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 n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;
- 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.

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.

Les dispositions des Règlements de zonage et de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure sauf lorsqu'il est question des règles relatives aux usages et à la densité d'occupation du sol. 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 d'inondation ou de mouvements de terrain).

Il est à noter que la loi spécifie que le conseil d'une municipalité peut accorder une dérogation mineure aux normes de distances séparatrices relatives aux odeurs lorsque les distances applicables ne peuvent être respectées dans le cas de la construction ou l'agrandissement d'un établissement d'élevage. Cette possibilité vise tous les types d'élevage et elle concerne aussi bien les normes de distance adoptées en vertu du paragraphe 4^o de l'article 113 de la LAU que celles de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles.

Le fait de formuler une demande de dérogation mineure ne donne aucun droit de débiter ou effectuer des travaux. Avant de débiter les travaux, le cas échéant, le demandeur devra attendre la réponse à sa demande et obtenir l'autorisation municipale requise par la réglementation, soit un permis ou un certificat d'autorisation.

Définitions

Densité d'occupation du sol :

La densité se rapporte à l'intensité d'une utilisation du territoire, soit un rapport ou une combinaison de rapports, s'exprimant également par une mesure quantitative, entre l'importance d'un usage et une unité de territoire. Cette expression de la densité d'utilisation du sol peut prendre les formes suivantes :

- **Coefficient d'emprise au sol (CES) :** le rapport entre la superficie de terrain occupé au niveau du sol par un bâtiment et celle du terrain entier;
- **Coefficient d'occupation du sol (COS) :** le rapport entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment et la superficie du terrain;
- **Superficie de plancher :** superficie de plancher affectée à un usage spécifique (ex. commercial, administratif). Cette superficie se calcule à partir de la partie extérieure ou mitoyenne des murs selon le cas.

Usage :

Fin à laquelle est destiné un bâtiment ou partie d'un bâtiment, un terrain ou une partie d'un terrain, par exemple *habitation, industrie, para-industrie, transport et infrastructures de services publics, commerce, services, communautaire, loisirs, exploitation primaire, réserve d'expansion urbaine* (voir chapitre III du règlement de zonage).

- Une demande de dérogation mineure doit être reçue au moins 20 jours ouvrables avant la tenue d'une séance pour y être étudiée;
- L'absence de documents essentiels et l'absence de paiement auront pour conséquence de mettre en suspens l'analyse du dossier;
- Si le propriétaire n'est pas signataire de la présente demande, joindre une lettre d'autorisation ou une procuration du propriétaire;
- Vous pouvez joindre à la présente demande tout document, en plus de ceux exigés par l'inspecteur, pouvant faciliter l'étendue de votre demande (ex. : lettre d'explication, lettre du voisinage, photographies, etc.).
- Une demande de dérogation mineure ne constitue pas une demande de permis ou de certificat d'autorisation. Une demande de permis ou de certificat d'autorisation devra également être déposée;

La dérogation mineure ne soustrait pas l'obligation d'obtenir toutes les autorisations requises par la réglementation provinciale applicable (avis de conformité ou autorisation de la CPTAQ, certificat d'autorisation du MDDELCC, etc.). Il est de la responsabilité du demandeur d'obtenir toutes les autorisations requises et de les transmettre au Service de l'urbanisme.

SECTION RÉSERVÉE À L'ADMINISTRATION

Déposé pour le Conseil du :

Payé le : Avis public déposé le : Avis du CCU émis le : Décision du Conseil émise le : N° de résolution :	N° reçu :	Décision du Conseil : Décision de la MRC : <i>(Si visé par l'art. 145.7 de la LAU)</i>
---	-----------	--

Grille d'analyse par le Comité consultatif d'urbanisme

	Art. LAU		OUI	NON	S. O.	Justification
1	Chapitre IV, Section VI	Description de la demande				
2	145.5	Si la demande vise des travaux déjà effectués, est-ce que ces travaux ont fait l'objet d'un permis et ont-ils été effectués de bonne foi ?				
3	145.1 al. 1	Quel est l'article en dérogation?				
4	145.1 al. 1	Est-ce que la demande porte sur l'usage ou la densité d'occupation au sol ?				
5	145.2 al. 1	Est-ce que la demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme ?				
6	145.4 al. 2	L'application du règlement a-t-il pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur ?				
7	145.4 al. 2	Le projet déposé porte-t-il atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins ?				
8	145.2 al. 2 145.4 al. 2	La demande risque-t-elle de porter atteinte à la qualité de l'environnement à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme?				
9	145.2 al. 2 145.4 al. 2	La demande risque-t-elle d'aggraver les risques en matière de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme? ?				