

OUTILS RÉGLEMENTAIRES À CARACTÈRE DISCRÉTIONNAIRE EN URBANISME :

LA DÉROGATION MINEURE

DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DES ÉTUDES TECHNIQUES

DIVISION DE L'URBANISME

Le règlement sur les dérogations mineures permet, par une procédure d'exception, d'évaluer sous des balises connues chaque dossier soumis. L'évaluation du dossier est spécifique à sa nature, à sa situation et à l'ampleur de la dérogation demandée. La demande de dérogation mineure n'est pas une manière de déroger à une disposition réglementaire admissible si des travaux ont été exécutés sans autorisation de manière délibérée ou communément appelée de mauvaise foi. Une dérogation mineure ne peut être accordée lorsqu'il est possible de se conformer à la réglementation.

OBJET DE LA DEMANDE

Les dispositions qui peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure découlent des règlements suivants :

- Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01);
- Règlement sur le lotissement, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (RCA09-L01);
- Règlement sur les clôtures (R.R.V.M c. C-5), tel qu'amendé
- Tous les règlements adoptés en vertu d'autorisations relatives à des programmes de développement en vertu de l'ancienne charte de la Ville de Montréal sur le territoire de Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles;
- Toutes les résolutions adoptées en vertu du règlement RCA03-11009 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Toutes les dispositions de ces règlements peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives :

- aux usages;
- à la hauteur maximale en étages des bâtiments;
- au coefficient d'occupation du sol;
- au taux d'implantation au sol;
- à l'entretien;
- au triangle de visibilité;
- à une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- à la protection des rives et du littoral des cours d'eau;
- aux zones inondables;
- aux abris permanents;
- à la localisation et au nombre minimal d'unités de stationnement pour le groupe « Habitation »;
- aux enseignes et à l'affichage sauf pour les dispositions qui concernent l'empiètement sur le domaine public;
- aux aires d'étagage extérieur;
- à la hauteur maximale d'entreposage extérieur;
- aux constructions temporaires;
- à la plantation et à la protection des arbres;
- aux droits acquis.

CONDITIONS D'APPROBATION

Une demande de dérogation mineure est déclarée irrecevable et refusée si l'une des conditions suivantes est remplie :

- dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés, aucun permis de construction n'a été émis pour ces travaux;
- la demande ne vise pas une disposition aux règlements pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure, tels qu'énumérés dans « Objets de la demande ».

Une dérogation mineure peut être accordée que si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- l'application des dispositions de ces règlements visées par la demande de dérogation mineure, a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;
- le requérant est dans l'impossibilité de se conformer aux dispositions de ces règlements visées par la demande de dérogation mineure;
- la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour ces travaux et les a effectués de bonne foi;
- la dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme.

DOCUMENTS REQUIS LORS DE LA DEMANDE

Le propriétaire ou son mandataire (par procuration) doit se présenter au comptoir des permis de la Division des permis et inspections de l'arrondissement, avec les documents suivants :

- un certificat de localisation pour une construction existante ou un plan d'implantation pour une construction projetée, préparé par un arpenteur-géomètre;
- la description du terrain au moyen d'un acte notarié ou d'un plan de cadastre;
- le détail de toute dérogation projetée et existante.

Le requérant doit acquitter immédiatement les droits exigibles. Ceux-ci ne sont pas remboursables, que la dérogation mineure soit accordée ou non, et ce, même si la demande est annulée par le demandeur ou par le propriétaire. Le tarif est fixé au règlement annuel sur les tarifs (voir la fiche Info-permis intitulée Tarification – Autres services).

CADRE LÉGAL ET FORMULAIRE

- **RCA09-DM01** Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles
Pour y accéder : <http://goo.gl/j1ILB0>
- Formulaire de demande d'approbation d'une dérogation mineure
Pour y accéder : <http://goo.gl/SqrtTe>

EN RÉSUMÉ

- La dérogation mineure est une mesure d'exception qui permet d'autoriser des travaux qui ne répondent pas à la réglementation d'urbanisme sans avoir à l'amender.
- Une fois l'analyse de la demande par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises effectuée, la dérogation mineure est ensuite traitée par le comité consultatif d'urbanisme (CCU).
- Ce dernier portera une attention aux critères suivants :
 - est-ce que le projet respecte le Plan d'urbanisme?
 - est-ce que l'application de la réglementation cause un préjudice sérieux au requérant?
 - est-ce que le projet évite de porter atteinte au droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins?

ÉTAPES DE LA DEMANDE DE DÉROGATION

1 DEMANDE DE PERMIS

Les demandes sont déposées par les résidents ou les citoyens corporatifs qui se voient dans l'impossibilité de respecter une disposition des règlements de zonage ou de lotissement.

Si la demande est complète et que les frais liés à la demande sont dûment acquittés, celle-ci est transmise à la division de l'urbanisme.

2 ÉTUDE DE LA DEMANDE

Examen des plans et autres documents soumis afin d'évaluer la recevabilité de la demande.

Si la demande est estimée non recevable, le processus se termine ici et le requérant en est avisé.

Sinon, il y a préparation du dossier de présentation de la demande devant le CCU.

3 COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Prise de connaissance des dossiers par les membres du CCU avant la tenue de la réunion mensuelle.

Présentation des dossiers par l'équipe de l'urbanisme, suivi de discussions et d'échanges.

Les membres du CCU énoncent leurs recommandations.

4 DÉCISION

Les dossiers sont transmis au conseil d'arrondissement pour résolution

Préalablement à la tenue de la séance du conseil, un avis est publié afin d'informer la population de la nature de la demande. Les citoyens peuvent alors signifier leur désaccord le cas échéant.

Transmission de la résolution au responsable de l'émission du permis.

5 ÉMISSION DU PERMIS

Suite à une résolution favorable, le permis autorisant les travaux est émis au demandeur.

Suite à un délai raisonnable, une inspection est réalisée par un inspecteur en bâtiment afin de s'assurer du respect des plans approuvés lors de l'émission du permis.

COORDONNÉES

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE
ET DES ÉTUDES TECHNIQUES
DIVISION DE L'URBANISME
12090, rue Notre-Dame Est
Montréal (QC) H1B 2Z1

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX : 514 868-4343
TÉLÉCOPIEUR : 514 868-4340

Les fiches Info-urbanisme sont disponibles sur notre site Web :
ville.montreal.qc.ca/rdp-pat

HEURES D'ACCUEIL :
Sur place les lundis, mardis et jeudis de
9 h à 11 h 30 et de 13 h à 16 h, et le vendredi de
9 h à 11 h 30 (il est préférable de se présenter
au moins 60 minutes avant la fermeture).

Accueil téléphonique du lundi au vendredi,
de 8 h 30 à 16 h 30 (un message peut être
laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24).

Cette fiche explicative n'a aucune valeur juridique. Elle a été conçue pour faciliter la compréhension de la procédure prévue à la réglementation. En cas de contradiction, le règlement prévaut.