

Dérogation mineure

La dérogation mineure est une mesure exceptionnelle visant à permettre un ouvrage ou une construction dérogatoire à certaines dispositions du règlement d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement. Les dérogations mineures doivent faire l'objet d'une décision du conseil d'arrondissement.

La dérogation mineure : utilité, avantages

La dérogation mineure est une mesure d'exception qui permet d'autoriser des travaux qui ne répondent pas à certaines dispositions de la réglementation d'urbanisme, sans avoir à l'amender pour autant. De ce fait, la dérogation est une procédure qui 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.

Les conditions

Lorsque le conseil d'arrondissement 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, une dérogation mineure ne peut être accordée que si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- la dérogation doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme;
- la dérogation doit être mineure (c'est le conseil d'arrondissement qui juge si la dérogation demandée est mineure et si elle permet la réalisation d'un projet bénéfique pour la communauté);
- toutes les possibilités de modifier un projet afin de rendre conforme au règlement de zonage et de lotissement en vigueur ont été examinées;
- l'application du règlement de zonage ou de lotissement doit causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;
- la dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

- Lorsque la dérogation est demandée à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, ils doivent avoir fait l'objet d'un permis de construction et avoir été effectués de bonne foi.

Qu'est-ce qui peut faire l'objet d'une dérogation mineure?

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.

Ainsi toute disposition du Règlement d'urbanisme

(01-280) et du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M. C.O-1) peut faire l'objet d'une dérogation mineure à l'exception des dispositions relatives :

- 1° à l'usage et à la densité d'occupation du sol;
- 2° à une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- 3° au nombre minimal d'unités de stationnement exigé pour la classe d'usage « Habitation »;
- 4° à la plantation et à la protection des arbres;
- 5° aux droits acquis.

Vérifier auprès du service concerné avant de débiter des démarches.

Évaluation d'une demande — les étapes :

- 1^{re} : demande de dérogation mineure par le requérant;
- 2^e : validation de l'admissibilité de la dérogation par le préposé à l'émission des permis et paiement de la demande
- 3^e : analyse de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises;
- 4^e : analyse et avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU);
- 5^e : avis public dans le journal informant (15 jours avant) que tout intéressé peut se faire entendre lors de la séance du conseil d'arrondissement au cours de laquelle la demande sera traitée;

Arrondissement du Sud-Ouest
Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises

815, rue Bel-Air
Montréal (Québec) H4C 2K4

Tél. : 311 Ext.Mtl. : 514.872.0311
Télec. : 514 872-1945

ville.montreal.qc.ca/sud-ouest

- 6° : décision du conseil d'arrondissement avec possibilité d'émettre des conditions pour atténuer l'impact de la dérogation;
- 7° : émission du permis.

Documents à fournir

Toute demande de dérogation mineure doit être présentée par écrit en complétant le formulaire mentionnant l'identité du requérant, des précisions relatives à la demande et les raisons justifiant qu'il y a préjudice. Une fois le formulaire complété, des documents doivent être présentés et remis à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Le requérant doit obligatoirement remettre à l'arrondissement les documents suivants :

- une procuration si le requérant n'est pas le propriétaire ou dans le cas d'une copropriété;
- une copie du certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre (si le projet vise un bâtiment qui n'est pas construit, il faut présenter un plan d'implantation);
- la description du terrain au moyen d'un acte notarié ou d'un plan de cadastre;
- le détail par plan ou photographies de toute dérogation projetée ou existante;
- tout autre document pertinent jugé nécessaire par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Frais engagés et délai

Au moment du dépôt d'une demande, le requérant devra déboursier des frais d'étude et d'analyse du dossier.

Pour plus de renseignements, veuillez vous adresser au comptoir des permis et inspections à l'arrondissement du Sud-Ouest : **514 872-0311**.

Pour l'obtention d'une dérogation, il faut prévoir un délai d'environ deux à trois mois à partir du moment où un dossier complet a été reçu par l'arrondissement et les frais applicables payés.

Source :

- *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), articles 145.1 à 145.8.*
- *Ministère des Affaires municipales et des Régions, guide de la prise de décision en urbanisme, 2007.*
- *Règlement (R.R.V.M., c.D-1) sur les dérogations mineures, Ville de Montréal.*

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 résolution concernant une dérogation mineure est généralement adoptée avant l'exécution des travaux.
- 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?