

Qu'est qu'une demande de dérogation mineure ?

La dérogation mineure est une procédure d'exception établie par règlement, en vertu duquel le Conseil municipal peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés, lesquels ne sont pas conformes à toutes les dispositions du règlement de zonage ou de lotissement.

Les dispositions des règlements de zonage et de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, sauf lorsqu'il est question des normes relatives aux usages et à la densité d'occupation au sol. De plus, aucune dérogation mineure ne peut être accordée en lien avec des contraintes particulières tel que la rive ou les zones inondables.

Évaluation d'une demande de dérogation mineure

Trois situations justifient normalement de recourir à une dérogation mineure :

- Toutes les possibilités de modifier le projet, afin de le rendre conforme à la réglementation en vigueur, ont été examinées mais doivent être écartées pour des raisons techniques ou évidentes;
- La dérogation est mineure et permet la réalisation d'un projet bénéfique pour la communauté;
- La dérogation permet d'apporter certains ajustements à une situation particulière qui ne pouvait être prévue à l'avance dans la réglementation.

Avant de formuler des recommandations ou de rendre une décision, le Comité consultatif d'urbanisme (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 (LAU). 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 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 des travaux exécutés de mauvaise foi ou sans autorisation;
- Un moyen de contourner le plan et les règlements d'urbanisme.

Documents et informations nécessaires au traitement de la demande

- Le formulaire de demande dûment complété;
- Un plan d'implantation ou un plan d'architecture illustrant l'élément dérogatoire.
- Dans le cas d'une construction existante et à régulariser, des photos illustrant l'élément dérogation ainsi que le contexte environnement.
- La Ville se réserve le droit d'exiger tout document complémentaire à la bonne compréhension et l'analyse de la demande.

Coût de la demande

Une demande de dérogation mineure coûte 700\$ en vertu du règlement de tarification en vigueur. Cette somme n'est pas remboursable.

Quelles sont les étapes en lien avec l'approbation d'une dérogation mineure ?

La procédure nécessaire à l'évaluation d'un dossier par le Comité consultatif d'urbanisme se compose de plusieurs étapes nécessitant chacune des délais de traitement.

- La procédure est d'une durée d'environ 6 à 10 semaines
- Réception de la demande** : Le dossier doit être déposé et payé avant la date limite de dépôt. Pour qu'une demande soit recevable, elle doit être complète et accompagnée de l'ensemble des documents exigés.
 - Analyse des dossiers** : Lorsque le dossier est complet, les demandes sont attribuées à un inspecteur qui effectuera l'analyse de la demande et le suivi avec le citoyen. Si des documents ou des informations sont manquants pour la compréhension du dossier, l'inspecteur contactera le requérant pour compléter la demande dans les meilleurs délais. *Si le dossier est incomplet avant la date limite de l'analyse, le dossier devra être reporté à l'assemblée suivante.*
 - Publication Internet** : Le Service du greffe a l'obligation de publier un avis public qui indiquera aux citoyens la demande de dérogation en lien avec votre propriété. La publication sera faite sur le site Web de la Ville.
 - Assemblée du Comité Consultatif d'Urbanisme**: Le CCU est composé de 2 conseillers municipaux et de 5 citoyens. Le Comité se rassemble une fois par mois pour évaluer les dossiers et rendre leur recommandation. Le Comité évalue la demande en vertu des critères d'évaluation indiqués au règlement relatif aux dérogations mineures.
 - Adoption d'une résolution en assemblée publique du Conseil** : Lors du Conseil, les conseillers municipaux sont appelés à prendre une décision sur les projets présentés. Dans les jours qui suivent, une résolution sera produite.

Les dates à connaître ...

Dates limites de dépôt prévues chaque mois

Calendrier 2024

| | Date limite pour le dépôt de la demande | Comité Consultatif d'Urbanisme | Date du Conseil |
|-----------|-----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 1 | 15 novembre 2024 | 9 décembre 2024 | 15 janvier |
| 2 | 6 décembre 2024 | 13 janvier | 5 février |
| 3 | 17 janvier | 10 février | 5 mars |
| 4 | 14 février | 10 mars | 2 avril |
| 5 | 21 mars | 14 avril | 7 mai |
| 6 | 17 avril | 12 mai | 4 juin |
| 7 | 16 mai | 9 juin | 2 juillet |
| 8 | 20 juin | 14 juillet | 6 août |
| 9 | 18 juillet* | 11 août* | 3 septembre* |
| 10 | 15 août | 8 septembre | 1 ^{er} octobre |
| 11 | | Annulé dû aux élections | |
| 12 | | Annulé dû aux élections | |
| 13 | 14 novembre | 8 décembre | À venir |
| 14 | 5 décembre | 12 janvier | À venir |

 * Attention, le Comité prévu le 11 août pourrait être annulé en raison des vacances estivales.



| IDENTIFICATION DU REQUÉRANT | | | |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nom : | | | |
| Adresse : | | | |
| Ville : | | | Code postal : |
| Téléphone : | | Adresse électronique : | |
| Le requérant est le propriétaire | OUI <input type="checkbox"/> | NON <input type="checkbox"/> | Si non : JOINDRE UNE PROCURATION Propriétaire récent : JOINDRE L'ACTE NOTARIÉ |

| EMPLACEMENT VISÉ |
|----------------------------|
| Adresse ou numéro de lot : |

| OBJET DE LA DEMANDE |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Pour un permis de lotissement <input type="checkbox"/> Pour un permis de construction <input type="checkbox"/> Pour un bâtiment existant non-conforme |

| JUSTIFICATION DE LA DEMANDE |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Une feuille additionnelle peut être jointe si vous avez besoin d'espace supplémentaire</i> |
| Expliquez les éléments qui sont dérogoires à la réglementation : |
| |
| |
| Origine du problème et description du préjudice : |
| |
| |
| Énumérez les raisons qui vous empêchent de vous conformer : |
| |
| |
| Impact sur le voisinage (préjudice) : |
| |
| |

| DÉCLARATION DU REQUÉRANT | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> J'ai lu la réglementation applicable à ma demande et j'accepte les normes et exigences mentionnées précédemment. Je déclare par la présente que les renseignements donnés ci-contre sont complets et exacts et que, si le permis m'est accordé, je me conformerai aux conditions du présent permis de même qu'aux dispositions des lois et règlements pouvant s'y rapporter. Je comprends qu'il est interdit de commencer les travaux avant l'émission du permis. | |
| <input type="checkbox"/> Je désire obtenir ma résolution par courriel et je m'engage à suivre les indications inscrites dans le courriel qui me sera transmis. | |
| Signature | Date |
| SECTION RÉSERVÉE À LA VILLE | |
| Paiement : | Reçu par : |
| Interac <input type="checkbox"/> Chèque <input type="checkbox"/> Montant : _____\$ | |