

Sous toutes réserves – Without prejudice

Règlement sur les dérogations mineures

Comment des conseils municipaux peuvent possiblement contourner ce règlement

*Notez : Un expert en la matière a **indiqué en texte rouge dessous**, les portions de ce règlement qui ont été démontrées dans le passé n'ayant pas été pleinement respectées*

*Note: An expert in the matter **has marked up below with red print** portions of the bylaw that have been shown in the past to have not been fully respected*

Le texte de ce document provient du site web suivant :

The content of this document comes from the following web site:

<http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-derogations-mineures/>

Règlement sur les dérogations mineures

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.

Par exemple, est-ce qu'une dérogation de 1,5 mètre sur 12 (12,5 %) constitue ou non une dérogation mineure ou majeure à une marge de recul avant? Est-ce que cette dérogation nuit ou non aux voisins? Voilà des questions de fait dont la constatation et l'appréciation dans leur contexte particulier relèvent du pouvoir discrétionnaire du conseil municipal.

La dérogation mineure empêche de placer le conseil municipal devant la situation suivante : ou il refuse un permis pour une raison jugée peu importante ou il modifie le règlement sans qu'il soit justifié de le faire.

S'il le juge à propos et **si l'objet de la demande n'a pas pour effet de changer l'usage ou la densité** dans la zone concernée, en adoptant un Règlement sur les dérogations mineures, le conseil municipal s'assure d'une certaine flexibilité dans l'application de ses règlements.

Enfin, l'absence d'un Règlement sur les dérogations mineures conduit fréquemment le conseil et l'inspecteur à user de tolérance, de complaisance et de convenance. Dans un tel cas, la population éprouve parfois la désagréable impression que la municipalité ne respecte pas ses dispositions réglementaires.

Caractéristiques

Dans ce domaine, le pouvoir habilitant se trouve aux articles 145.1 à 145.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

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 4o de l'article 113 de la LAU que celles de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles.

La loi ne définit pas l'expression « dérogation mineure ». Son interprétation est laissée à la discrétion du conseil, laquelle est encadrée par le contenu du Règlement sur les dérogations mineures et les critères imposés par la loi. Il semble toutefois que la nature, l'effet, l'importance de la dérogation, la bonne foi du contrevenant ainsi que le caractère préjudiciable de la démolition soient autant de critères à appliquer dans la quantification d'une dérogation.

Conditions préalables

Pour qu'une municipalité puisse accorder des dérogations mineures, deux conditions doivent être remplies :

- la constitution d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU) qui doit fournir un avis sur chaque demande de dérogation mineure;
- l'adoption d'un Règlement sur les dérogations mineures.

Règlement général

Outre l'identification des zones prévues par le Règlement de zonage où une dérogation mineure peut être accordée, le Règlement sur les dérogations mineures doit prévoir :

- l'énumération des dispositions des règlements de zonage (p. ex., stationnement, affichage, marges de recul, accès pour les véhicules aux terrains) et de lotissement (p. ex., tracé des rues, dimensions d'un terrain) pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure;
- la procédure requise pour demander au conseil d'accorder une dérogation mineure et les frais exigibles pour l'étude de la demande (habituellement, il est prévu que le citoyen adresse une demande au fonctionnaire désigné à la délivrance des permis et certificats).

Tout citoyen dont les travaux projetés ou en cours ne respectent pas toutes les dispositions du Règlement de zonage et du Règlement de lotissement peut faire une demande de dérogation mineure. Par conséquent, l'inspecteur en bâtiment devrait d'abord et avant tout étudier la recevabilité du projet, c'est-à-dire vérifier si le projet respecte ou non la réglementation en vigueur.

Le règlement permettant au conseil d'accorder des dérogations mineures doit être soumis à la consultation publique. Il n'a pas à être soumis à la MRC pour approbation.

Évaluation d'une demande

Une fois le règlement en vigueur, le conseil peut se prononcer sur une demande de dérogation mineure après avoir obtenu l'avis du CCU.

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 de certains 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 doivent analyser toute demande de dérogation à la lumière des quatre 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 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.

Après que la date de la séance du conseil à laquelle la demande de dérogation sera discutée a été fixée, le greffier ou le secrétaire-trésorier doit faire publier un avis d'au moins 15 jours à cet effet. Tout intéressé peut se faire entendre par le conseil lors de la discussion de la demande.

Le conseil qui adopte un Règlement sur les dérogations mineures exerce un pouvoir purement discrétionnaire dans l'acceptation ou le refus d'une telle demande. Il peut décider de n'accepter qu'une partie de la demande (si celle-ci se rapporte à plus d'une disposition des règlements de zonage et de lotissement) comme il peut décider d'accorder une dérogation moindre que celle qui est demandée.

Précisons que l'exercice de la discrétion ainsi conférée au conseil municipal échappe à la compétence des tribunaux, sauf pour ce qui est des cas de violation de la loi, D'ABUS ou de fraude. Effectivement, les tribunaux ne s'ingèrent pas dans l'exercice qu'un organisme désigné par la loi fait d'un pouvoir discrétionnaire simplement parce qu'ils auraient exercé ce pouvoir différemment si la responsabilité avait été la leur. C'est également une règle bien établie qu'un bref de mandamus ne peut être accordé pour contraindre une municipalité à exercer un pouvoir discrétionnaire dans un sens plutôt que dans un autre.

Il n'en reste pas moins que la dérogation mineure doit être mineure. Par conséquent, pour juger si une dérogation est mineure ou majeure, il faut tenir compte de la nature et de la finalité de la norme à laquelle le requérant demande de déroger c'est-à-dire son impact sur le milieu d'implantation et le pourquoi de la norme en question. **Enfin, une dérogation mineure cesse d'être mineure lorsque le projet implique le dépassement des normes en vigueur de façon importante.**

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.

A priori, des dérogations mineures devraient être possibles à la réglementation normative en matière d'extension des droits acquis.

Décision du conseil et imposition de conditions

Enfin, la décision du conseil est rendue par résolution dont une copie doit être transmise au requérant. La résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, selon les compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer l'effet de la dérogation. En réalité, les conditions peuvent être de tout genre pourvu qu'elles se rapportent aux compétences de la municipalité.

Par exemple, le conseil pourrait exiger que le requérant prévoie un écran végétal ou une clôture en bordure d'une marge latérale soumise à une dérogation. En autorisant que le stationnement de véhicules empiète dans une cour avant au-delà du seuil autorisé par le Règlement de zonage, le conseil pourrait exiger également que le requérant prévoie certains aménagements paysagers de manière à réduire les effets de la dérogation accordée.

Lors de la construction ou de l'agrandissement en zone agricole permanente d'un ouvrage ou bâtiment destiné à l'élevage, si la dérogation mineure concerne le non-respect de distances séparatrices, la résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir des mesures de mitigation pour atténuer les odeurs. Les mesures de mitigation auxquelles le conseil peut recourir en pareil cas sont celles qu'il est possible d'exiger d'un établissement porcin soumis à la consultation publique. Ces mesures sont énumérées à l'article 165.4.13 de la LAU (p.ex., : recouvrement de tout ouvrage de stockage de lisier, incorporation du lisier dans le sol, installation d'écran brise-odeurs).

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la dérogation, le fonctionnaire délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues par cet article sont remplies et si, en outre, toute condition ayant été prévue est remplie, au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat, le cas échéant, par la résolution.

Dans le cas où une demande doit être conforme à un Règlement de zonage, de lotissement ou de construction, au règlement prévu par l'article 116 ou à un règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux, cette demande doit être conforme aux dispositions de ce règlement qui ne font pas l'objet de la dérogation.

Mises en situation

Situation 1 : Terrain de dimensions irrégulières

Le propriétaire d'un terrain en bordure d'une rivière souhaite créer un lot distinct afin de construire une maison. Le règlement de lotissement prescrit une profondeur minimale de 45 m, en bordure d'un cours d'eau mais une partie du terrain n'a que 42 m de profondeur, compte tenu de la présence d'un coude dans la rivière. Le propriétaire se voit donc dans l'impossibilité d'obtenir un permis de lotissement et demande une dérogation mineure ayant pour effet de réduire à 42 m la profondeur minimale requise.

Décision : L'étude du contexte révèle qu'il n'y a pas d'autres terrains dans la zone qui ne répondent pas à la norme de 45 m. L'application stricte du règlement empêchera le propriétaire de lotir et, par conséquent, de construire sa maison, tandis que tous les propriétaires voisins ont pu le faire. Cette situation ne résulte pas d'une action du propriétaire mais d'une condition naturelle (le cours de la rivière) et d'une intervention publique (l'implantation de la rue).

La réduction de 3 m dans la profondeur requise n'aura pas d'impact négatif sur les voisins à l'avis du comité consultatif d'urbanisme et aucun des voisins ne s'y objecte. Finalement, la construction de la maison est conforme à l'objectif du plan d'urbanisme de consolider le développement résidentiel dans cette zone.

Le conseil municipal accorde la dérogation mineure telle que demandée.

Situation 2 : Division d'un lot existant

Une maison existante est construite dans une zone résidentielle sur un grand lot de 39 m de large. Le propriétaire a des problèmes financiers et souhaite maintenant diviser son lot en deux afin d'en vendre une partie. Le règlement de lotissement fixe à 20 m la largeur minimale des lots destinés aux usages résidentiels.

Par contre, la largeur de la plupart des lots déjà construits dans la zone est moindre, mais il existe, toutefois, plusieurs autres grands lots qui ne seraient pas conformes lors d'une division.

Le propriétaire apprend qu'un ami, propriétaire d'une maison dans un autre quartier de la même municipalité, a vécu un problème comparable et a obtenu une dérogation mineure au règlement de lotissement. Il décide de formuler une demande similaire.

Décision : Le conseil constate que l'application stricte du règlement aura pour effet d'empêcher la division du lot pour fins de construction résidentielle. Puisque aucun autre usage n'est permis

dans la zone, il lui sera difficile de trouver un acheteur. Le conseil constate également qu'il existe plusieurs lots de moins de 20 m dans cette zone dont le lotissement s'est effectué avant l'adoption des règlements d'urbanisme.

Bien que conscient des problèmes financiers du propriétaire, le conseil sait qu'il faut considérer uniquement la situation de l'immeuble et non celle du propriétaire. Et, contrairement à la situation de l'ami, seul propriétaire d'un grand lot non construit dans un quartier construit, dans le présent cas, plusieurs propriétaires de la zone se trouvent dans la situation de ne pas pouvoir répondre à la norme relative à la largeur d'un lot. Dans ce cas, c'est une modification au règlement de lotissement plutôt qu'une dérogation mineure qui s'impose afin de diminuer la largeur minimale d'un lot dans cette zone. Le conseil refuse la dérogation, mais mentionne qu'il étudiera la possibilité de modifier le règlement de lotissement. Cette modification permettrait de solutionner le problème de ce propriétaire mais aussi d'éviter plusieurs demandes de dérogation mineure par les autres propriétaires dans la même situation.

Situation 3 : Mauvaise localisation d'une construction

Une demande de permis de construction pour un bâtiment commercial est accordée puisque le projet est conforme à toutes les dispositions des règlements de zonage et de construction. Cependant, lors d'une inspection pendant la période de construction, l'inspecteur des bâtiments constate que la fondation ne respecte pas la marge de recul latérale, puisqu'il y a dépassement de 0,5 m dans un coin. Plutôt que de se voir dans l'obligation de démolir, le propriétaire demande une dérogation mineure.

Décision : Le conseil décide que l'obligation de modifier les plans de construction et de démolir une partie des fondations est excessive, compte tenu de l'importance limitée du dépassement. Il l'oppose à une demande antérieure par un autre propriétaire qui a construit, sans permis, un garage dans les marges latérales de son lot. Cette demande avait été refusée, compte tenu de l'importance de la dérogation et de la mauvaise foi du requérant.

Situation 4 : Marge avant

Une compagnie, propriétaire d'un terrain dans une zone industrielle, souhaite y construire un entrepôt. Toutefois, le terrain n'est pas suffisamment profond pour y aménager les deux quais de déchargement requis par le règlement sur le côté du bâtiment, tout en respectant les marges avant et arrière. La compagnie demande donc une réduction de la marge avant de 7,5 m à 7 m.





Décision : Le conseil municipal constate que le plan d'urbanisme prévoit l'élargissement de la rue de 2 à 4 voies, ce qui aura pour conséquence de réduire la marge avant à 6 m, une fois l'élargissement réalisé. La demande est rejetée puisque cette distance sera insuffisante une fois l'élargissement réalisé. Par contre, le conseil est disposé à examiner une réduction de deux à un dans le nombre de quais de déchargement requis. Il suggère que la compagnie soumette une deuxième demande de dérogation mineure relative à l'obligation d'aménager deux quais de déchargement.

Situation 5 : Effet d'une intervention publique

Une quincaillerie est en affaires au centre-ville depuis plusieurs décennies. La municipalité a récemment complété un programme de revitalisation qui incluait l'acquisition d'une partie de la cour arrière du magasin afin d'aménager un stationnement public. Ces efforts de revitalisation ont porté fruit et les propriétaires de la quincaillerie souhaitent agrandir. Par contre, les dimensions réduites du lot, suite à l'acquisition d'une partie par la municipalité, rendent impossible le respect de la norme contenue dans le règlement de zonage relative à la distance entre la partie agrandie et la ligne arrière. Une réduction de cette marge de 10 m à 5 m est donc demandée par le biais d'une dérogation mineure.

Décision : Compte tenu de la présence du stationnement public, l'application de la norme concernant la marge arrière cause un préjudice sérieux à la quincaillerie et va à l'encontre de l'objectif municipal de revitalisation du centre-ville. Cette situation n'est pas le résultat d'une action des propriétaires comme ce serait le cas si ceux-ci avaient vendu cette partie de leur propriété au voisin. La dérogation est donc accordée par le conseil.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#)  (L.R.Q., c. A-19.1), articles 145.1 à 145.8.
- [Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives](#)  (L.Q., 2001, c. 35), articles 38 et 39.
- Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles (2003, G.O. 2, n° 25A, p. 2829A)
- Jugement de la Cour d'appel, Ville de Carignan contre MRC La Vallée-du-Richelieu et al., 2007 QC CA 1066.
- SAINT-AMOUR, Jean-Pierre, *Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec*. Les Éditions Yvon Blais, 2006
- Ministère des Affaires municipales, [Les Dérogations mineures](#)  (1002 Ko), comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 4, 1991.
- Ministère des Affaires municipales, [Les Dérogations mineures, démarche d'évaluation des demandes](#)  (401 Ko), comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 5, 1993.
- Ministère des Affaires municipales, *Les Dérogations mineures aux règlements d'urbanisme*, collection « Aménagement et urbanisme », 1986.