

Définition

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.

Toutes les dispositions du règlement de lotissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, sauf:

- les dispositions qui concernent un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général.

Toutes les dispositions du règlement de zonage peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, sauf:

- les dispositions relatives aux usages et densités d'occupation;
- les dispositions relatives à l'abattage d'arbres à des fins commerciales;
- dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général.

Dans tous les cas, une dérogation mineure peut être accordée pour des travaux en cours ou déjà exécutés dans le seul cas où ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, le cas échéant. Il est toutefois possible d'évaluer une demande de dérogation mineure si des circonstances exceptionnelles justifient l'absence de permis ou de certificat.

Critères d'évaluation et restrictions

Les critères d'évaluation servant à évaluer la demande de dérogation mineure et les restrictions s'y rapportant sont énumérés ci-dessous :

- une dérogation mineure aux règlements de zonage ou de lotissement **doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme**;
- une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement de zonage ou de lotissement a pour effet de causer un **préjudice sérieux à la personne qui la demande**;
- une dérogation mineure ne peut être accordée si elle **porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété**;
- une dérogation mineure peut être accordée à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, dans le cas où ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été **effectués de bonne foi**.
- une dérogation mineure ne peut être accordée si elle a pour effet d'aggraver les **risques en matière de sécurité ou de santé publiques** ou de **porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général**.

La dérogation mineure n'est surtout pas :

- un moyen de répondre à la demande du requérant « à sa convenance »;
- une incitation au non-respect des règlements;
- un moyen de légaliser une erreur survenue lors de la construction;
- un moyen de contourner la réglementation d'urbanisme.



Frais exigibles

Le requérant doit accompagner sa demande d'un paiement de 624 \$ pour les frais d'étude.

Ces frais incluent les frais de publication de l'avis public requis par la loi et ne sont pas remboursables.

Examen du comité consultatif d'urbanisme

La demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme (CCU)* dans un délai maximal de 30 jours du dépôt de la demande dûment complétée. Le CCU est chargé d'évaluer la demande en fonction du respect des critères d'évaluation, des objectifs et des restrictions tel que défini dans le présent règlement et dans la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le CCU transmet, par écrit au conseil, son analyse de la demande et sa recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la dérogation.

*Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le comité consultatif d'urbanisme est un organisme mandaté par le conseil municipal pour donner des avis sur les demandes qui lui sont soumises en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le CCU est un groupe de travail composé d'au moins un membre du conseil municipal et de résidents choisis par ce dernier pour guider, orienter et soutenir son action en matière d'urbanisme.

Avis public

La greffière de la Ville doit, avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier un avis public. Les avis publics sont publiés sur le site internet de la Ville au www.ville.magog.qc.ca/category/avis-publics/.

Décision du conseil

Le conseil rend sa décision après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme.

La résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

Délai

Les délais de traitement et d'analyse sont généralement de 5 semaines à partir de la date où le dossier passe au comité consultatif d'urbanisme.

Dérogation mineure dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général

Une procédure particulière est prévue pour une telle dérogation mineure. Des délais supplémentaires sont à prévoir.

Documents et informations requis



Une demande de dérogation mineure est considérée comme une demande d'urbanisme.

Pour que votre demande soit traitée, vous devez déposer les documents suivants :

- un plan de localisation montrant la dérogation pour un bâtiment existant ou un plan à l'échelle montrant la dérogation pour les autres cas;
- Photos;
- tout autre document nécessaire à la compréhension de la demande ou ;
- le coût de 643 \$ pour la demande de dérogation devra être défrayée au dépôt de la demande. Celle-ci ne sera pas remboursé lors d'une annulation ou d'un refus.

Mise en garde

Le présent document est un instrument d'information. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.