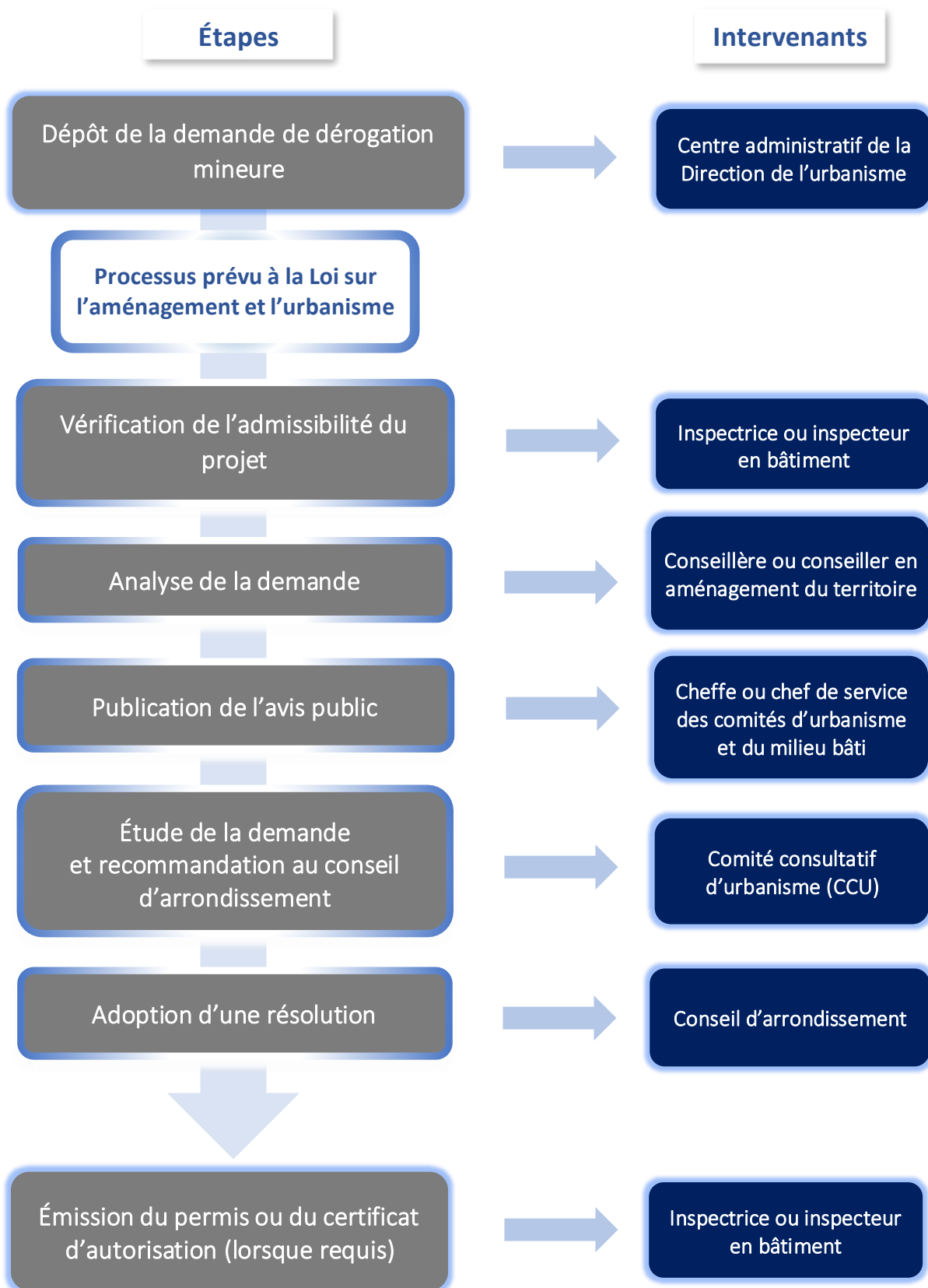


Processus de traitement d'une demande de dérogation mineure





Les conditions d'admissibilité d'une dérogation mineure

- La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit des conditions d'admissibilité pour une dérogation mineure:
- Le projet doit concerner les dispositions du règlement de zonage et de lotissement autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol ;
- La propriété visée n'est pas située dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Autres conditions à respecter

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;
- L'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;
- Ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;
- Les travaux en cours ou déjà exécutés ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été effectués de bonne foi.

Légalement, tout projet doit se conformer aux normes du Règlement sur le zonage et le lotissement. Toutefois, il est parfois possible d'obtenir, dans certaines circonstances, une dérogation mineure en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et du règlement sur les dérogations mineures.

Il est important de spécifier que la dérogation mineure n'est surtout pas :

- un moyen de répondre à la demande du requérant « à sa convenance »;
- un moyen de rentabiliser un projet;
- 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.

Le centre administratif de la direction de l'urbanisme

Au centre administratif, vous pourrez obtenir les informations relativement à la réglementation et au cheminement d'une demande de dérogation mineure. De plus, vous pourrez effectuer votre demande de dérogation mineure et procéder au paiement des frais associés à ce type de demande. Ces frais sont obligatoires lors du dépôt de la demande et ne sont pas remboursables. La demande sera par la suite transmise à une inspectrice ou un inspecteur en bâtiment.

L'inspectrice ou l'inspecteur en bâtiment

Après avoir validé l'admissibilité de la demande de dérogation mineure, l'inspectrice ou l'inspecteur en bâtiment analyse la demande en fonction des normes prévues aux différents règlements d'urbanisme. Par la suite, la demande de dérogation mineure est transmise à la conseillère ou le conseiller en aménagement du territoire.

La conseillère ou le conseiller en aménagement du territoire

La conseillère ou le conseiller en aménagement du territoire analyse l'objet de la demande de dérogation mineure en fonction des conditions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et prépare l'avis public. Cette personne peut demander des informations additionnelles afin d'assurer la bonne compréhension du projet. Une fois le projet bien défini, celle-ci procède à sa présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU).



La ou le chef de service des comités d'urbanisme et du milieu bâti

La ou le chef de service des comités d'urbanisme et du milieu bâti procède à la publication de l'avis public de la demande de dérogation mineure sur le site web de la Ville. L'avis public précise l'objet de la demande, son emplacement et invite les citoyens à s'exprimer en regard de cette demande. Comme prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, l'avis public doit être publié au moins 15 jours avant la tenue du conseil d'arrondissement.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le CCU est un comité formé de neuf membres, dont trois membres du conseil municipal et six citoyens. Il siège deux fois par mois. Il est notamment chargé d'analyser les demandes de dérogations mineures. Le CCU transmet ensuite une recommandation au conseil d'arrondissement concerné relativement à la demande. Sa recommandation peut être favorable, défavorable ou il peut suggérer des conditions d'acceptation dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation mineure.

Le conseil d'arrondissement

Ce conseil d'arrondissement est formé d'élus de l'arrondissement où se trouve la propriété concernée. Le conseil d'arrondissement siège une fois par mois et ses séances sont publiques de sorte qu'il est possible de s'exprimer sur toute demande de dérogation mineure qui y est traitée. Il s'agit de l'instance décisionnelle de proximité qui autorise ou non par résolution l'octroi de la dérogation mineure, et ce, après avoir pris en considération la recommandation du CCU. Lorsque le projet est approuvé, la résolution est transmise à l'inspectrice ou l'inspecteur en bâtiment qui émet le permis, lorsque requis, ou directement au requérant.

Permis et délais

Si vous désirez modifier votre projet après l'émission du permis, il faut vérifier auprès de l'inspectrice ou l'inspecteur si les modifications souhaitées demeurent conformes à la résolution et au permis. Autrement, il faut reprendre le processus. Ce processus obligatoire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme implique des délais d'environ 8 semaines. Les délais peuvent varier en fonction de la période de l'année. La période d'achalandage se situe entre les mois de mai et d'octobre. Une résolution accordant la dérogation mineure n'est plus valide 24 mois après son adoption si l'objet de la dérogation n'est pas réalisé.