

La dérogation mineure : lorsqu'un « accommodement » s'avère nécessaire

En 1985¹, soit six ans après avoir adopté la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*², le législateur québécois a décidé d'accorder aux municipalités une certaine discrétion afin de modifier les normes applicables des règlements municipaux à l'égard d'un immeuble spécifique sur son territoire. C'est ainsi qu'est apparu, tel qu'on le connaît aujourd'hui, le pouvoir d'accorder une dérogation mineure. Par ce pouvoir, les municipalités peuvent accorder à un citoyen l'autorisation de déroger à un règlement d'urbanisme en vigueur sur son territoire. Or, puisque généralement les normes réglementaires en matière d'urbanisme doivent être impersonnelles et imprécises, la dérogation mineure se trouve donc à être une mesure exceptionnelle. De fait, la reconnaissance d'une dérogation mineure ne se fait pas inconditionnellement et, on l'aura compris, le conseil municipal sera plus souvent qu'à son tour aux prises avec différents enjeux qui varieront en fonction de chaque situation donnée.

Les prérequis

L'exercice du pouvoir d'une municipalité d'accorder des dérogations mineures nécessite l'existence de certains prérequis. Tout d'abord, la municipalité devra procéder à la création d'un comité consultatif d'urbanisme³. Ce comité aura comme rôle de donner son avis au conseil municipal par rapport à la situation qui lui sera présentée.

Comme second prérequis, la municipalité devra de plus procéder à l'adoption d'un règlement sur les dérogations mineures prévoyant⁴ :

- La procédure requise pour demander au conseil municipal la dérogation mineure.
- L'identification des zones où une dérogation sera permise.

- L'énumération des dispositions des règlements de zonage et de lotissement pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure.

Une fois ces prérequis réunis, la municipalité à qui un citoyen s'adressera afin de demander une dérogation mineure aura à se poser quelques questions. En effet, bien qu'il relève de la discrétion du conseil municipal d'accorder ou non une dérogation mineure à ses règlements de zonage et de lotissement, le citoyen qui en effectue la demande doit toutefois rencontrer certaines conditions.

L'application des critères : début de la période de questions

Dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire d'accorder des dérogations mineures, le conseil municipal doit s'assurer que certaines conditions seront accomplies. Une des premières questions concerne l'usage et la densité du sol. En effet, l'article 145.1 LAU émet le principe qu'on ne peut accorder de dérogation relative à l'usage et à la densité d'occupation du sol. La notion d'usage se définit essentiellement comme étant la fin pour laquelle un immeuble ou un bâtiment est utilisé ou occupé. Ainsi, un conseil municipal ne pourrait pas autoriser l'ajout d'un usage commercial dans une zone résidentielle. Quant à la notion de densité du sol, celle-ci se réfère pour sa part au nombre de bâtiments ou de logements autorisés par unité de surface dans une zone⁵.



Une autre question dont devra se soucier le conseil municipal concerne l'appréciation de l'aspect mineur de la dérogation. Nous ne vous apprendrons rien en vous disant qu'une dérogation doit être mineure! Cependant, il faut comprendre que la difficulté provient de l'appréciation de l'aspect mineur ou non de la dérogation. À cet égard, le conseil municipal a une large discrétion pour en faire l'appréciation. Tout le monde peut reconnaître qu'une dérogation est mineure lorsqu'il s'agit d'un empiètement de quelques centimètres dans une marge latérale. Mais où s'arrête le caractère mineur de l'empiètement? À un mètre, deux ou dix?⁶

Par la suite, les membres du conseil devront se demander si les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité sont respectés⁷. En effet, nous savons qu'une municipalité locale doit adopter un plan d'urbanisme ayant pour objectif d'actualiser et de préciser, à l'égard de son territoire, les grandes orientations d'aménagement, les grandes affectations du sol, de même que les densités de son occupation déjà élaborées à l'échelle de la M.R.C. dans le schéma d'aménagement et de développement⁸. À titre d'exemple, le conseil municipal pourrait donc être amené à

décider si la dérogation demandée respecte le programme de revitalisation des immeubles situés dans une zone déterminée.

¹ L.Q., 1985 c. 27, article 6.

² L.R.Q., c. A-19.1 (ci-après : LAU).

³ Article 145.7 LAU.

⁴ Article 145.3 LAU.

⁵ *Carter Fraser Entreprises inc. et Reynolds c. Ville de Mont-Tremblant*, (14-08-2002) C.S., Honorable Roland Durand, j.c.s., R.E.J.B. 2002-33270.

⁶ BÉLANGER Gaston et BOUVIER Louise, *Les dérogations mineures : si c'est mineur, pourquoi s'en occuper?*, (1999) 2 C.P. du N., p. 334.

⁷ Article 145.2 alinéa 1 LAU.

⁸ Article 83 LAU.

La dérogation mineure : lorsqu'un « accommodement » s'avère nécessaire

La « période de questions » se continuant, les membres du conseil municipal auront alors à se demander si l'immeuble se situe dans une zone de contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique⁹. Puisqu'aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans de telles zones, le conseil municipal devra, par exemple, refuser une dérogation si l'immeuble se situe dans une zone à risque d'éboulis.

Également, on devra se questionner sur la nature du préjudice que risque de subir le citoyen si celui-ci n'obtient pas de dérogation mineure. En effet, la LAU oblige le conseil municipal à n'accorder qu'une dérogation mineure que dans le cas où l'application du règlement aurait pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande¹⁰. Évidemment, on s'interrogera sur la notion de préjudice sérieux. Quel est l'avis des tribunaux sur cette question? Le conseil municipal, par sympathie pour le citoyen, peut-il de lui-même réaliser des études afin de faire la démonstration du préjudice sérieux? Voilà des questions auxquelles les élus seront confrontés.

Une autre interrogation sur laquelle les élus auront à se pencher concernera cette fois les personnes susceptibles d'être affectées par l'octroi de la dérogation. En effet, une dérogation mineure ne peut être accordée si celle-ci porte atteinte à la jouissance du droit de propriété relativement aux immeubles voisins¹¹. C'est dans cette perspective que les voisins pourront formuler leur opposition au conseil municipal et que les membres de celui-ci devront les écouter. Notons que même si personne ne contestait l'octroi d'une dérogation mineure, le conseil municipal aura quand même l'obligation de s'assurer que le droit de propriété des immeubles voisins ne sera pas affecté. Mais où s'arrête cette appréciation? Le conseil municipal doit-il considérer les voisins limitrophes?

Doit-il considérer les propriétés se situant à deux, trois ou quatre maisons plus loin? Tout est une question de contexte.

À quel moment doit-être demandée une dérogation mineure? Voilà une question à laquelle le conseil municipal, afin d'y répondre, devra s'enquérir de certaines informations. En effet, les travaux sont-ils débutés ou ceux-ci sont-ils en cours? La municipalité a-t-elle émis un permis de construction?¹² Les réponses à ces questions pourront déterminer si la demande de dérogation a été faite « hors délai ».

Par ailleurs, nous avons mentionné précédemment l'obligation pour une municipalité de créer un comité consultatif d'urbanisme. Or, quelle serait l'utilité de celui-ci si le conseil municipal n'avait pas l'obligation de considérer son avis? Posez la question et y répondez! Cependant, le conseil municipal est-il lié par l'avis du comité consultatif d'urbanisme?

En ce qui a trait à la procédure, l'article 145.6 LAU prévoit certaines exigences relatives à la publication d'un avis informant la population de la tenue d'une séance du conseil et de la nature de la dérogation demandée. On aura compris que le conseil municipal doit donc se demander si la procédure de publication prévue à la loi a été respectée.

Enfin, pour clore notre période de questions, mentionnons que l'article 145.7 alinéa 2 LAU permet à un conseil municipal de « prévoir toutes conditions eues égard aux compétences de la municipalité dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation ». Quel genre de compétences sont ici visées? S'agit-il des compétences prévues notamment à l'article 113 LAU ou des compétences prévues à l'article 4 de la *Loi sur les compétences municipales*¹³? Concrètement, le conseil municipal peut-il exiger des conditions concernant l'apparence extérieure d'un bâtiment? Peut-il demander comme condition l'érection d'une clôture aux limites de l'immeuble visé?

Obtenez votre mineure en matière de dérogation mineure

Comme nous pouvons le constater, une multitude de questions pourront venir à l'esprit des élus municipaux ayant à se pencher sur l'octroi d'une dérogation mineure dans une situation donnée. C'est pourquoi, dans le but d'aider les élus, les directeurs municipaux, les inspecteurs municipaux, les autres fonctionnaires des municipalités et des membres des comités consultatifs d'urbanisme que l'équipe municipale de *Morency, Société d'avocats* a mis sur pied une séance de formation sur les dérogations mineures. Le but visé par cette formation est qu'au terme de celle-ci, les participants soient en mesure de connaître et de comprendre la signification de chacune des conditions prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* dans un contexte de dérogation mineure. N'hésitez pas à contacter notre étude pour plus de renseignements à ce sujet.

Morency, Société d'avocats, s.e.n.c.

Par :

Philippe Asselin, avocat

⁹ Article 145.2 alinéa 2 LAU.

¹⁰ Article 145.4 alinéa 2 LAU.

¹¹ Article 145.4 alinéa 2 LAU.

¹² Article 145.5 LAU.

¹³ L.R.C., c. C-47.1.

35 ans d'expérience, ça fait toute une différence.

Parce que nos conseils sont judicieux,
parce que nous sommes intègres,
parce que nos interventions sont efficaces,
les municipalités peuvent se développer
en toute tranquillité d'esprit.

Ça fait toute une différence.

MORENCY

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

ANCIENNEMENT POTHIER DELISLE

www.morencyavocats.com

SECTEURS PRIVÉ ET PUBLIC

QUÉBEC - LÉVIS (418) 651-9900 • MONTRÉAL (514) 845-3533 • ST-JEAN-SUR-RICHELIEU (450) 358-5737

SOCIÉTÉ D'AVOCATS DEPUIS PLUS DE 35 ANS • MEMBRE DU RÉSEAU INTERNATIONAL GLOBALAW



L'équipe municipale Morency.

Des gens de savoir et d'expérience.
Des gens impliqués dans leurs communautés.
Des gens présents avec et pour vous aux quatre coins du Québec.

**MORENCY GUBEIL VEILLEUX
BOUFFARD TREMBLAY PAKEN
BILODEAU ASSELIN GUBEIL VI
VEILLEUX BOUFFARD TREMBL
PAKENHAM BILODEAU ASSEL**