

Dérogation au règlement d'urbanisme (zonage et lotissement) d'un arrondissement

Une dérogation à la réglementation d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la ville de Québec constitue **une procédure d'exception par laquelle un conseil d'arrondissement peut autoriser des travaux projetés, en cours ou terminés qui ne rencontrent pas les normes et les autres dispositions en vigueur**. Une dérogation peut être demandée pour toute disposition du règlement d'urbanisme d'un arrondissement excluant celles qui concernent les densités d'occupation, les usages et les travaux à l'intérieur d'une zone de contrainte naturelle. Elle n'a pas pour effet de changer une norme ou ses conditions d'application dans les zones concernées, mais plutôt de permettre une certaine souplesse dans l'application du règlement dans la mesure où il s'agit d'une dérogation dite « mineure ».

A Analyse de faisabilité et d'acceptabilité du projet

1. Réception de la demande par l'arrondissement

2. Analyse interne par l'arrondissement concerné

Cette phase d'analyse préliminaire consiste à établir les objectifs et les critères sous-jacents au projet déposé. Elle peut nécessiter la consultation de divers services et comités internes de la Ville de Québec et même d'instances gouvernementales.

Le dépôt par les requérants de dossiers complets (voir encadré *Quels documents fournir?* au verso) présentant tous les renseignements requis par les services municipaux pour l'analyse du projet en facilitera le traitement.

B Processus légal en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la Charte de la Ville de Québec

3. Demande d'avis au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement

Les commentaires du comité consultatif d'urbanisme peuvent conduire à un ajustement du projet envisagé ou de la situation actuelle.

Le comité consultatif d'urbanisme valide la demande en considérant son impact sur le milieu ainsi que sur le droit de propriété des propriétaires d'immeubles voisins. Il doit également évaluer le préjudice causé au demandeur découlant d'un refus d'accorder la dérogation.

4. Acceptation (ou refus) de la demande par l'adoption d'une résolution

La dérogation mineure est accordée par résolution du conseil d'arrondissement. Cette résolution peut également assujettir la dérogation à des conditions particulières dans le but de l'atténuer.

Lorsque la demande est refusée, le conseil d'arrondissement approuve également une résolution en ce sens dans laquelle il peut, s'il le souhaite, motiver sa décision.

L'adoption d'une dérogation mineure n'est pas assujettie au processus de participation référendaire. Cependant, un avis public permet d'informer les citoyens des zones concernées de la tenue de la séance au cours de laquelle le conseil d'arrondissement statuera sur la demande et où ils pourront se faire entendre.

Ces aspects influenceront la décision du conseil d'arrondissement d'accorder ou non la dérogation :

- sa nature et son ampleur
- le préjudice causé au demandeur si elle n'est pas accordée
- son impact sur la jouissance par les propriétaires d'immeubles voisins de leur droit de propriété

suite au verso →

Dérogation au règlement d'urbanisme (zonage et lotissement) d'un arrondissement

Le conseil d'arrondissement qui adopte un règlement sur les dérogations mineures exerce un pouvoir purement discrétionnaire en acceptant ou refusant une telle demande. Il peut décider de n'accepter qu'une partie de la demande, de l'accepter à certaines conditions ou d'accorder une dérogation moindre que celle qui est demandée¹.

Avant de formuler des recommandations ou de rendre une décision, le comité consultatif d'urbanisme et le conseil d'arrondissement analysent la 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 :

1. si l'application du règlement d'urbanisme cause un préjudice sérieux au demandeur;
2. si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;
3. si elle respecte les objectifs du Plan directeur d'aménagement et de développement;
4. si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi, ont fait l'objet d'un permis et ont été réalisés conformément aux dispositions du permis émis.

¹ Tiré du guide du MAMROT - Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire - « La prise de décision en urbanisme »

Quels documents fournir?

En vue de compléter et d'analyser votre demande de dérogation, certains documents pourraient être exigés. En voici quelques exemples :

- Plan de localisation du projet
- Plan de lotissement
- Plans descriptifs du projet
- Plan d'implantation
- Autorisation des propriétaires (si différents du requérant qui dépose la demande de modification)

D'autres documents pourraient également être demandés pour assurer une bonne compréhension du projet, selon ses particularités, sa localisation ou son ampleur.

Notez que des tarifs s'appliquent à toute demande de dérogation ou de modification. Ils sont établis en fonction de la nature du projet et du type de modification demandée.

Le personnel de la Division de la gestion du territoire de votre arrondissement vous précisera ces aspects.

Rappelez-vous que plus les documents fournis seront précis et complets, plus vous faciliterez les étapes d'analyse.

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.