L'Île-Bizard
Sainte-Geneviève
Montréal

**Autorisation requise**

**INFO-FICHE**

# DÉROGATIONS MINEURES

Une dérogation mineure est une **mesure exceptionnelle** visant à permettre un ouvrage ou une construction qui ne respecte pas les dispositions des règlements d'urbanisme ou de lotissement.

La décision d'accepter ou de refuser une demande de dérogation mineure appartient au conseil d'arrondissement qui prend sa décision à lumière de l'analyse du dossier et des recommandations émises par le comité consultatif d'urbanisme.

En aucun cas le dépôt d'une demande **ne garantit** au requérant l'acceptation de celle-ci par le conseil.

La dérogation mineure n'est surtout pas :

- un moyen de répondre à la demande du requérant « à sa convenance » si le respecte des normes est possible en modifiant un peu le projet;
- une incitation au non-respect des règlements;
- un moyen de légaliser des travaux exécutés de mauvaise foi;
- un moyen de contourner le plan et les règlements d'urbanisme;
- un moyen d'éviter une modification aux règlements d'urbanisme.

Le personnel de la division d'urbanisme, permis et inspections peut vous aider à mieux comprendre les **règles générales** d'application d'une demande de dérogations mineures. Toutefois, jamais il ne pourra pas **prédire** qu'elle sera la décision du conseil à l'égard d'une demande.

Selon la complexité du dossier il peut parfois être utile, voir souhaitable, que le requérant consulte des professionnels pour la rédaction de la demande et pour l'assister dans sa démarche.

## Conditions d'obtention

- la demande respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de l'arrondissement;
- la dérogation mineure **ne porte pas atteinte** à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- la demande ne porte ni sur l'usage ni sur la densité d'occupation du sol;
- l'application réglementaire constitue **un préjudice sérieux** pour le requérant;
- le requérant est dans l'impossibilité de se conformer aux dispositions réglementaires visées par la demande;
- si les travaux sont déjà terminés ou en cours de réalisation, le requérant doit prouver qu'il a obtenu un permis de construction pour ces travaux et que ceux-ci ont été effectués de bonne foi.

## Objets pouvant faire l'objet d'une demande

Seules les demandes de dérogation mineure portant sur l'une ou l'autre des dispositions suivantes peuvent être recevables :

- la superficie, la largeur et la profondeur des lots;
- les marges avant, arrière et latérales d'un bâtiment principal;
- le rapport plancher/terrain minimal d'un bâtiment principal;
- l'élévation maximale du niveau de plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal par rapport au-dessus du niveau de la rue
- la distance minimale des bâtiments accessoires par rapport aux lignes de terrain et par rapport aux autres bâtiments;
- la distance minimale d'une piscine extérieure par rapport aux lignes du terrain et par rapport aux bâtiments;
- l'implantation et à la hauteur d'un mur de soutènement;
- la hauteur d'une clôture;
- l'implantation d'une construction accessoire en cour avant.

## Présentation d'une demande

Toute demande de dérogation mineure doit être présentée par écrit en remplissant le formulaire prévu à cette fin. Ce formulaire est disponible au bureau d'arrondissement ou sur le site internet de l'arrondissement.

Pour être recevable, une demande doit contenir :

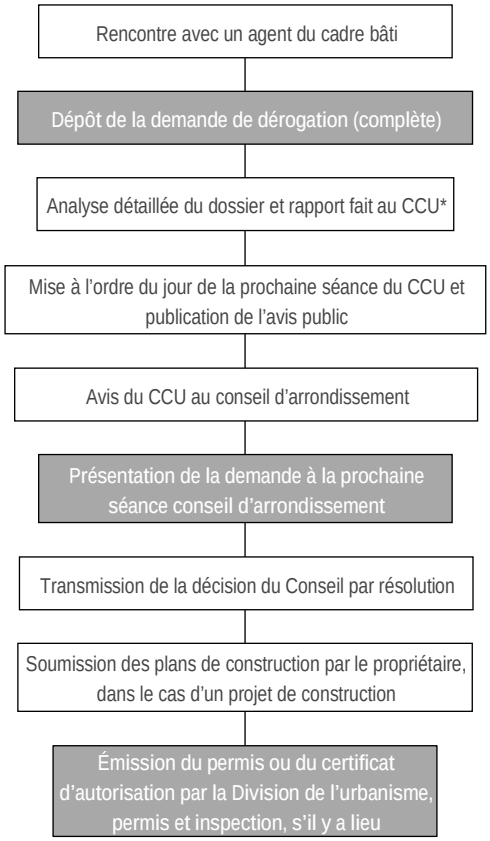
- le formulaire dûment rempli;
- les droits exigibles libellés à l'ordre de la «Ville de Montréal» (dont une partie liée au frais d'étude et d'analyse est **non remboursable);**
- une copie du certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre (si le projet vise un bâtiment qui n'est pas construit, il faut présenter un plan d'implantation);
- un plan illustrant la dérogation dans l'environnement immédiat du bâtiment visé;
- les précisions relatives à la demande de dérogation mineure effectuée, en incluant les raisons justifiant cette demande et en démontrant qu'il y a préjudice;
- une photographie du bâtiment visé et des immeubles voisins.

Le formulaire dûment rempli et les documents à présenter doivent être remis à la division de l'urbanisme, permis et inspection.

## Délais de traitement

Les délais d'analyse et de traitement liés à la demande dérogation peuvent varier entre un à deux mois à partir du dépôt d'une demande complète dans les délais prescrits. Pour en savoir plus sur les différentes étapes, consultez la procédure d'approbation ci-dessous.

## Procédure d'approbation




***« *CCU*»** : Comité consultatif d'urbanisme

## Calendrier **en vigueur** – Comité consultatif d'urbanisme

| Dépôts des documents | Réunion CCU | Réunion conseil |
|---|---|---|
| 9 janvier 2023 | 24 janvier 2023 | 7 février 2023 |
| 6 février 2023 | 21 février 2023 | 14 mars 2023 |
| 6 mars 2023 | 21 mars 2023 | 4 avril 2023 |
| 3 avril 2023 | 18 avril 2023 | 2 mai 2023 |
| 1 mai 2023 | 16 mai 2023 | 6 juin 2023 |
| 5 juin 2023 | 20 juin 2023 | 4 juillet 2023 |
| 3 juillet 2023 | 18 juillet 2023 | s/o |
| 31 juillet 2023 | 15 août 2023 | 5 septembre 2023 |
| 5 septembre 2023 | 19 septembre 2023 | 3 octobre 2023 |
| 2 octobre 2023 | 17 octobre 2023 | 7 novembre 2023 |
| 6 novembre 2023 | 21 novembre 2023 | 5 décembre 2023 |
| 27 novembre 2023 | 12 décembre 2023 | 9 janvier 2024* |

## Cadre légal

Réglementation d'arrondissement :

- Règlement sur les dérogations mineures (CA28 0025)

## Tarification (sujet à révision annuelle)

Des frais d'étude, ni remboursables ni transférables, sont payables au moment du dépôt de votre demande.

- Pour connaître les coûts, consultez l'info-fiche sur les tarifs

## Remboursement

Que la demande soit **acceptée ou refusée** par le conseil d'arrondissement, la dépense en frais d'étude est non remboursable. Le remboursement des frais d'avis public requis par loi peut cependant être effectué si celui-ci n'a pas été publié dans les journaux.

## Pour en savoir plus

Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), Règlement sur les dérogations mineures

**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.



Division urbanisme, permis et inspections
406, montée de l'Église
L'Île-Bizard, H9C 1G9

Renseignements généraux : Tél. : 311, Ext.Mtl. : 514 872-0311

**Heures d'accueil** :
Sur place du lundi au jeudi de 8 h 30 à 11 h 30 et 13 h 00 à 16 h 30
et le vendredi de 8 h à 11 h 30

Pour obtenir un permis, il est préférable de **prendre un rendez-vous** par courriel : ibsg.permisurbanisme@montreal.ca

# DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

*Règlement sur les dérogations mineures*
*(CA28 0025)*

Le présent formulaire doit être accompagné des renseignements et des documents à l'appui. Les demandes incomplètes seront traitées après réception de l'information manquante

**La demande doit être déposée en main propre au comptoir de l'urbanisme permis et inspection situé au 406, montée de l'Église, l'Île-Bizard ou selon les modalités indiquées à l'info-fiche « Tarification »**

| DROITS EXIGÉS |
|---|
| ☐ Coût total de la demande **– 1 284 $ non remboursable** |

**IDENTIFICATION DU DEMANDEUR**

| IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE(S) | | | | IDENTIFICATION DU REQUÉRANT ☐ même que le propriétaire | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nom | | | | Nom | | | |
| Adresse | | | | Adresse | | | |
| Ville | | | | Ville | | | |
| Province | | Code postal | | Province | | Code postal | |
| Téléphone | | Cellulaire | | Téléphone | | Cellulaire | |
| Courriel | | | | Courriel | | | |

| DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT VISÉ | | |
|---|---|---|
| Adresse de la propriété : | **ET / OU** | Numéro(s) de lot : |

| LES DISPOSITIONS DES RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURES SONT CELLES RELATIVES | |
|---|---|
| ☐ | 1. à la superficie, à la largeur et à la profondeur des lots |
| ☐ | 2. aux marges avant, arrière et latérales d'un bâtiment principal |
| ☐ | 3. au rapport plancher/terrain minimal d'un bâtiment principal |
| ☐ | 4. à l'élévation maximale du niveau de plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal par rapport au-dessus du niveau de la rue |
| ☐ | 5. à la distance minimale des bâtiments accessoires par rapport aux lignes de terrain et par rapport aux autres bâtiments |
| ☐ | 6. à la distance minimale d'une piscine extérieure par rapport aux lignes du terrain et par rapport aux bâtiments |
| ☐ | 7. à l'implantation et à la hauteur d'un mur de soutènement |
| ☐ | 8. à la hauteur d'une clôture |

**DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA DEMANDE**

Nature de la dérogation demandée :

_____

_____

_____

| AFFIRMATION DE RECEVABILITÉ | | OUI | NON | Commentaires |
|---|---|---|---|---|
| **Contexte de la demande** | | | | |
| **1** | Votre demande est déposée : | | | |
| | • avant la réalisation d'un projet (construction projetée) | ☐ | ☐ | |
| | • pendant la réalisation de travaux | ☐ | ☐ | |
| | • lors de la vérification de la conformité aux règlements d'un immeuble existant comme lors d'une transaction de vente | ☐ | ☐ | |
| **2** | Un permis a été émis avant le début des travaux : | ☐ | ☐ | |
| **3** | Les travaux en cours ou déjà réalisés ont été réalisés de bonne foi : | ☐ | ☐ | |
| **Préjudices** | | | | |
| **4** | Le respecter des normes actuelles serait possible en **modifiant** un peu le projet : | ☐ | ☐ | |
| **5** | Des **solutions** d'aménagement afin de **diminuer les impacts** de la dérogation mineure seront déposées. *(Vous devez préciser et illustrer vos solutions) :* | ☐ | ☐ | |
| **6** | L'application des règlements vous causerait un préjudice **sérieux** : | ☐ | ☐ | |
| | Effets potentiels de l'application de la norme ou de la disposition : | | | |
| | • créer un terrain vacant inutilisable | ☐ | ☐ | |
| | • empêcher de réaliser le projet (impossibilité totale de vous conformer) | ☐ | ☐ | |
| | • limiter **considérablement** le droit de propriété | ☐ | ☐ | |
| | • limiter **sensiblement** le droit de propriété | ☐ | ☐ | |
| | • limiter considérablement la possibilité de revente de votre propriété | ☐ | ☐ | |
| | **Autres :** | | | |
| **Droits de propriétés du VOISINAGE (perte de jouissance)** | | | | |
| **7** | Risque potentiel associé à la dérogation : | | | |
| | • affecter les vue et le paysage de propriétés voisines : | ☐ | ☐ | |
| | • affecter le degré d'ensoleillement de propriétés voisines : | ☐ | ☐ | |
| | • créer une dévaluation du prix du terrain voisin : | ☐ | ☐ | |
| | • rendre plus difficile l'implantation de bâtiments sur les terrains adjacents : | ☐ | ☐ | |
| | • porter atteinte à l'intimité des propriétés voisines : | ☐ | ☐ | |
| | **Autres :** | | | |

**APPROBATION DU PROPRIÉTAIRE (procuration)**

Je _____ soussigné(e), propriétaire de l'immeuble visé(s) par la présente demande, autorise

_____ à la présenter en mon nom.

_____
Propriétaire (signature manuscrite obligatoire)

_____
Date (année-mois-jour)

| TOUTE DEMANDE NE RÉUNISSANT PAS LES CONDITIONS STIPULÉES SERA RETOURNÉE À SON AUTEUR |
|---|

**Veuillez cocher la case appropriée et joindre tous les documents nécessaires**

- ☐ droits exigibles libellés à l'ordre de la «Ville de Montréal»
- ☐ formulaire dûment complété et signé
- ☐ un certificat de localisation à jour, préparé par un arpenteur-géomètre, pour une construction existante
- ☐ un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre, pour une construction projetée
- ☐ un plan d'élévation et un dessin en perspective (3D), lorsque requis pour illustrer l'impact du projet sur le voisinage
- ☐ des photographies claires et récentes de l'immeuble visé par la demande de dérogation mineure, permettant de bien identifier la dérogation demandée

En plus des renseignements exigés, le demandeur est tenu de fournir tous les documents d'urbanisme à l'appui de sa demande. Selon la nature de la demande, ces documents peuvent consister en une photo panoramique cartonnée indiquant le paysage de rue actuel, des plans contextuels (illustrant le projet en contexte avec des structures adjacentes). Veuillez garder une copie de votre demande (plans compris), car le comité ne remettra pas les plans qui accompagnent la demande et n'en fera pas de photocopies.

## DÉCLARATION

Je _____ soussigné(e), déclare que les renseignements fournis sont, à ma

connaissance, exacts et autorise l'arrondissement à faire toutes les vérifications nécessaires relatives à ma demande.

_____ Requérant (signature manuscrite obligatoire)

_____ Date (année-mois-jour)

## DÉCISION

La décision **<u>d'accepter ou de refuser</u>** une demande de dérogation mineure appartient au conseil d'arrondissement qui prend sa décision à lumière de l'analyse du dossier et des recommandations émises par le comité consultatif d'urbanisme.

En aucun cas le dépôt d'une demande ne garantit au requérant l'acceptation de celle-ci par le conseil.

## ESPACE RÉSERVÉ À L'ARRONDISSEMENT

| **SCEAU DE RÉCEPTION**<br>Date de réception de la demande | **SCEAU DE PERCEPTION**<br>Date de paiement des **frais d'étude** |
|---|---|