



TOUTE  
REPRODUCTION  
INTERDITE

Toute reproduction ou rediffusion de ce document, en tout ou en partie, est strictement interdite à moins d'avoir l'autorisation écrite de l'Association québécoise d'urbanisme – Association québécoise d'urbanisme © 2024



Association  
québécoise  
d'urbanisme

4/5

# RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES (DM)



# 4- Règlement sur les DM



- Les Règlements de zonage et lotissement édictent des normes très précises :
  - Avantage : clarté
  - Désavantage : rigidité
- Le Règlement sur les dérogations mineures permet au conseil municipal, à certaines conditions, d'autoriser une dérogation aux règlements de zonage ou de lotissement.



# 4- Règlement sur les DM

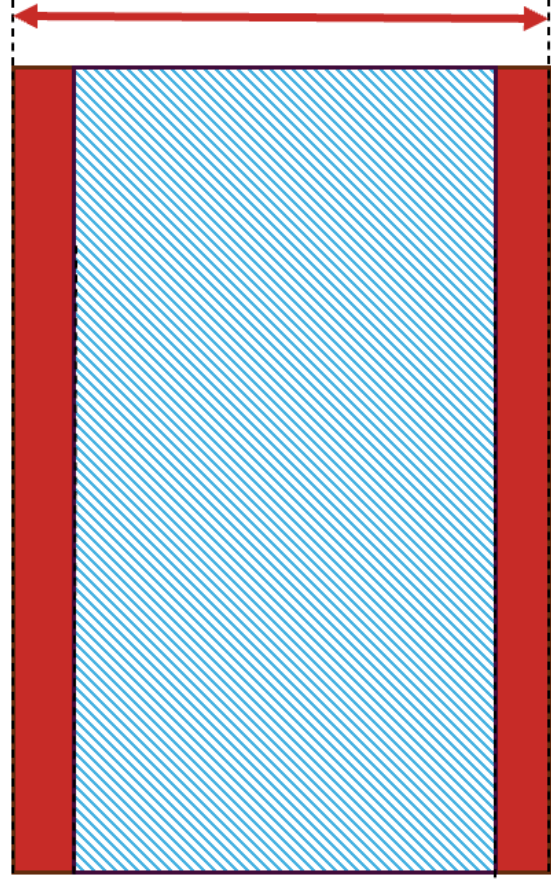


## Exemples

- Erreur dans l'implantation d'une nouvelle construction
- Marge latérale de 1,5m plutôt que la marge réglementaire de 3m

Rue

Bâtiment incendié  
5m



Nouvelle  
norme



Rue

# 4- Règlement sur les DM



- Une dérogation ne peut être accordée par le conseil municipal que si certaines conditions sont respectées et certains critères sont respectés
- Il faut tenir compte de tous les critères énoncés à la loi et les appliquer scrupuleusement
- Le CCU doit au préalable faire une recommandation au conseil municipal



## Dérogations mineures (DM)

Conditions de non-recevabilité  
la demande ne peut pas porter sur :

1- l'usage

2- la densité

3- une norme non prévue au règlement

4- la sécurité publique

5- la protection de l'environnement

6- la santé publique ou bien-être général

7- des travaux sans permis

8- des travaux exécutés de mauvaise foi

## Dérogations mineures (DM)

Critères cumulatifs d'appréciation par le CCU et le conseil

1- Respecter les objectifs du plan d'urbanisme

2- La dérogation doit être mineure

3- L'application du règlement doit avoir pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur

4- La dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété

5- Elle ne doit pas avoir pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité, de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général

6- La dérogation peut être accordée en imposant certaines conditions pour en atténuer l'impact



# 4- Règlement sur les DM



- Il est possible d'accorder une dérogation mineure dans un lieu où il y a des contraintes particulières de sécurité publique, de protection de l'environnement, de santé publique ou de bien-être général, **si la norme visée n'a pas été adoptée en raison de ces contraintes, à condition toutefois que la DM n'aggrave pas le risque**
  - Dans un tel cas, la résolution devrait être transmise à la municipalité régionale de comté (MRC) qui a le pouvoir de la modifier pour imposer toute condition ou de la désavouer

# 4- Règlement sur les DM



Qu'est-ce qu'une  
dérogation mineure?

- Les tribunaux ont établi les principes suivants :
  - La notion de dérogation mineure est indéfinissable.
    - Il n'existe aucune règle infaillible pour déterminer ce qu'est une dérogation mineure
  - On ne peut qualifier une dérogation de mineure ou de majeure en lui appliquant une règle, formule ou équation mathématique

L'évaluation de ce qui est mineure ou non est une analyse **QUALITATIVE** (et non quantitative)

# 4- Règlement sur les DM



Qu'est-ce qu'une  
dérogation mineure?

- Les tribunaux ont établi les principes suivants (suite) :
  - La qualification de mineure est une question de fait qui doit être étudiée en tenant compte des particularités de chaque dossier
  - Chaque cas est un cas d'espèce qui requiert une analyse qualitative et non quantitative des éléments en présence

# 4- Règlement sur les DM



- Comment traite-t-on une demande de DM ?
  - Analyse par les fonctionnaires
  - Grille d'analyse
  - Critères d'évaluation
  - Étude par le CCU
  - Possibilité de prévoir des conditions

# 4- Règlement sur les DM



Les questionnements courants pour le traitement d'une DM :

- Mineure ou majeure?
- Qu'est-ce qu'un préjudice sérieux?
- Comment identifier une atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété?
- Comment peut-on présumer la bonne foi?
- Comment s'assurer qu'on respecte les objectifs du plan d'urbanisme?
- Porte-on atteinte à la sécurité et à la santé publique?

## Dérogation demandée :

Demande de dérogation mineure afin d'autoriser une allée d'accès d'une longueur de 125 mètres au lieu de 100 mètres maximum, tel que stipulé à l'article 128 du règlement de zonage numéro 1037-2017.

## Justification :

- Nécessaire pour accéder à la zone « en prairie » non boisée pour la construction ;
- Emplacement de l'allée d'accès visant à garder la pente sous le 20% permis ;
- Voir document justificatif du demandeur.

## ANALYSE

Respect du plan d'urbanisme : **Oui**

Préjudice au requérant : **Oui, Advenant un refus, le requérant se verrait dans l'obligation de déboiser son terrain pour se construire alors qu'il existe un site déjà déboisé un peu plus loin.**

Préjudice aux voisins : **Non**

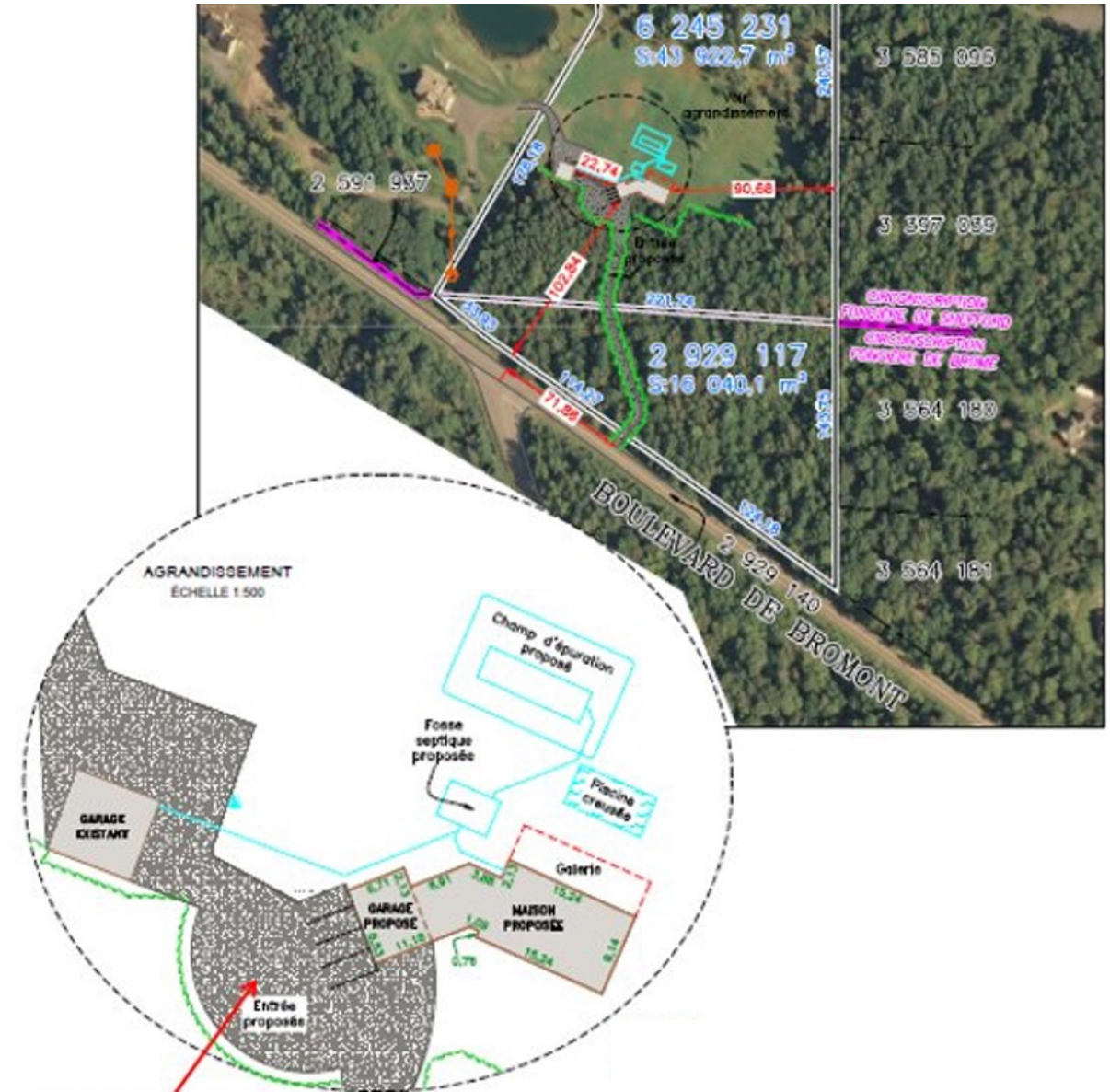
Travaux faits de bonne foi ? : **Non applicable**

Accorder ou non la dérogation : **Oui**

450, boul. de Bromont

Lots : 2 929 117 et 6 245 231

Zonage : P3M-04 Dossier :2019-30022



**Élément(s) concerné(s) par la demande :**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Bâtiment principal</b>	Type :	Bâtiment principal marge latérale	Date construction :	1990-10-01
<input type="checkbox"/> <b>Bâtiment accessoire</b>	Type :		Date construction :	
<input type="checkbox"/> -				

**VÉRIFICATIONS**

Respect des objectifs du plan d'urbanisme ?	<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	voir annexe :	<input type="text"/>
Relative à l'usage ou à la densité d'occupation du sol ?	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non	voir annexe :	<input type="text"/>
L'immeuble est-il situé en zone d'inondation ou milieu humide ?	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non	voir annexe :	<input type="text"/>

**NOTE(S)**

**CRITÈRES D'ÉVALUATIONS ET RESTRICTIONS EN VERTU DU RÈGLEMENT # 2371-2010 (Déroations mineures)**

- La 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.  
Préjudice sérieux: oui X non \_\_\_  
Commentaires: Si la dérogation mineure est refusée, le demandeur devra démolir une partie du bâtiment afin de respecter la réglementation applicable.
- La dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.  
Atteinte à la jouissance par les propriétaires voisins: oui X non \_\_\_  
Commentaires: Aucune connue. Le bâtiment est implanté à cet endroit depuis 1990.
- La 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.  
Permis ou effectués de bonne foi: oui X non \_\_\_  
Commentaires: La construction a fait l'objet d'un permis de construction émis le 1er octobre 1990.

E

ou de certificat  d'une non conformité des travaux en cours  
l'immeuble existant  d'une autre raison :

**E (joindre plans requis)**

	Norme(s) en vigueur
ance unifamiliale isolée le droite de 1,10 mètre.	Le règlement de zonage 2368-2010 prévoit une marge minimale de 2 mètres pour une résidence unifamiliale isolée située dans la zone Gk04R.

La marge devait être de 4' (1,22 m)

**DEVIS**

BÂTIMENT PRINCIPAL

Destination UNIFAMILIAL

Marges latérales: petite 4' somme 18'

Marge arrière: 75'

Superficie de la construction 886 q

Superficie du terrain 552,4 m<sup>2</sup>

% d'occupation 15%

Façade principale 21'-3" 14'-9"

Superficie plancher 0886 q, SS. 864 q

C.O.S. \_\_\_\_\_

Nombre d'étage 1

Hauteur 18'-9"

**CERTIFICAT DE LOCALISATION OBLIGATOIRE 30 JOURS APRÈS FONDATIONS COULÉES**

Localisation de la propriété



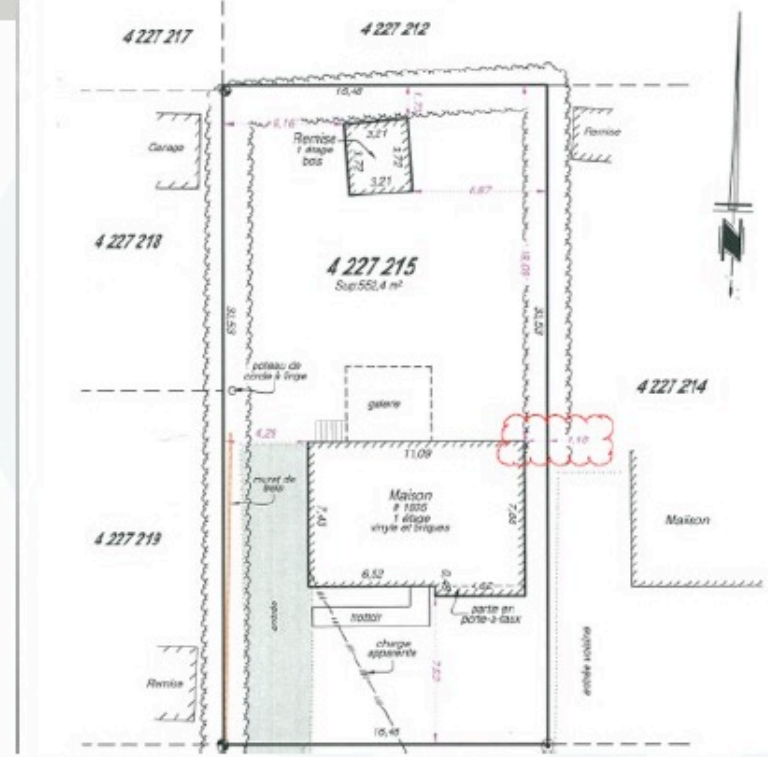
Vue de la rue



Marge dérogeable de ce côté

	GL04R	GL05A	GL06D2	H01A7	H02D1	H01Rv	H01D2
Agricole	A1 - Culture du sol		X	X	X		X
	A2 - Serres		X	X	X		X
	A3.1 - Élevage (strictement à des fins personnelles)		X	X	X		X
	A3.2 - Élevage		X	X	X		X
	A4 - Élevage spécialisé (médecin)						
Conservation	A5 - Charité, pension, dressage						X
	M - Sentier polyvalent, espace naturel						X
Autres							
Habitation (secondaires)	H01 - Gîte du passant ou touristique			X	X	X	
	H02 - Logement secondaire	X	X	X	X	X	X
	H03 - Pavillon secondaire		X	X	X	X	X
	H04 - Service personnel et professionnel	X	X	X	X	X	X
	H05.1 - Activité artisanale légère		X	X	X	X	X
Agricole (secondaires)	H05.2 - Activité artisanale lourde		X	X	X	X	X
	A51 - Gîte du passant ou touristique		X	X	X	X	X
	A52 - Hébergement à la ferme						
	A53 - Yvette chamôtrière		X	X	X	X	X
Comer., Indus. (secondaires)	A54 - Vente de produit de la ferme		X	X	X	X	X
	H051 - Logement d'accueil						
Objets	H052 - Magasin d'usine						
	Éléments répis						
Normes implantation (bâtiment principal)	Marge avant minimale (m)	7	10	10	10	10	10
	Marge latérale minimale (m)	2	3	3	3	3	3
	Somme minimale des marges latérales (m)	4	6	6	6	6	6
	% minimal d'occupation du terrain	30	20	20	20	20	20
	% maximal d'occupation du terrain	30	20	20	20	20	20
Nombre d'étages minimal							

Plan accompagnant le certificat de localisation





# 4- Règlement sur les DM



## EXEMPLE 1

Un cas de DM d'impact faible



**2710, rue Wagner  
Dérogation mineure**

**Milieu environnant**



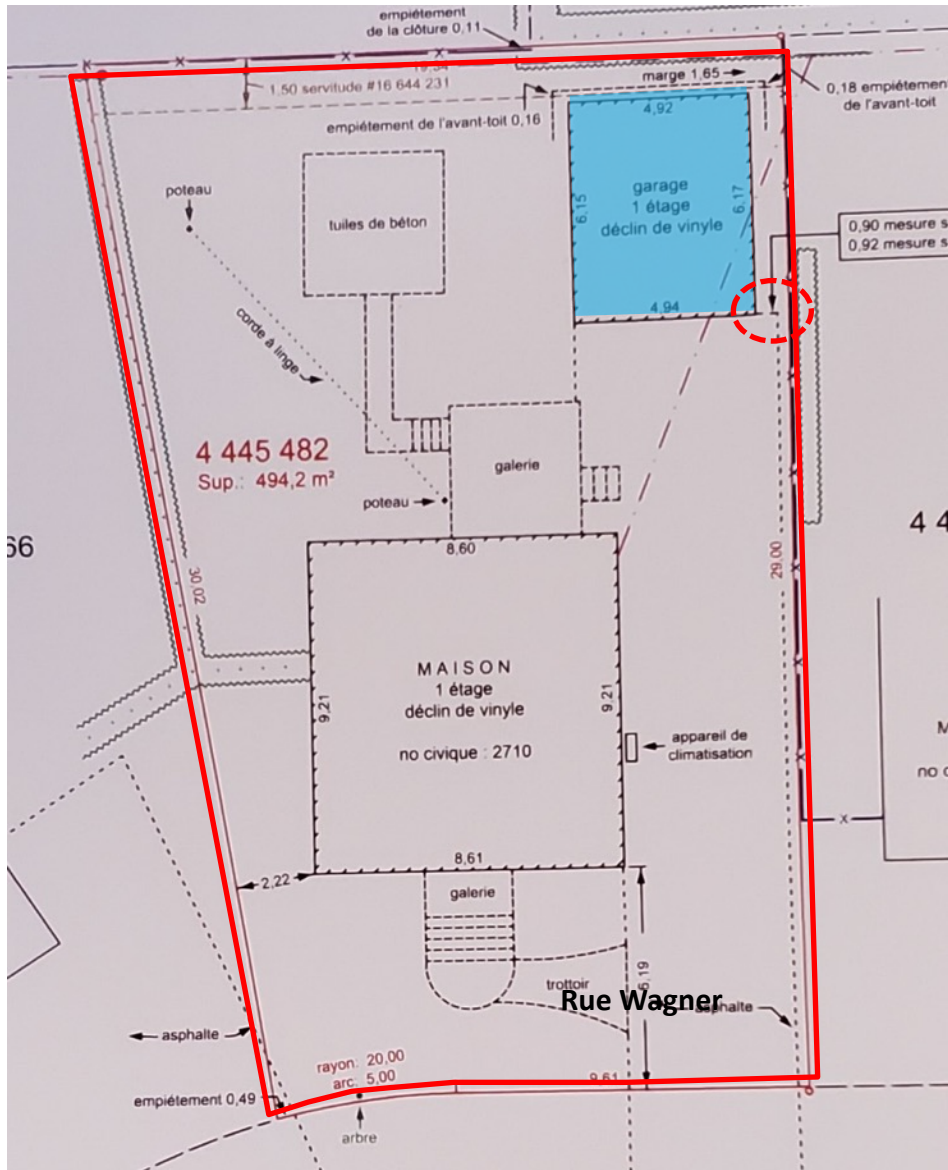
**Rue Wagner**

**2710, rue Wagner  
Dérogation mineure**

**Bâtiment visé**



**2710, rue Wagner**  
**Dérogation mineure**



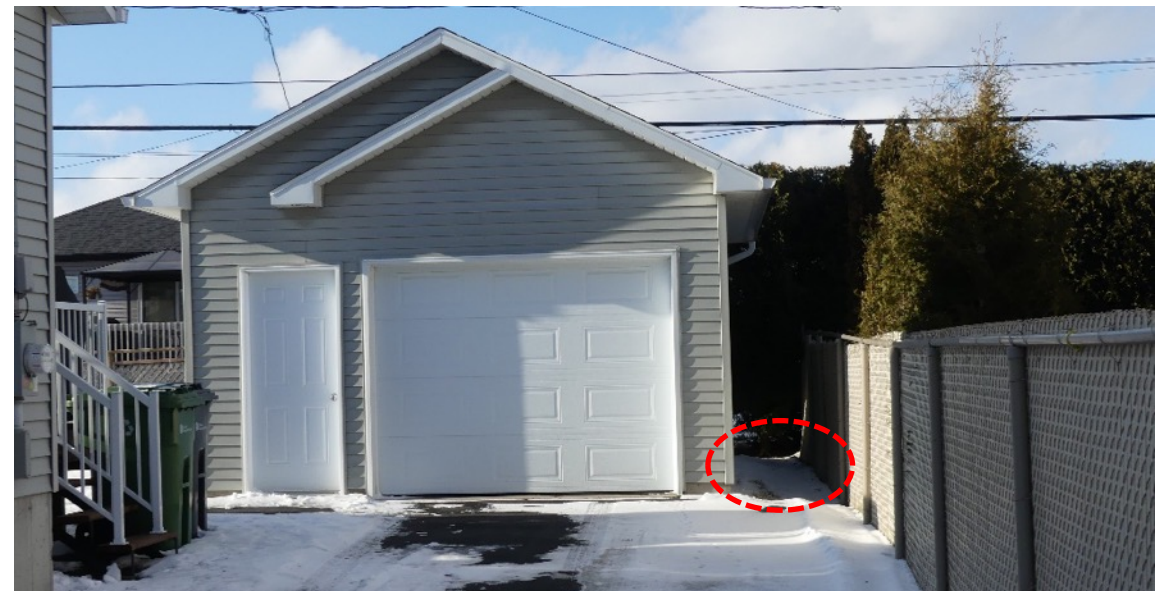
**Non-conformité**

**Garage privé isolé**

	Actuel	Normes (règl. zonage 4300)	Dérogation
Distance entre le garage et la ligne latérale (article 128 2))	0,92 m	1,00 m	<b>0,08 m</b>

Autres (explications ou détails)

Un permis a été émis pour le garage privé isolé en octobre 2014.



# 4- Règlement sur les DM



## EXEMPLE 2

Un cas de DM d'impact moyen





**Lot 4 101 860,  
rue Auguste**

**Légende**

 terrain visé



Orthophoto 2020  
Échelle: 1:1 000

**Lot 4 101 860, rue Auguste  
Dérogation mineure**

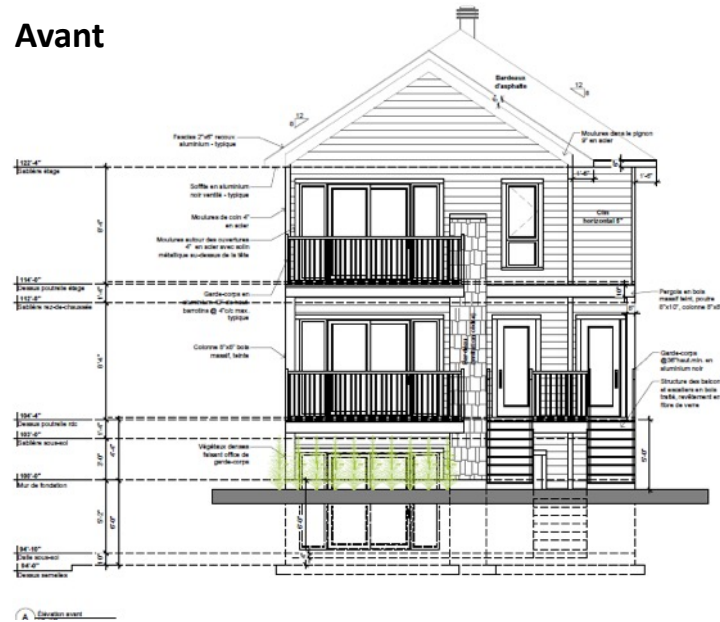
**Milieu environnant**



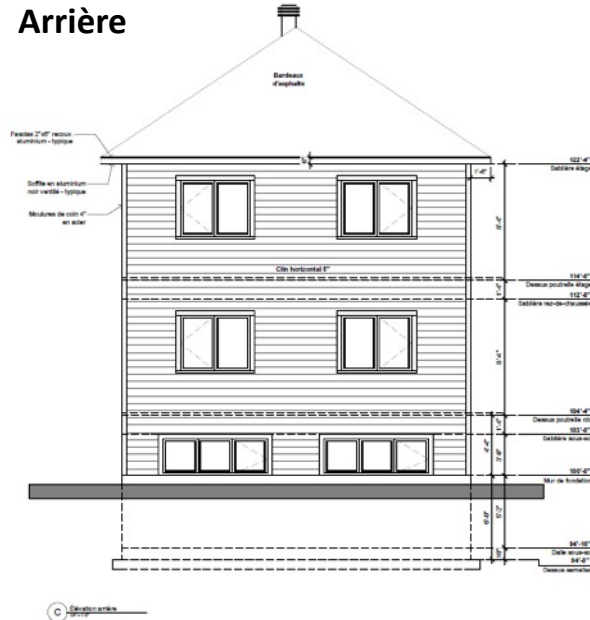
**Lot 4 101 860, rue Auguste**  
**Dérogation mineure**

**Projet**

**Avant**



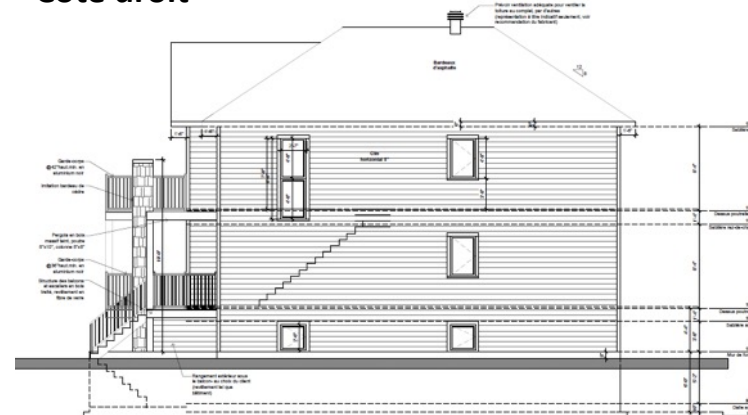
**Arrière**



**Côté gauche**



**Côté droit**

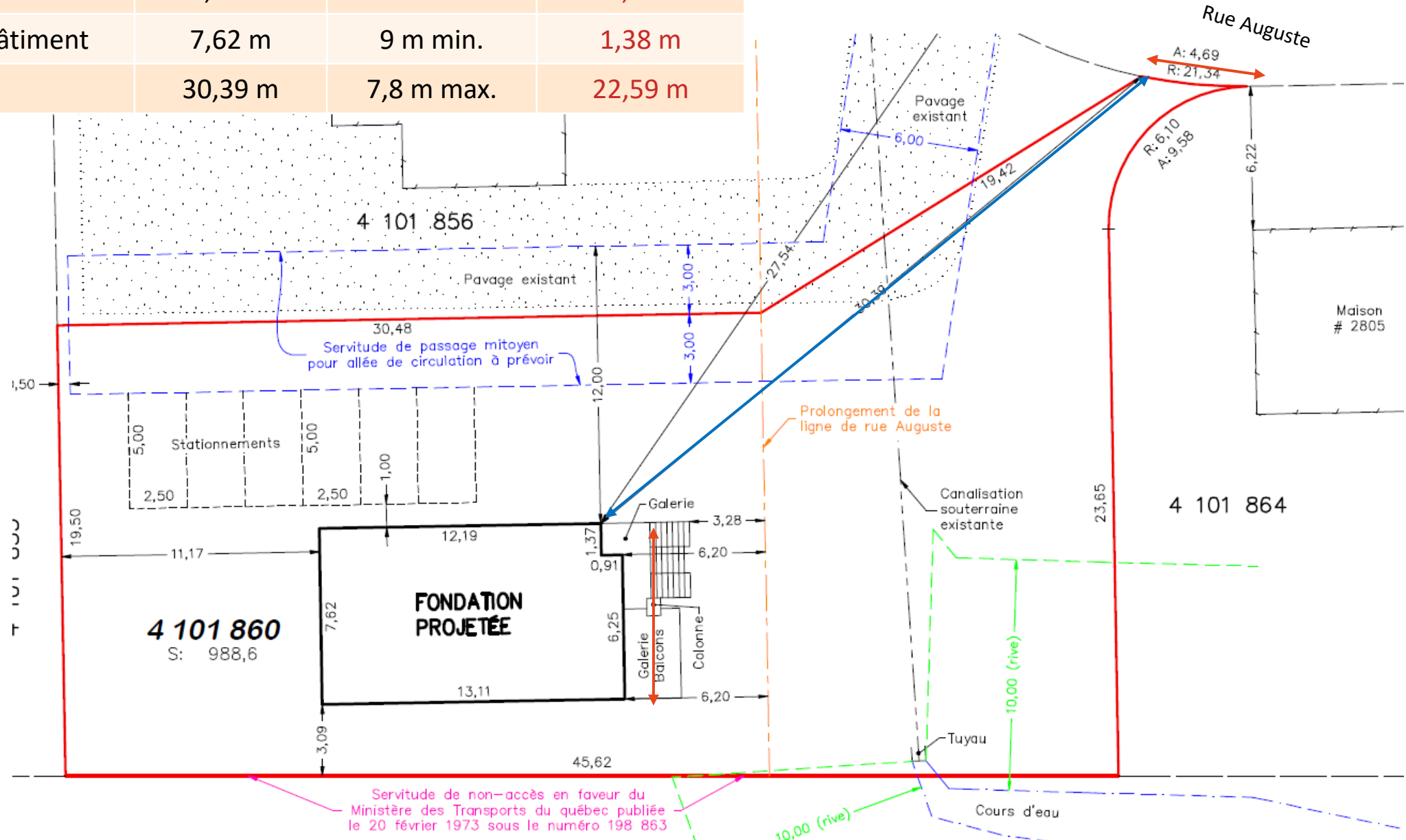




	Projeté	Norme	Dérogation
Largeur du terrain	4,69 m	17 m min.	12,31 m
Largeur du bâtiment	7,62 m	9 m min.	1,38 m
Marge avant	30,39 m	7,8 m max.	22,59 m

**Lot 4 101 860, rue Auguste**  
**Dérogation mineure**

**Non-conformité**



Servitude de non-accès en faveur du Ministère des Transports du Québec publiée le 20 février 1973 sous le numéro 198 863

# 4- Règlement sur les DM



## EXEMPLE 3

Un cas de DM complexe



**875, rue Marchand  
PIIA – Nouveau bâtiment et aménagement de terrain**



**Milieu environnant**



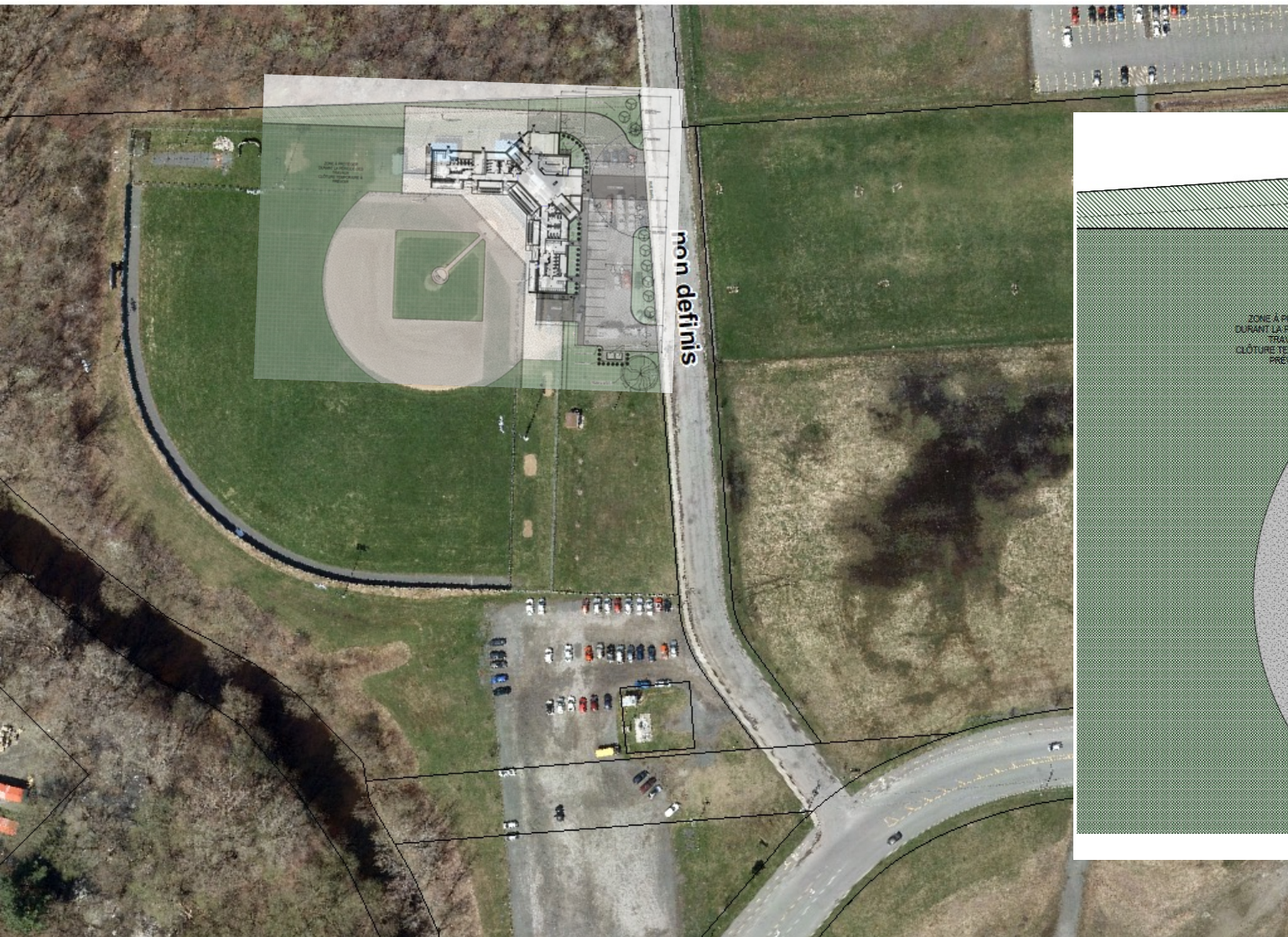
**Centre sportif Girardin**



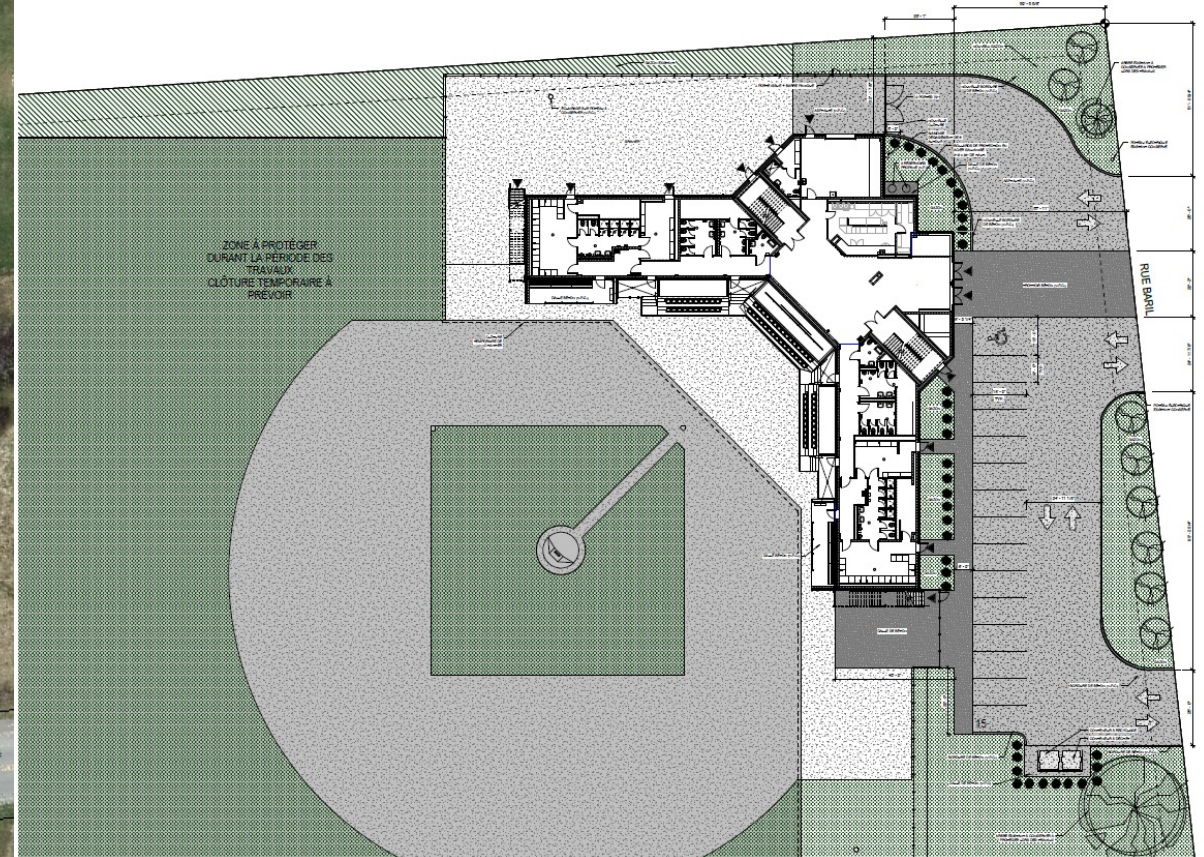
**Canimex**



**875, rue Marchand**  
**PIIA – Nouveau bâtiment et aménagement de terrain**



**Implantation**

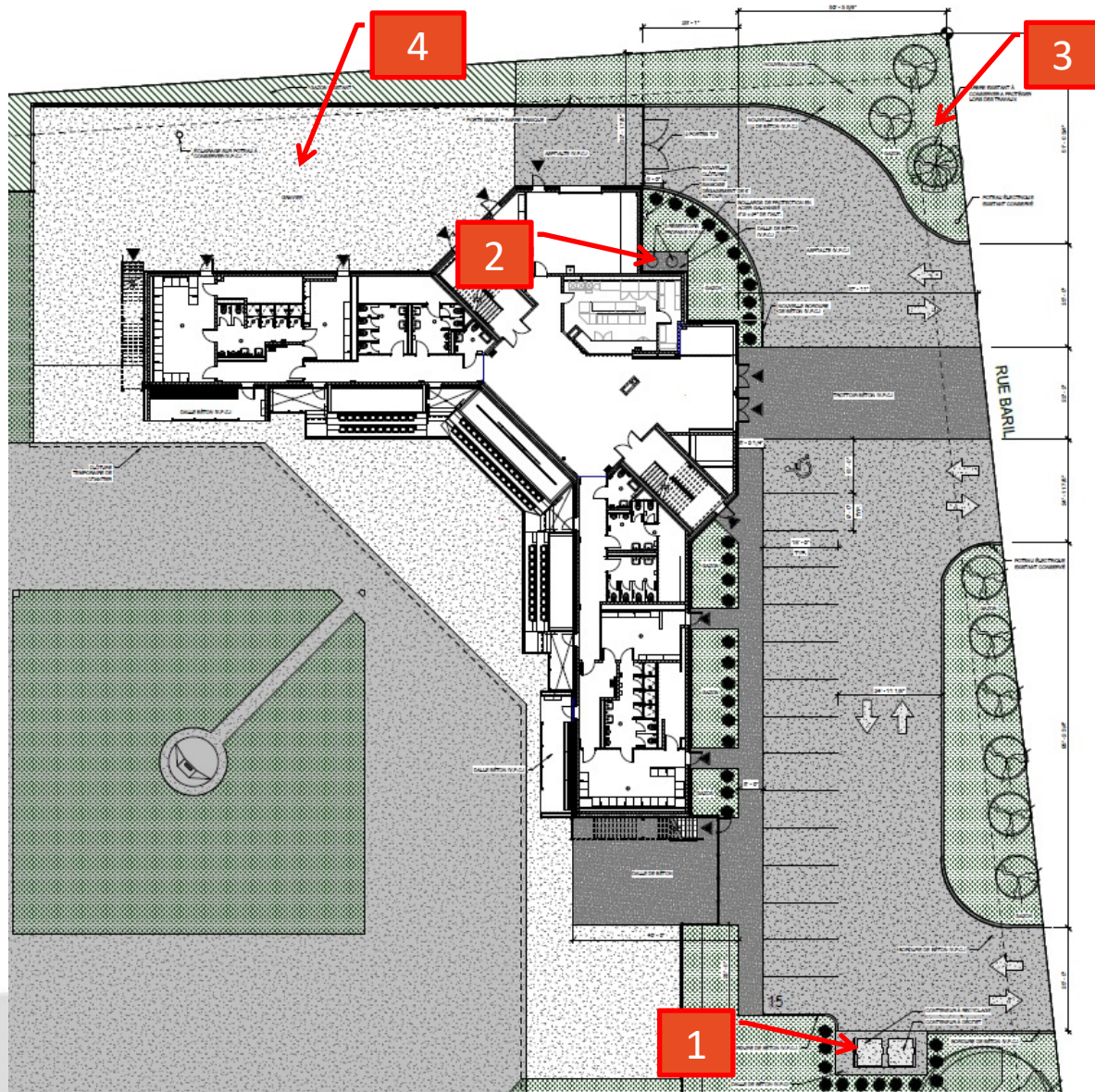




STADE JACQUES-DESAUTELS | 22189

Avis: L'image présentée est une interprétation artistique à des fins d'illustration seulement. Les couleurs, textures et enseignes peuvent différer de la réalité. En référence, veuillez prendre connaissance des plans, informations et documents officiels.

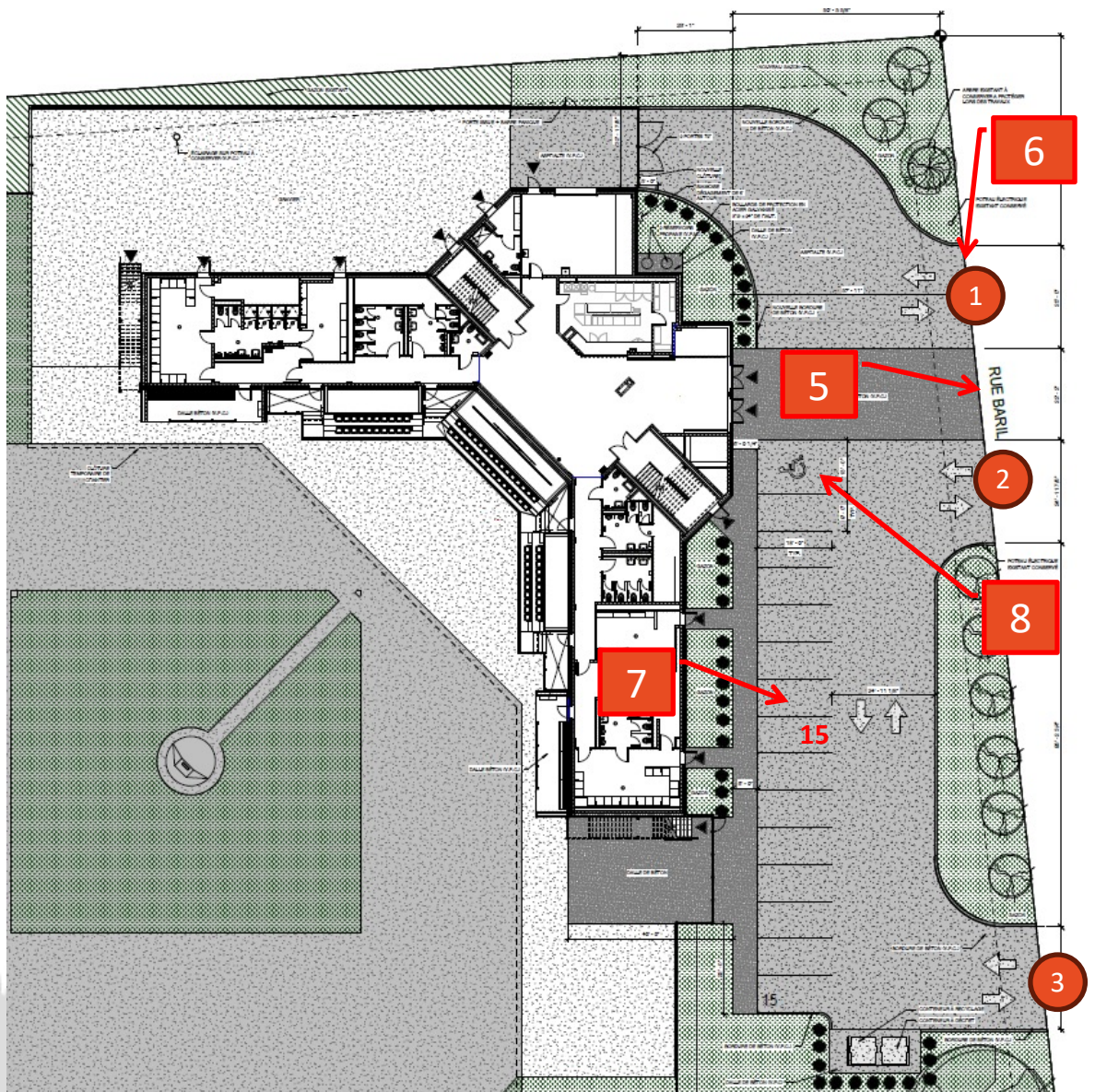
**875, rue Marchand  
PIIA – Nouveau bâtiment et aménagement de terrain**



**Non-conformités (1 de 4)**

Aménagement de terrain	Projeté	Norme (zonage 4300)	Dérogation
1- Conteneurs de matières résiduelles en cour avant (article 835 (20))	Cour avant	Non autorisé	-
2- Réservoirs de propane en cour avant (article 835 (25))	Cour avant	Non autorisé	-
3- Nombre minimal d'arbres en cour avant (article 990)	10	23	13
4- Section aménagement terrain en criblure de pierre (article 987 (2))	pierre	gazonné	-

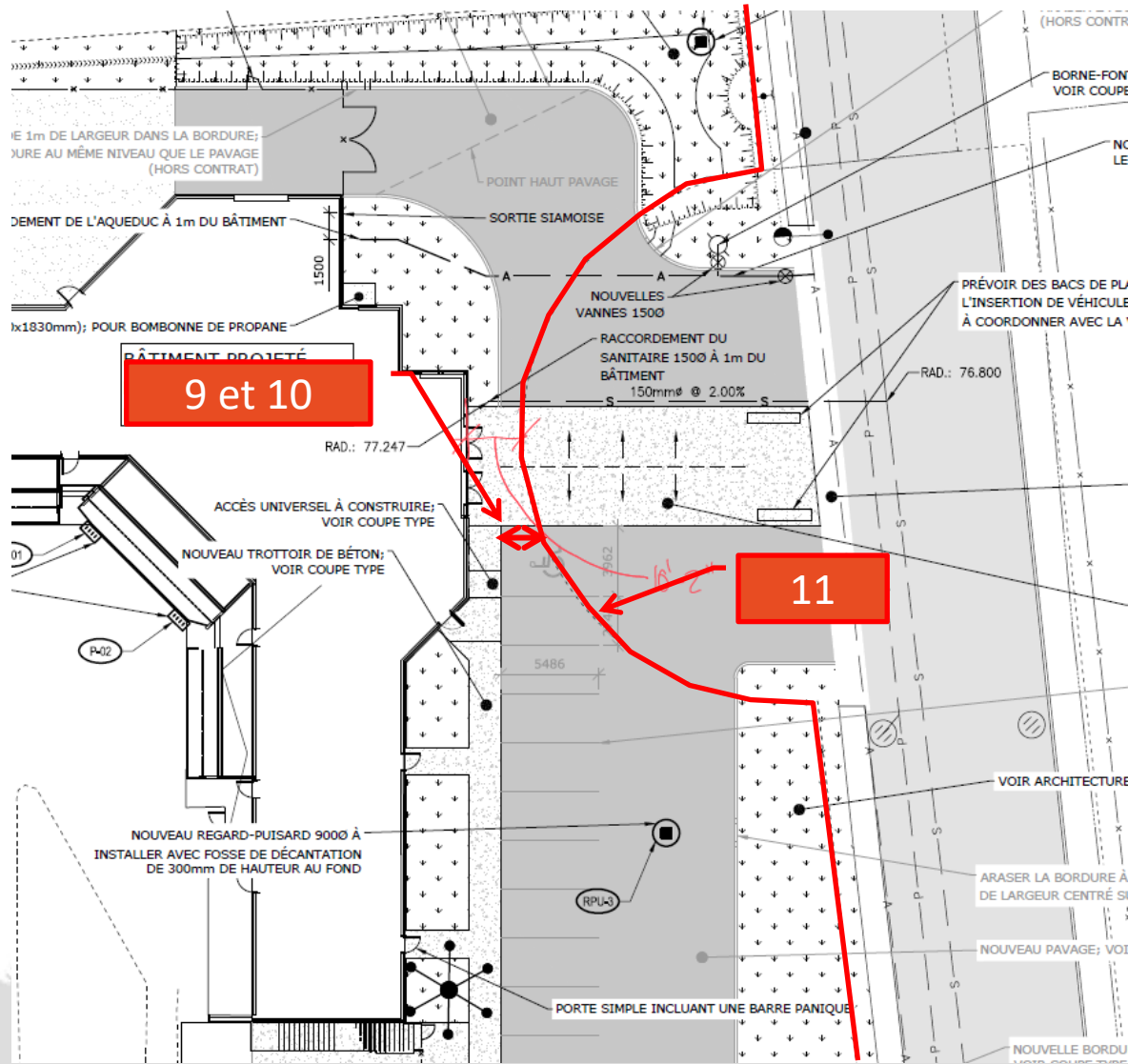
**875, rue Marchand  
PIIA – Nouveau bâtiment et aménagement de terrain**



**Non-conformités (2 de 4)**

Aire de stationnement	Projeté	Norme (zonage 4300)	Dérogation
5- Distance minimale entre deux entrées charretières (article 963 ) (1a))	6,75 m	8,00 m	1,25 m
6- Nombre d'entrée charretière maximal sur une même voie de circulation (article 962)	3	2	1
7- Nombre minimal de case de stationnement (article 957)	15	155	140
8- Nombre minimal de case pour personne handicapée (article 958)	0	3	3

**875, rue Marchand**  
**PIIA – Nouveau bâtiment et aménagement de terrain**



**Non-conformités (3 de 4)**

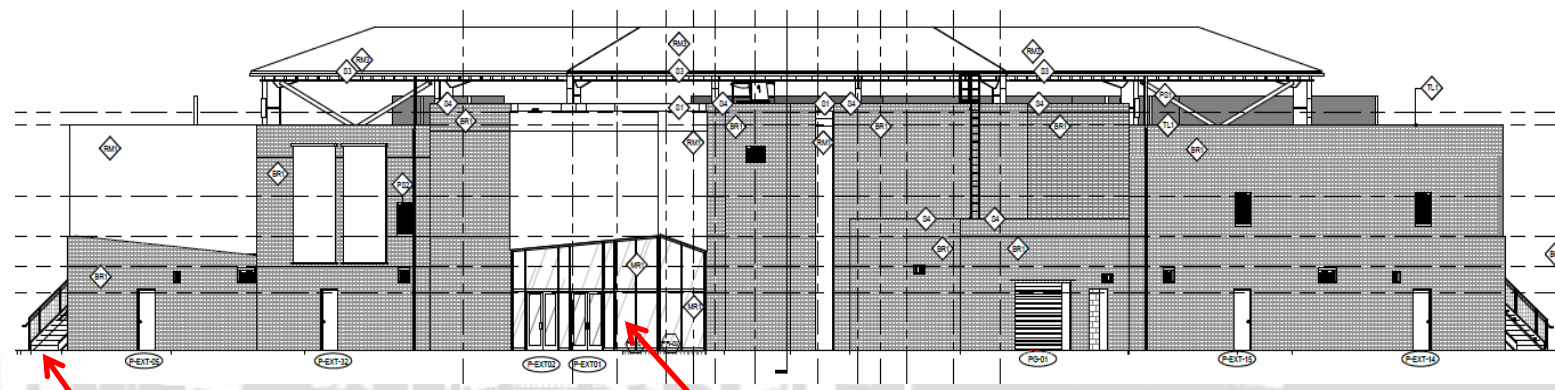
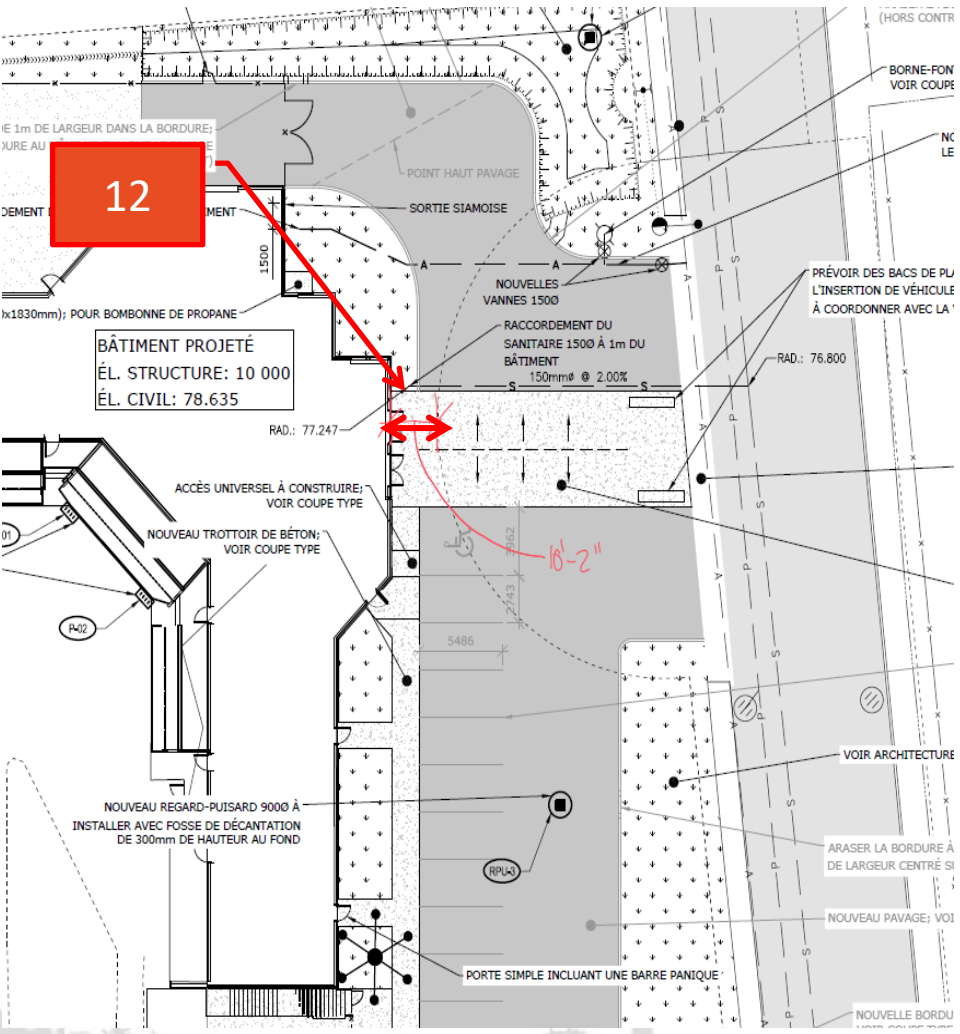
Aire de stationnement	Projeté	Norme (zonage 4300)	Dérogation
9- Profondeur minimale d'une case de stationnement (art. 960)	2,25 m	5,00 m	2,75 m
10- Distance minimale d'une case de stationnement avec une ligne avant (article 955 (1))	0,00 m	2,00 m	2,00 m
11- Largeur minimale d'une allée de circulation pour des cases de stationnement 90° (art. 964)	0 m	6 m	6 m





**875, rue Marchand  
PIIA – Nouveau bâtiment et aménagement de terrain**

**Non-conformités (4 de 4)**



Bâtiment principal	Projeté	Norme (zonage 4300)	Dérogation
12- Marge avant minimale (grille P-523)	3,09 m	10,00 m	6,91 m
13- Escalier ouvert en cour avant ne menant pas au sous-sol ou rez-de-chaussée (article 835 (52))	Cour avant	Non autorisé	-
14- Proportion minimale fenestration en façade (article 1133)	8,32%	10%	1,68%

# 4/5 MESUREZ VOS CONNAISSANCES



## Q1

Combien de critères une demande de DM doit-elle respecter pour être recevable?

- **8 : Les critères édictés par la loi sont cumulatifs. Il faut donc les respecter tous.**

# 4/5 MESUREZ VOS CONNAISSANCES



Q2

Une demande de dérogation mineure de plus de 50% de la norme applicable n'est pas mineure.

Vrai ou faux?

- **La notion de dérogation mineure n'est pas mathématique. Dépendamment des circonstances, et notamment de l'impact urbanistique qu'aurait la dérogation, elle peut être qualifiée de mineure même si elle excède 50 %.**

# 4/5 MESUREZ VOS CONNAISSANCES



Q3

Une dérogation mineure ne peut être accordée à l'égard de travaux qui n'ont pas fait l'objet d'un permis de construction.

Vrai ou faux?

- **Vrai**

# 4/5 MESUREZ VOS CONNAISSANCES



Q4

Un citoyen souhaite augmenter dans une zone le nombre d'unités de logement en soumettant une demande au CCU, mais par le biais d'une dérogation mineure. Est-il possible de traiter une telle demande par le biais d'une dérogation mineure?

- **Il ne peut y avoir de dérogation mineure en matière d'usage. La demande serait donc irrecevable.**