

LES DÉROGATIONS MINEURES - RAPPEL DES PRINCIPALES CONDITIONS D'EXERCICE DES POUVOIRS MUNICIPAUX

MORENCY

Me Philippe Asselin

Me Patrick Beauchemin

MORENCY AVOCATS

Montréal, le 20 septembre 2018

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Prérequis à l'exercice des pouvoirs d'une municipalité en matière de dérogations mineures
3. Les conditions d'exercice des pouvoirs en matière de dérogations mineures
4. Les recours découlant d'une dérogation mineure



LES DÉROGATIONS MINEURES

1. INTRODUCTION

1. INTRODUCTION

- La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après : la LAU) a été adoptée en 1979 et les articles 145.1 à 145.8 ont été introduits six ans plus tard, soit en 1985.
- L'adoption d'une dérogation mineure est une mesure exceptionnelle puisque le conseil municipal modifie une norme adoptée par règlement, et ce, par simple résolution.
- La dérogation mineure constitue une mesure exceptionnelle puisqu'en principe un règlement de zonage comporte des normes générales et impersonnelles, alors que la dérogation mineure crée une norme particulière qui s'applique à une situation individuelle.

LES DÉROGATIONS MINEURES

2. PRÉREQUIS À L'EXERCICE DES POUVOIRS D'UNE MUNICIPALITÉ EN MATIÈRE DE DÉROGATIONS MINEURES

2. LES PRÉREQUIS

Il existe deux prérequis à l'exercice des pouvoirs par un conseil municipal en matière de dérogations mineures:

- 1) Le conseil municipal doit créer un comité consultatif d'urbanisme (CCU);
- 2) Le conseil municipal doit adopter un règlement sur les dérogations mineures.

2. LES PRÉREQUIS

Le règlement sur les dérogations mineures doit prévoir, au minimum, tous les éléments mentionnés à l'article 145.3 LAU:

- ✓ la procédure requise pour demander au conseil municipal d'adopter une dérogation mineure et les frais exigibles pour l'étude de la demande;
- ✓ l'identification, parmi les zones prévues par le règlement de zonage, de celles où une dérogation mineure peut être accordée;
- ✓ l'énumération des dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure.

LES DÉROGATIONS MINEURES

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE DES POUVOIRS EN MATIÈRE DE DÉROGATIONS MINEURES

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

1) Pas de dérogation pour l'usage et la densité d'occupation du sol

- Conformément à l'article 145.1 LAU, la dérogation mineure permet seulement de déroger aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement (voir également l'article 145.3 (3) LAU);
- En vertu de l'article 145.1 LAU, la dérogation mineure peut porter sur toutes dispositions de ces deux règlements (zonage et lotissement), sauf celles relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

1) Pas de dérogation pour l'usage et la densité d'occupation du sol (suite)

- Puisque la dérogation mineure ne peut porter sur l'usage, la résolution ne pourrait par exemple autoriser l'ajout d'un usage commercial dans une zone résidentielle ou encore l'ajout d'un usage résidentiel multifamilial dans une zone où seuls les usages résidentiels unifamiliaux sont autorisés.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

1) Pas de dérogation pour l'usage et la densité d'occupation du sol (suite)

Carter Fraser Enterprises c. Ville de Mont-Tremblant, 2002 CanLII 33195:

- Dans cette affaire, la Cour supérieure devait déterminer si une municipalité qui accepte une dérogation mineure concernant le rapport plancher/terrain d'un bâtiment à être construit affecte la densité du sol;
- La Cour a rappelé que la notion de densité d'occupation du sol a un sens quantitatif et réfère au nombre de bâtiments ou de logements autorisé par unité de surface dans une zone ou un secteur de zone dans un contexte résidentiel.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

1) Pas de dérogation pour l'usage et la densité d'occupation du sol (suite)

Carter Fraser Enterprises c. Ville de Mont-Tremblant, précité :

«25. La densité de quelque chose est un chiffre, une quantité quelconque mais non pas un rapport entre deux ou plusieurs chiffres, et l'occupation est le fait de se trouver physiquement en un lieu. La densité d'occupation du sol doit donc vouloir dire le nombre de bâtiments ou d'habitants qui se trouvent dans un secteur donné. Il ne faut pas confondre cette quantité, qui est unique, et un coefficient, qui est un rapport entre deux quantités différentes. »

(Nous soulignons)

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

1) Pas de dérogation pour l'usage et la densité d'occupation du sol (suite)

Carter Fraser Enterprises c. Ville de Mont-Tremblant, précité :

«35. Mais si la dérogation ne touche ni l'usage, ni la densité d'occupation du sol, c'est à dire qu'elle ne vise que ce qui est prévu à l'article 113(5^o), comme c'est le cas ici, le conseil a discrétion pour l'accorder ou la refuser en l'absence de fraude, de mauvais foi ou de favoritisme et en tenant compte des disposition des articles 145.2 et 145.4 de la loi. »

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

1) Pas de dérogation pour l'usage et la densité d'occupation du sol (suite)

Article 113(5^o) LAU:

«113. Le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement de zonage pour l'ensemble ou partie de son territoire.

Ce règlement peut contenir des dispositions portant sur un ou plusieurs des objets suivants:

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

1) Pas de dérogation pour l'usage et la densité d'occupation du sol (suite)

[...]

5° spécifier, pour chaque zone ou secteur de zone, les dimensions et le volume des constructions, l'aire des planchers et la superficie des constructions au sol; la superficie totale de plancher d'un bâtiment par rapport à la superficie totale du lot; la longueur, la largeur et la superficie des espaces qui doivent être laissés libres entre les constructions sur un même terrain, l'utilisation et l'aménagement de ces espaces libres; l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions et les lignes de rues et les lignes de terrains; le recul des bâtiments par rapport à la hauteur. »

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

2) La dérogation doit être mineure

- Chaque cas doit être analysé à son mérite et implique une analyse qualitative et quantitative;
- En plus de son importance mathématique (quantitative), le conseil municipal doit analyser l'impact de la dérogation au niveau de ses conséquences sur la plan esthétique, l'effet d'entraînement de la demande, etc.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

2) La dérogation doit être mineure (suite)

- La question de la détermination du caractère mineure d'une dérogation relève du pouvoir discrétionnaire du conseil municipal, lequel est encadré par le contenu du règlement sur les dérogations mineures et sujet au pouvoir de révision de la de la Cour supérieure (voir section 4 Les recours).

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

2) La dérogation doit être mineure (suite)

Nadeau c. Entrelacs (Municipalité d'), 2014 QCCS 3156:

- Dans cette récente décision de la Cour supérieure, les demandeurs désiraient lotir un terrain de 10 000 pieds carrés alors que le règlement exigeait une superficie minimale de 40 000 pieds carrés;
- La Cour a jugé que le conseil municipal avait pris la bonne décision en décidant que cette dérogation n'était pas mineure.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

2) La dérogation doit être mineure (suite)

Nadeau c. Entrelacs (Municipalité d'), précité :

«[53] Le Tribunal ne peut se convaincre que d'autoriser le lotissement d'un terrain de 10 000 pieds carrés avec le projet annoncé d'y construire une résidence, laquelle sera nécessairement desservie par un puits et une installation d'un système de traitement des eaux usées alors que la réglementation exige une superficie minimale de 40 000 pieds carrés, constitue une dérogation mineure et que la décision du conseil est de quelque façon déraisonnable.

[54] Ainsi, le Tribunal ne voit pas comment il pourrait conclure différemment que l'a fait le conseil dans l'exercice légal de sa discrétion. »

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

3) La dérogation doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme

À cet effet, il faut se référer à l'article 145.2 (1) LAU:

« 145.2. Une dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement doit **respecter les objectifs du plan d'urbanisme.** »

(Nos caractères gras)

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

3) La dérogation doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme (suite)

L'article 83 LAU stipule:

«83. Un plan d'urbanisme doit comprendre:

1° les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité;

2° les grandes affectations du sol et les densités de son occupation;

3° le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport».

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

4) Les zones de contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique

Cette condition fait référence à l'article 145.2, alinéa 2 LAU:

« Aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique. »

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

4) Les zones de contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique (suite)

Même si la dérogation concerne un aspect qui n'est pas visé par l'article 145.2 (2) LAU, la rédaction de la Loi ne permet pas d'accorder une dérogation mineure dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

4) Les zones de contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique (suite)

L'article 5 de la LAU stipule:

«5. Le schéma doit, à l'égard du territoire de la municipalité régionale de comté:

[...]

4° déterminer toute zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, telle une zone d'inondation, d'érosion, de glissement de terrain ou d'autre cataclysme, ou pour des raisons de protection environnementale des rives, du littoral et des plaines inondables;»

(Nous soulignons)

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

5) Le préjudice sérieux pour le requérant

On retrouve ce principe à l'article 145.4 (2) LAU:

« 145.4. Le conseil d'une municipalité sur le territoire de laquelle est en vigueur un règlement sur les dérogations mineures peut accorder une telle dérogation.

La dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande. Elle ne peut non plus être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. »

(Nous soulignons)

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

5) Le préjudice sérieux pour le requérant (suite)

- Une dérogation mineure ne peut être accordée pour des motifs de commodité ou de convenance, mais uniquement si le requérant devait subir un préjudice sérieux si sa demande n'était pas accordée;
- La démonstration du préjudice sérieux n'a pas à être faite par le conseil municipal, mais par le requérant.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

6) L'atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins

Article 145,4 LAU :

« 145.4. Le conseil d'une municipalité sur le territoire de laquelle est en vigueur un règlement sur les dérogations mineures peut accorder une telle dérogation.

La dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande. Elle ne peut non plus être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. »

(Nous soulignons)

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

6) L'atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins (suite)

- Avant d'accorder une dérogation mineure, le conseil municipal doit s'assurer que celle-ci n'aura pas pour effet de porter atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété;
- C'est le rôle du conseil municipal de juger de la qualité des arguments présentés par les voisins si ceux-ci formulent une opposition à une demande de dérogation mineure.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

6) L'atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins (suite)

- L'absence de contestation des voisins lors d'une demande de dérogation mineure ne relève pas le conseil municipal de son obligation de s'assurer que la dérogation, si elle est accordée, n'aura pas pour effet de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;
- Les tribunaux et les auteurs s'entendent pour dire que la notion «d'immeubles voisins» à l'article 145.4 LAU comprend également l'immeuble susceptible d'être affecté par la dérogation mineure, même si celui-ci n'est pas directement voisin de l'immeuble du requérant.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

6) L'atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins (suite)

Gaudreau c. Les Élevages Cat-Lau Inc., 2003 CanLII 4403 (QC CS):

- Dans cette affaire, les voisins de Cat-Lau demandaient la nullité de la dérogation mineure accordée à la défenderesse;
- La Cour supérieure a rappelé que le conseil municipal jouit d'une large discrétion lorsqu'il évalue si la dérogation affecte la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

6) L'atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins (suite)

Gaudreau c. Les Élevages Cat-Lau Inc., précité:

«[41] Dans l'appréciation de ces différents éléments, le conseil municipal bénéficie d'une large discrétion. C'est à lui de qualifier la dérogation de mineure ou majeure et de déterminer, dans les circonstances, si la dérogation nuit ou non aux voisins. »

(Nous soulignons)

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

6) L'atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins (suite)

Gaudreau c. Les Élevages Cat-Lau Inc., précité:

- Une dérogation mineure avait été accordée à Cat-Lau afin de lui permettre d'ériger une grange à 28 mètres de la voie publique alors que le règlement prescrivait une distance de 50 mètres;
- Les voisins se plaignaient de trois choses:
 - L'alignement de la grange avec l'immeuble des demandeurs;
 - Les odeurs;
 - L'épandage de fumier.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

6) L'atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins (suite)

Gaudreau c. Les Élevages Cat-Lau Inc., précité:

- Les voisins devaient faire la preuve que le fait que la grange se trouvait à une distance moins importante leur causait préjudice, ce qui n'a pas été fait.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

6) L'atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins (suite)

Gaudreau c. Les Élevages Cat-Lau Inc., précité:

«[57] Le Tribunal conclut de la preuve que les demandeurs ne subissent pas de préjudice à cause du déplacement de la grange. Visuellement, cette dernière est maintenant cachée derrière leur garage et les odeurs pouvant en provenir sont limitées. Non seulement les vents dominants favorisent les demandeurs mais, également, les animaux ne sont pas dans la grange ou l'enclos entre avril et novembre. Les travaux pour déplacer la grange et la rénover s'élèvent à plus de 100 000 \$. La déplacer à nouveau entraînerait donc des coûts importants alors que la preuve n'établit pas que les demandeurs subissent des inconvénients liés au fait que la marge de recul avec le chemin public est de moins de 50 mètres. » (Nous soulignons)

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

7) Le moment où la demande de dérogation mineure doit être formulée

- Peut être demandée avant le début des travaux;
- Conformément à l'article 145.5 LAU, la demande peut également être formulée pendant des travaux en cours ou déjà exécutés:

« 145.5. La résolution peut aussi avoir effet 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. »

(Nous soulignons)

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

7) Le moment où la demande de dérogation mineure doit être formulée (suite)

- **AUCUNE** dérogation mineure ne peut être accordée pour des travaux en cours ou déjà exécutés si ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'un permis de construction et n'ont pas été effectués de bonne foi;
- Même si en vertu de l'article 2805 du *Code civil du Québec*, la bonne foi se présume; en cas de doute, celle-ci peut être démontrée par les professionnels à l'emploi du requérant qui seraient responsables de l'erreur à l'origine de la demande de dérogation mineure.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

7) Le moment où la demande de dérogation mineure doit être formulée (suite)

Municipalité-des-Îles-de-la-Madeleine c. Boudreau, 2014
QCCS 281:

- À l'automne 2010, les défendeurs procèdent à des rénovations et obtiennent un permis pour ces dernières. Cependant, les défendeurs procèdent également à des travaux d'agrandissement pour lesquels ils n'obtiennent pas de permis.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

7) Le moment où la demande de dérogation mineure doit être formulée (suite)

Municipalité-des-Îles-de-la-Madeleine c. Boudreau, précité:

- Malgré la demande de l'inspecteur de la Ville en décembre 2010 de cesser les travaux, les défendeurs poursuivent ceux-ci et présentent ultérieurement une demande de dérogation mineure (avril 2011);
- La Cour supérieure rappelle que les conditions de l'article 145.5 LAU sont cumulatives et ordonne aux défendeurs d'effectuer les travaux nécessaires afin de respecter la réglementation municipale.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

7) Le moment où la demande de dérogation mineure doit être formulée (suite)

Municipalité-des-Îles-de-la-Madeleine c. Boudreau, précité:

«[9] L'article 145.5 est sans détour. À défaut d'avoir obtenu un permis de construction et d'établir leur bonne foi, les défendeurs ne peuvent réclamer avec succès une dérogation.

[10] En bref, les deux conditions mentionnées à cette disposition sont cumulatives. Il ne suffit pas d'être de bonne foi, il faut aussi que les travaux aient été effectués après avoir fait l'objet d'un permis de construction. »

(Nous soulignons)

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

8) L'avis du comité consultatif d'urbanisme

Article 145.7 LAU:

« 145.7. Le conseil rend sa décision après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme.

La résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation. La résolution peut prévoir toute condition parmi celles prévues à l'article 165.4.13 lorsque la dérogation accordée concerne le non-respect, lors de la construction ou de l'agrandissement d'un ouvrage ou bâtiment destiné à l'élevage qui n'est pas visé par le deuxième alinéa de l'article 165.4.2, de distances séparatrices prévues dans une disposition réglementaire adoptée en vertu du paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 ou, en l'absence de telle disposition, en vertu de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles (chapitre P-41.1, r. 5) applicable dans un tel cas en vertu de l'article 38 ou 39 de la Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives (2001, chapitre 35).

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

8) L'avis du comité consultatif d'urbanisme (suite)

Article 145.7 LAU (suite) :

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise à la personne qui a demandé la dérogation. »

- Le conseil municipal doit obligatoirement obtenir l'avis du comité consultatif d'urbanisme avant de rendre sa décision, mais n'est pas lié par celui-ci.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

9) La procédure

Article 145.6 LAU :

« 145.6. Le greffier ou le directeur général de la municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier, aux frais de la personne qui demande la dérogation mineure, un avis conformément à la loi qui régit la municipalité.

L'avis indique la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil et la nature et les effets de la dérogation demandée. Cet avis contient la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral et mentionne que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande. »

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

9) La procédure (suite)

- La procédure de publication applicable est celle qui régie la municipalité, c'est-à-dire celle prévue au *Code municipal du Québec* (article 431) ou à la *Loi sur les cités et villes* (article 345).

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

10) Les conditions qui peuvent être prévues à la résolution qui accorde une dérogation mineure

Cadre général:

- L'article 145.7 LAU a été amendé en 2003 afin de permettre au conseil municipal de «prévoir toute condition eu égard aux compétences de la municipalité dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation»;
- Les compétences auxquelles il est fait référence comprennent notamment celles prévues à l'article 113 LAU (ex.: apparence extérieure du bâtiment, arbres, clôtures, talus, etc.).

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

10) Les conditions qui peuvent être prévues à la résolution qui accorde une dérogation mineure (suite)

- Les compétences pourraient également être celles prévues à l'article 4 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c-47.1): environnement, salubrité, nuisances, sécurité et transport.

Le cas particulier du bâtiment d'élevage en matière agricole:

- L'article 145.7 (2) LAU a été modifié à nouveau en 2004.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

10) Les conditions qui peuvent être prévues à la résolution qui accorde une dérogation mineure (suite)

- L'article 145.7 (2) LAU prévoit l'octroi possible d'une dérogation mineure lorsque les distances séparatrices ne sont pas respectées dans un contexte de construction ou d'agrandissement d'un ouvrage ou d'un bâtiment destiné à l'élevage et qui n'est pas un projet visé par le 2^{ième} alinéa de l'article 165.4.2; c'est-à-dire que celui-ci n'est pas assujetti à la procédure de consultation publique. Dans un tel cas le conseil peut imposer toutes les conditions prévues à l'article 165.4.13.

3. LES CONDITIONS D'EXERCICE

10) Les conditions qui peuvent être prévues à la résolution qui accorde une dérogation mineure (suite)

- La résolution dans un contexte de distance séparatrice pour un bâtiment d'élevage pourrait également prévoir les mêmes conditions que celles applicables pour tout autre type de dérogation mineure («eu égard aux compétences de la municipalité»).

LES DÉROGATIONS MINEURES

4. LES RECOURS DÉCOULANT D'UNE DÉROGATION MINEURE

4. LES RECOURS

- La décision du conseil municipal d'accorder ou de ne pas accorder une dérogation mineure est finale et sans appel;
- Cependant, la Cour supérieure conserve son pouvoir de contrôle et de surveillance au même titre que toute résolution ou règlement adopté par la municipalité.

4. LES RECOURS

- Dans le contexte où la dérogation mineure est **refusée**, la Cour supérieure pourrait renverser la décision de la municipalité, mais il est loin d'être certain que la Cour supérieure pourrait accorder elle-même la dérogation mineure puisqu'il s'agit d'un pouvoir dévolu au conseil municipal par le législateur comme en matière de PIIA);
- Dans le contexte où la dérogation mineure est **accordée**, la Cour supérieure serait autorisée à vérifier si l'ensemble des conditions d'exercice auxquelles nous avons référé précédemment ont été respectées.

4. LES RECOURS

Carignan (Ville de) c. La Vallée du Richelieu (MRC), [2007] QCCA 1066:

- Dans cette décision de la Cour d'appel, la municipalité avait autorisé une entreprise à installer un panneau d'une superficie représentant trois fois la norme autorisée;
- Il faut noter que la municipalité avait conclu une entente avec l'entreprise et le Tribunal a jugé que la dérogation mineure avait été accordée dans le seul but de sauver l'entente à laquelle elle était partie;
- La Cour a jugé que la municipalité avait agi au delà de ses pouvoirs et a prononcé la nullité de la dérogation.

4. LES RECOURS

Carignan (Ville de) c. La Vallée du Richelieu (MRC), précité:

« [58] Lorsqu'il s'agit d'évaluer si une dérogation est mineure, il y a certes place à une certaine subjectivité, mais pas au point de substituer l'adjectif **majeur** à celui de mineur. »

(Nos caractères gras)

4. LES RECOURS

L'article 227 LAU stipule:

« 227. La Cour supérieure peut, sur requête du procureur général, de l'organisme compétent, de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner la cessation:

1° d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec:

[...]

f) une résolution visée au deuxième alinéa de l'article 145.7, 145.34, 145.38, 165.4.9 ou 165.4.17 ou au troisième alinéa de l'article 145.42 »

(Nous soulignons)

LES DÉROGATIONS MINEURES

DES QUESTIONS?



Philippe Asselin

418 651-9900

passelin@morencyavocats.com



Patrick Beauchemin

418 651-9900

pbeauchemin@morencyavocats.com



www.morencyavocats.com

MORENCY
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

