

QU'EST-CE QU'UNE DÉROGATION ?

Les dérogations sont des exceptions aux lois en vigueur pouvant s'appliquer à certains cas et répondant à des critères précis. Une dérogation est requise pour obtenir un permis de construction pour construire, rénover ou modifier un bâtiment dont l'aménagement ne répond pas aux exigences des dispositions de zonage.

LES TYPES DE DÉROGATION

1. Un usage proposé d'un terrain qui ne serait pas permis ailleurs par l'arrêté de zonage

La liste des usages permis ne peut pas tenir compte de tous les usages possibles. La loi accorde donc le pouvoir de reconnaître des usages comme comparables ou compatibles si l'usage répond aux intentions générales de la désignation applicable.

Par exemple, un propriétaire propose d'installer un foyer pour personnes âgées dans une zone « 1 Institutionnelle », mais cet usage **n'a pas été prévu nulle part dans l'arrêté de zonage**. L'usage pourrait être permis s'il répond aux intentions définies de la zone concernée.

2. Toute dérogation raisonnable aux prescriptions d'un arrêté de zonage

L'arrêté de zonage détermine des normes minimales quant à des aspects tels que le recul d'un édifice par rapport aux limites de propriété, la hauteur d'un édifice, le pourcentage d'un terrain pouvant être occupé par un édifice, le nombre d'espaces de stationnement requis, etc.

Par exemple, la distance minimale à respecter entre la ligne de côté du terrain et un bâtiment (marge latérale minimale) pour les habitations unifamiliales est de 1,2 m. Ainsi, si le demandeur ne dispose que de 0,5 m en raison de l'inclinaison du terrain ou de la présence d'arbres. Une dérogation mineure peut être considérée par la Commission.

ÉTAPES D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION

1. Demande

- Déposer une demande par écrit auprès d'un agent d'aménagement de la Commission de services régionaux Nord-Ouest.
- Présenter un plan détaillé du site.
- Payer les frais requis (voir Fiche « 4 - Tarifs – permis et services »).

2. Étude de la demande

- Le personnel de la Commission analyse la demande et prépare une recommandation à l'intention des commissaires.
- La demande est inscrite à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la Commission, avant la date limite fixée au dernier jour ouvrable du mois précédent.

Les commissaires se rencontrent une fois par mois, habituellement le troisième mercredi. Si par exemple, une demande est faite le deuxième mardi du mois, l'audience aura lieu le troisième mercredi du mois suivant. Le calendrier des réunions de cette année est disponible sur le site web de la Commission au www.csrno.ca.

3. Notification

- Un avis indiquant la teneur de la requête est envoyé à tous les propriétaires avoisinants, situés à moins de 60 mètres ou 100 mètres, dépendamment du type de services (publics ou privés).

4. Audience

- Le requérant est invité à venir présenter sa demande et ses arguments devant les commissaires.

5. Décision

- Devant une demande, les commissaires ne peuvent statuer que sur la proposition telle qu'elle est présentée. Ils ne peuvent que refuser ou accepter la demande et y imposer des conditions.
- La décision rendue par les commissaires est envoyée au requérant dans les cinq jours suivant la réunion.

Le requérant peut appeler dès le lendemain de l'audience pour connaître les résultats.

- Des conditions peuvent être imposées. Par exemple, les commissaires pourraient exiger que le requérant prévoie un écran végétal (haie) ou une clôture en bordure d'une marge latérale soumise à une dérogation;
- S'ils jugent que des informations supplémentaires sont nécessaires, les commissaires peuvent aussi reporter la décision à une réunion ultérieure;
- Si un requérant n'est pas d'accord avec la décision de la Commission d'urbanisme, il peut faire appel devant le tribunal de la Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme du Nouveau-Brunswick.

Chaque demande de dérogation est étudiée au cas par cas car chaque projet est différent.



AUTORITÉ

Les décisions concernant les demandes de dérogations sont basées sur l'article 35 de la *Loi sur l'urbanisme*, les articles 77(2.4) sur les Plans ruraux et le paragraphe 46 (1) et l'alinéa 77(8)b) pour le lotissement. Ces articles permettent à la Commission de permettre une dérogation raisonnable aux exigences des arrêtés. Des conditions peuvent s'ajouter aux décisions.

LES COMMISSAIRES

La Commission de services régionaux Nord-Ouest est formée d'un conseil d'administration de seize membres provenant des différentes municipalités et districts de services locaux de la région qui supervisent une équipe d'employés. Ces derniers se rencontrent au moins une fois par mois, dans la salle de conférence de la Commission du 36, rue Court à Edmundston.

CONSIDÉRATIONS

Afin de prendre une décision éclairée, le personnel et les commissaires vont considérer les arguments suivants, tels que reconnus par la *Loi* :

- Une dérogation devrait être de nature mineure (de par sa nature, ses effets ou l'importance de la dérogation).
- Elle doit respecter les principes du plan municipal ou rural.
- Le bien-fonds (terrain) devrait présenter des circonstances spéciales ou différentes comparées aux propriétés de proximité.
- Éviter les impacts néfastes et prévoir des mesures d'atténuation.
- La dérogation accordée ne devrait pas être matériellement néfaste pour la santé ou la sécurité du public, ou causer un préjudice au bien-fonds ou au terrain adjacent.
- L'usage projeté ne devrait pas compromettre le but des usages permis de la zone à un point tel qu'il est considéré comme non conforme.
- Le requérant doit démontrer qu'il subit un préjudice sérieux par l'application des dispositions de zonage.
- La dérogation ne doit pas porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins.

DURÉE DE VIE

Il n'existe pas de norme spécifique en ce qui a trait à la durée de vie d'une dérogation. Ce qui ne signifie pas pour autant qu'une dérogation obtenue s'avèrerait bonne à vie. En effet, une modification aux arrêtés de zonages, au plan municipal ou plan rural pourrait, en changeant les normes d'implantation, exiger une nouvelle demande.

La Commission de services régionaux Nord-Ouest peut aussi, dans certaines circonstances, imposer une limite de temps pour effectuer les travaux.

