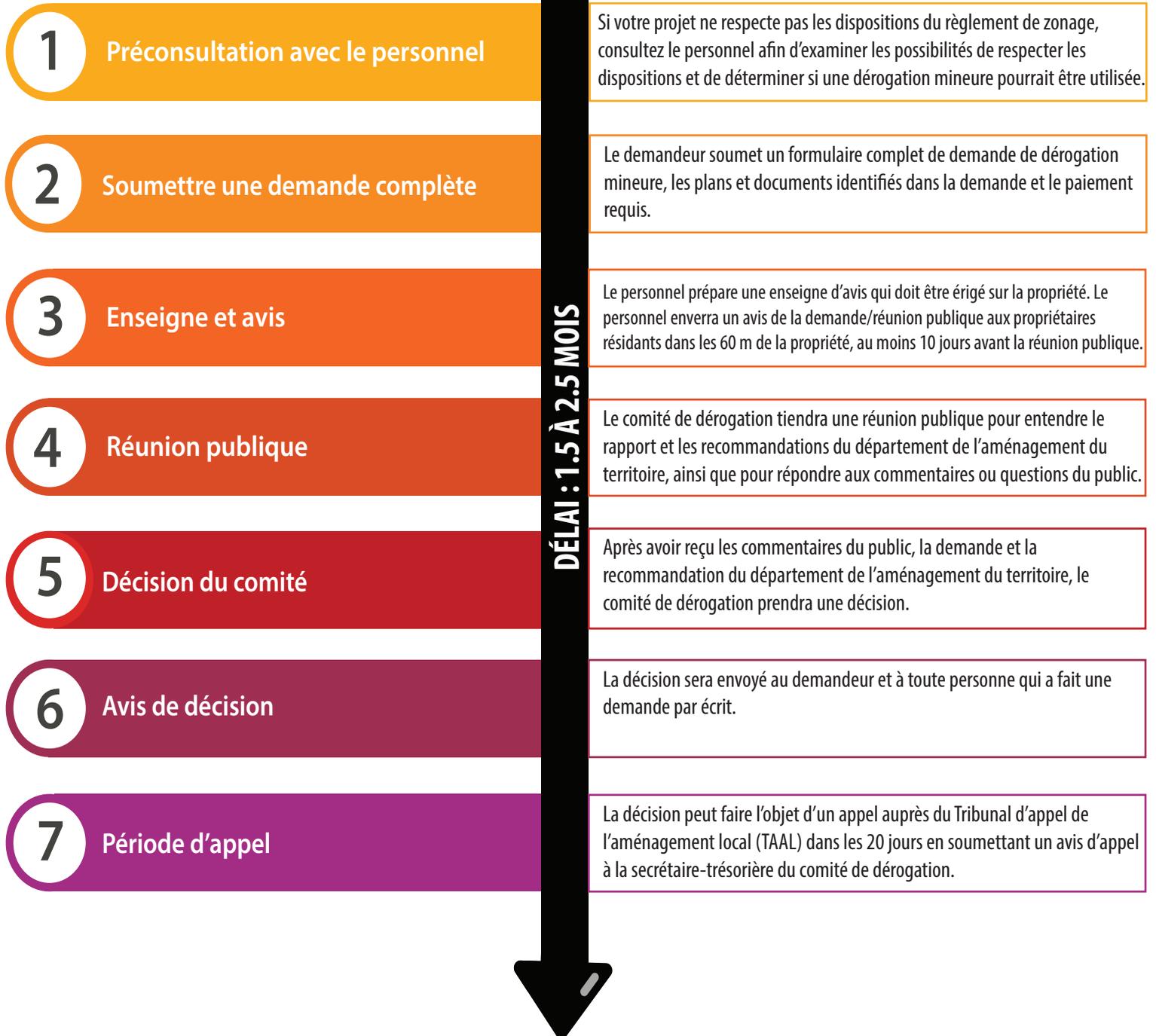


Processus de dérogation mineure



COMMENCEZ VOTRE PROJET

MANUEL DE VARIANCE MINEURE

Qu'est-ce qu'une variance mineure?

Les municipalités de la province de l'Ontario établissent des normes pour réaliser un développement ordonné et sûr dans leurs communautés. Ces normes sont énoncées dans les règlements de zonage. Un règlement de zonage régit les types d'utilisation autorisés sur une propriété et énumère les exigences minimales en matière d'aménagement. Le processus de demande de dérogation mineure, décrit à l'article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire, R.S.O. 1990, est une méthode de recours auprès d'un comité de dérogation lorsque les difficultés ou les circonstances ne vous permettent pas de respecter les normes énumérées dans le règlement de zonage.

Quand une dérogation mineure est-elle requise?

Lorsqu'une demande de contrôle de plan d'implantation, une demande de lotissement, une demande de détachement de terrain ou une demande de permis de construire est soumise, votre proposition sera comparée aux exigences de développement minimales énoncées dans le règlement de zonage. Si une ou plusieurs exigences ne sont pas remplies, vous aurez la possibilité de rechercher une variance mineure telle que décrite dans ce manuel.

1 Préconsulter le personnel

Si votre projet ne respecte pas les dispositions du règlement de zonage, consultez le personnel pour explorer les options permettant de les respecter et de déterminer si une dérogation mineure pourrait être envisagée. Une consultation préalable avec le personnel peut être effectuée en personne, par courrier électronique ou par téléphone, à condition qu'un plan du site indiquant les informations requises ait été fourni au personnel.

Au cours du processus de consultation préalable, le personnel du département de l'aménagement du territoire vous indiquera quels documents seront nécessaires pour que la demande de dérogation mineure soit considérée comme complète; la demande de dérogation mineure contient une liste de documents, d'études ou de plans pouvant être nécessaires. Dans la mesure du possible, le personnel vous indiquera s'il sera en mesure de recommander l'approbation de la demande au comité de dérogation, qui prendra une décision à ce sujet. Connaître les exigences en matière de soumission et éventuellement la recommandation du personnel avant de soumettre une demande de dérogation mineure vous permet de prendre une décision informée quant à l'opportunité de poursuivre la demande.

De quoi aurai-je besoin pour consulter le personnel?

Afin de consulter préalablement le personnel, vous devrez soumettre un plan du site indiquant l'emplacement proposé pour votre projet. Un exemple de plan de site est présenté ci-dessous.

Le plan du site doit inclure les renseignements suivants :



- Les dimensions du lot et des bâtiments proposés;
- L'usage proposé du bâtiment ou du terrain (résidentiel, commercial, remise résidentielle, etc.);
- Distances du projet proposé à toutes les limites de la propriété;
- Si la dérogation mineure concerne un bâtiment accessoire, montrez tous les autres bâtiments de la propriété, y compris toutes les remises, garages détachés, etc.
- Si la propriété est desservie par un puits et une fosse septique, indiquez l'emplacement de votre puits et de la fosse septique;
- La hauteur du bâtiment proposé (le cas échéant);
- Les marges de reculs d'éléments naturels importants tels que les cours d'eau à proximité; et
- L'emplacement des servitudes (hydro, Bell, etc.) enregistrées sur la propriété.

2 Soumettre une demande complète

Après consultation avec le personnel, vous saurez quels documents sont nécessaires pour soumettre une demande complète. Vous devez maintenant préparer et soumettre une demande complète comprenant tous les documents, plans et études identifiés comme requis pour la soumission lors de la préconsultation, un formulaire de demande rempli, une preuve de propriété et le paiement des frais applicables. S'il y a plusieurs propriétaires, **tous les propriétaires** doivent signer le formulaire de demande d'application ou le formulaire d'autorisation des propriétaires pour autoriser quelqu'un à faire une demande en leur nom.

Le personnel vous enverra un courriel pour confirmer que la demande de dérogation mineure soumise est complète et pour vous informer de la date, de l'heure et du lieu de la réunion publique pour votre demande.

Quel est le coût de la soumission d'une demande de dérogation mineure?

Frais	
Frais de base pour la demande	750 \$
Frais pour l'enseigne	118 \$ pour le petit format de l'enseigne
Frais additionnels	Variable Des frais supplémentaires pour la révision des plans ou des documents requis dans le cadre de la demande peuvent s'appliquer, y compris, entre autres, la révision des rapports techniques, des redevances et accords entre les offices de protection de la nature et les redevances associées.

3 Enseignes et avis

Une fois que vous aurez soumis une demande complète, le personnel préparera l'enseigne et communiquera avec vous pour le récupérer dès qu'il sera prêt. La loi exige que l'enseigne soit érigée sur la propriété au moins 10 jours avant la réunion publique. Assurez-vous que l'enseigne est ramassée et érigée rapidement.

Un avis public sera envoyé à tous les propriétaires à moins de 60 m de la propriété en question au moins 10 jours avant la réunion publique. L'avis résumera l'application et les détails de la réunion publique.

4 Réunion publique

Des réunions publiques seront organisées par le comité de dérogation et devraient avoir lieu environ une fois par mois.

La réunion publique comprendra une période de commentaires ou de questions du public. L'administration préparera un rapport et une présentation avec les éventuels commentaires écrits reçus et les recommandations du département de l'aménagement du territoire.

Une copie du rapport vous sera envoyée avant la réunion publique avec les commentaires écrits reçus et la recommandation du département de l'aménagement du territoire. Vous êtes invité à assister à la réunion publique, bien que votre présence ne soit pas obligatoire.

5 Décision du comité

Après avoir reçu les observations du public, le rapport et les recommandations du département de l'aménagement du territoire, le comité de dérogation décidera si la demande de dérogation mineure satisfait aux quatre critères énoncés à l'article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire, R.S.O. 1990.

Les quatre tests sont :

1. La dérogation doit être mineure.
2. La dérogation doit être souhaitable pour le développement ou l'usage approprié du terrain, du bâtiment ou de la structure.
3. La modification doit maintenir l'objectif général et l'intention du règlement.
4. La modification doit maintenir l'objectif général et l'intention du plan officiel, le cas échéant.

Les décisions concernant les dérogations mineures sont prises au cas par cas par le comité, ce qui signifie que chaque demande est traitée séparément et est évaluée en fonction des particularités de cette demande et des usages des terrains, bâtiments, etc. avoisinants. Le comité de dérogation a le pouvoir de prendre des décisions sur les demandes de dérogation mineure; les demandes de dérogation mineure ne doivent pas être approuvées par le conseil à la suite de la décision du comité.

6 Avis de décision

Après la réunion du comité, la décision sera envoyée par courrier dans les 10 jours au demandeur, toute personne ou organisme public prescrit et à toute personne ayant demandé un avis écrit. La décision comprendra des informations sur la manière de soumettre un appel et le délai de recours.

7 Période d'appel

La décision peut être portée en appel devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local du territoire (TAAL) dans les 20 jours suivant la décision en soumettant un avis d'appel au secrétaire-trésorier du comité de dérogation. Le demandeur, le ministre des Affaires municipales et du Logement ou toute personne ou tout organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peut interjeter appel de la décision relative à la demande.

Le requérant doit présenter un avis d'appel exposant les motifs à l'appui de l'opposition, accompagné du paiement des frais facturés par le Tribunal. Le coût pour un appel est de 300 \$, avec un coût supplémentaire de 25 \$ pour chaque demande secondaire. Un chèque à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario doit accompagner l'avis d'appel, disponible à l'adresse <http://elto.gov.on.ca/tribunals/lpat/about-lpat/?lang=fr>

Lorsque la municipalité assiste au TAAL au nom du demandeur, celui-ci doit payer tous les frais de justice engagés par la municipalité, y compris les frais et les honoraires de l'avocat, ainsi que la préparation et la participation à l'audience. Le montant maximum des frais juridiques à rembourser est de 10 000,00 \$.

Commencez votre projet!