

Demande de dérogation mineure

Consultation des personnes intéressées :

Du 26 novembre 2025 au 2 décembre 2025

Séance publique :

Le 15 décembre 2025 – Salle du conseil de l'hôtel de ville



Cheminement d'une demande

Consultation écrite

Un **avis public** est publié sur le site Web de la Ville avant la séance du conseil. L'avis indique la date, l'heure, le lieu de la séance ainsi que la nature et les effets de la dérogation demandée.

La présentation de la dérogation mineure est mise en ligne simultanément à l'avis public sur le site Web de la Ville. Les personnes intéressées peuvent participer à une **consultation écrite** pour soumettre leurs commentaires avant la séance du conseil.

Étapes	
Requérant	Dépôt de la demande
Service urbanisme, permis et inspection	Analyse sur l'admissibilité de la demande
Comité consultatif d'urbanisme	Avis sur l'accord ou le refus de la demande
Service du greffe	Inscription à l'ordre du jour, publication de l'avis public et de la présentation
Personnes intéressées	Consultation écrite
Conseil municipal	Séance publique et décision
MRC Rimouski-Neigette	Droit de désaveu*
Service urbanisme, permis et inspection	Délivrance du permis ou certificat

* Dans le cas d'une dérogation mineure visant un lieu où l'occupation sol est soumise à des contraintes particulières

Règlement concernant les dérogations mineures (R.V.R. 23-016)

Critères d'évaluation

Une dérogation mineure :

- 1° doit respecter les **objectifs du plan d'urbanisme** de la Ville;
- 2° ne peut être accordée que si l'application d'un règlement d'urbanisme ou d'un PPCMOI a pour effet de **causer un préjudice sérieux** à la personne qui la demande;
- 3° ne peut être accordé si elle :
 - a) porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur **droit de propriété**;
 - b) aggrave les risques en matière de **sécurité publique**;
 - c) aggrave les risques en matière de **santé publique**;
 - d) porte atteinte à la **qualité de l'environnement**;
 - e) porte atteinte au **bien-être général**;
 - f) n'a pas un **caractère mineur**.
- 4° dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés, ces derniers ont été **faits de bonne foi**.

Dérorogation mineure

Distance entre un bâtiment secondaire et une ligne de terrain

Règlement 23-016

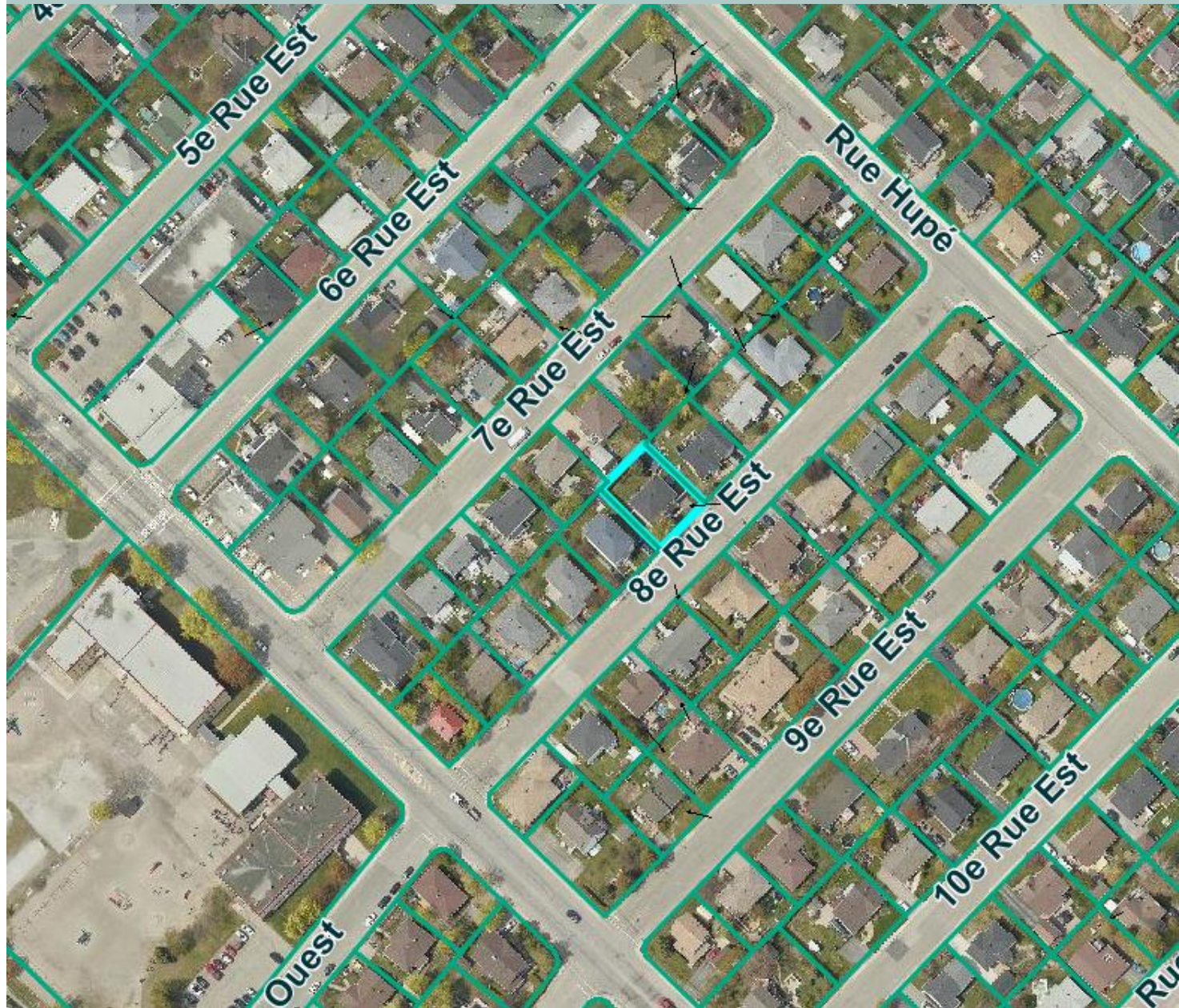
26, 8^e Rue Est

Lot 2 485 027

District Saint-Pie-X

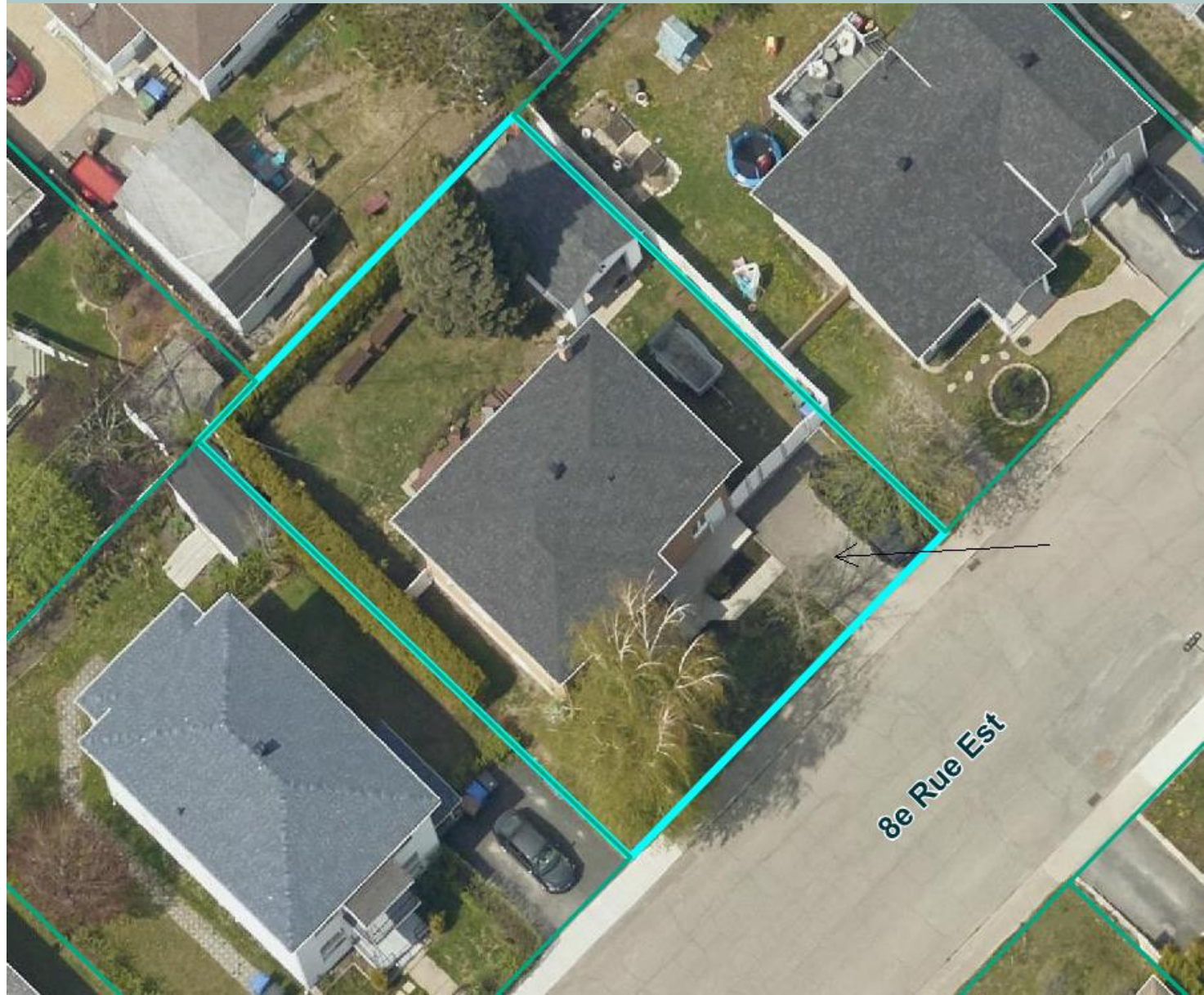
Contexte de l'immeuble

- 26, 8^e Rue Est
- Lot 2 485 027
- Zone H-339
- Usage habitation unifamiliale (H1)
- District Saint-Pie-X



Contexte de l'immeuble

- 26, 8^e Rue Est
- Lot 2 485 027
- Zone H-339
- Usage habitation unifamiliale (H1)
- District Saint-Pie-X



Contexte de l'immeuble

Bâtiment principal

- Datation : 1958
- Style : Modernisme
- Valeur SRP : Non évaluée

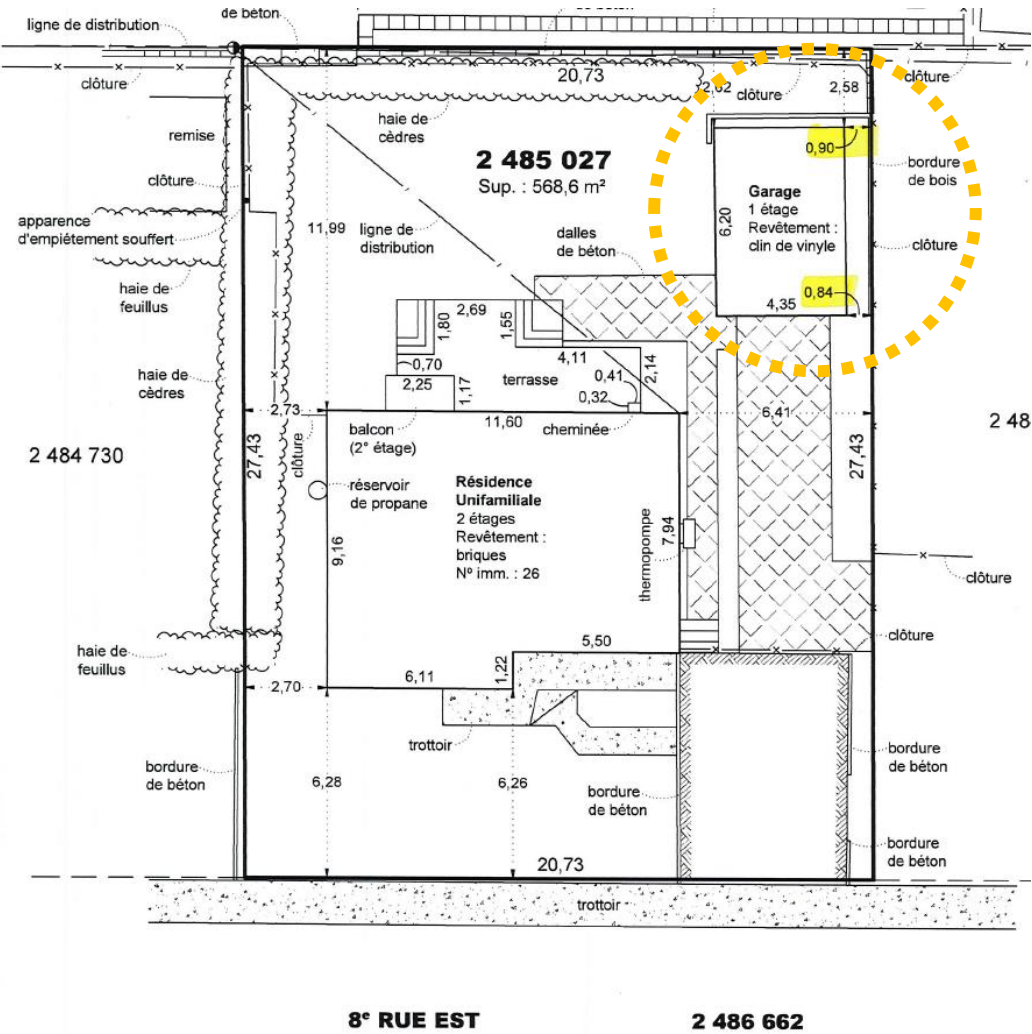


Objet de la demande

Régulariser la distance de 0,84 mètre entre le garage et la ligne de terrain latérale.

Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) – Tableau 239.A
Dispositions relatives à l'utilisation des cours
Usages de la catégorie d'usages habitation (H)
Construction secondaire – Bâtiment secondaire autre qu'un
abri d'auto détaché, un abri d'hiver et une remise attenante
d'une hauteur de 6,0 m ou moins – Mur sans ouverture

Élément	Demandé	Norme	Dérogation
Distance minimale d'une ligne de terrain autre qu'une ligne avant	0,84 m	1,0 m	0,16 m



Contexte de la demande

- Le permis 2013-00822 a été délivré en 2013 pour la construction d'un garage d'une hauteur de moins de 6,0 mètres.
- Aucune fenêtre ne se trouve sur le côté latéral du bâtiment.
- Le garage a été implanté à 0,84 mètre de la ligne de terrain.
- Sur le plan d'implantation fourni avec la demande de permis, le bâtiment devait être érigé à 1,20 mètre de la ligne latérale.
- On peut prétendre à une erreur d'implantation lors de la construction.

Contexte de la demande

- Gauche – 22-24, 8^e Rue Est



- Droite – 34, 8^e Rue Est



Contexte de la demande

Façade principale du bâtiment principal



Contexte de la demande

Garage



Contexte de la demande

Garage



Contexte de la demande

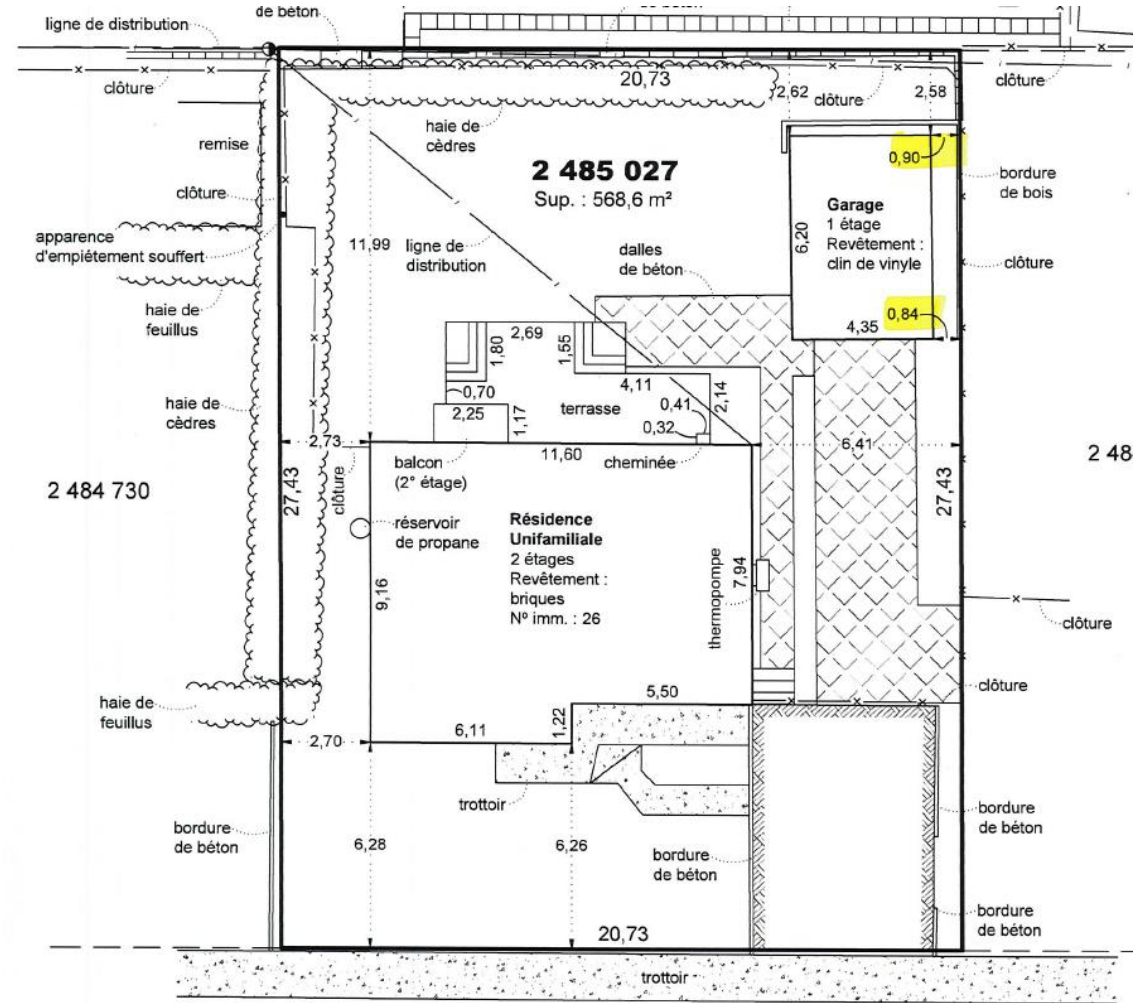
Garage



Contexte de la demande

Certificat de localisation

Préparé par madame Andrée-Maude Béland-Morissette, arpenteur-géomètre, en date du 12 septembre 2025 (dossier AMBM1501-1, Minute 2039)



Justification du demandeur

- Le garage a une fondation. Le déplacer représenterait des frais très élevés.
- Le garage est construit à l'intérieur des limites de la propriété.
- Le garage est en place depuis plus de 10 ans et aucune plainte n'a été déposée.
- La problématique est seulement de 0,16 m. Cela n'aura pas d'impact sur les voisins.
- Le déplacement impliquerait une démolition de la fondation.

Demande de dérogation mineure

Consultation des personnes intéressées :

Du 26 novembre 2025 au 2 décembre 2025

Séance publique :

Le 15 décembre 2025 – Salle du conseil de l'hôtel de ville



Cheminement d'une demande

Consultation écrite

Un **avis public** est publié sur le site Web de la Ville avant la séance du conseil. L'avis indique la date, l'heure, le lieu de la séance ainsi que la nature et les effets de la dérogation demandée.

La présentation de la dérogation mineure est mise en ligne simultanément à l'avis public sur le site Web de la Ville. Les personnes intéressées peuvent participer à une **consultation écrite** pour soumettre leurs commentaires avant la séance du conseil.

Étapes	
Requérant	Dépôt de la demande
Service urbanisme, permis et inspection	Analyse sur l'admissibilité de la demande
Comité consultatif d'urbanisme	Avis sur l'accord ou le refus de la demande
Service du greffe	Inscription à l'ordre du jour, publication de l'avis public et de la présentation
Personnes intéressées	Consultation écrite
Conseil municipal	Séance publique et décision
MRC Rimouski-Neigette	Droit de désaveu*
Service urbanisme, permis et inspection	Délivrance du permis ou certificat

* Dans le cas d'une dérogation mineure visant un lieu où l'occupation sol est soumise à des contraintes particulières

Règlement concernant les dérogations mineures (R.V.R. 23-016)

Critères d'évaluation

Une dérogation mineure :

- 1° doit respecter les **objectifs du plan d'urbanisme** de la Ville;
- 2° ne peut être accordée que si l'application d'un règlement d'urbanisme ou d'un PPCMOI a pour effet de **causer un préjudice sérieux** à la personne qui la demande;
- 3° ne peut être accordé si elle :
 - a) porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur **droit de propriété**;
 - b) aggrave les risques en matière de **sécurité publique**;
 - c) aggrave les risques en matière de **santé publique**;
 - d) porte atteinte à la **qualité de l'environnement**;
 - e) porte atteinte au **bien-être général**;
 - f) n'a pas un **caractère mineur**.
- 4° dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés, ces derniers ont été **faits de bonne foi**.

Dérorogation mineure

Distance entre un bâtiment secondaire et une ligne de terrain

Règlement 23-016

433, rue du Fleuve

Lot 2 968 977

District Pointe-au-Père

Immeuble visé par la demande

- 433, rue du Fleuve
- Lot 2 968 977
- Zone H-1518
- Usage habitation unifamiliale (H1)
- District Pointe-au-Père



Immeuble visé par la demande

- 433, rue du Fleuve
- Lot 2 968 977
- Zone H-1518
- Usage habitation unifamiliale (H1)
- District Pointe-au-Père



Bâtiment principal de l'immeuble visé

- Datation : 1865
- Style : Maison à mansarde
- Valeur SRP : Supérieure

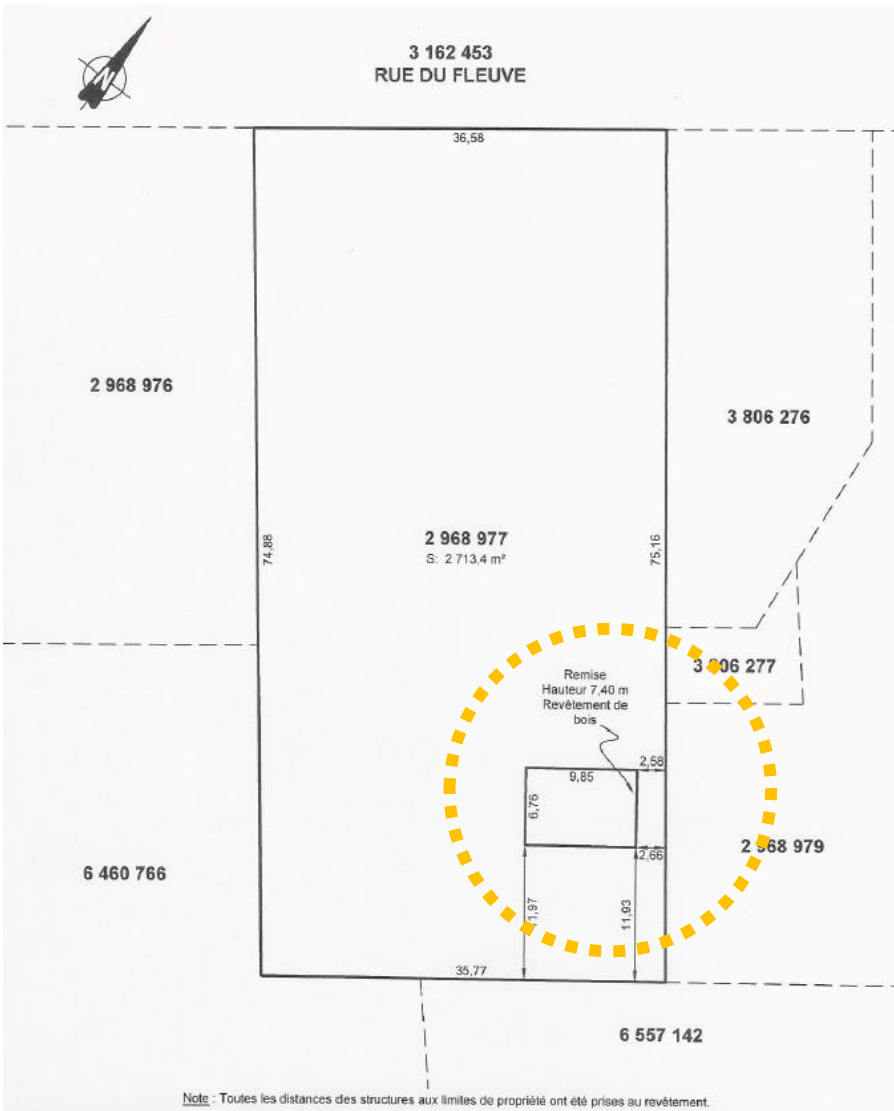


Objet de la demande

Régulariser la distance de 2,58 mètres entre la remise et la ligne de terrain latérale.

Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) – Tableau 239.A
Dispositions relatives à l’utilisation des cours
Usages de la catégorie d’usages habitation (H)
Construction secondaire – Bâtiment secondaire autre qu’un abri d’auto détaché, un abri d’hiver et une remise attenante d’une hauteur de plus de 6,0 m

Élément	Demandé	Norme	Dérogação
Distance minimale d’une ligne de terrain autre qu’une ligne avant	2,58 m	3,0 m	0,42 m



Contexte de la demande

- Le permis 2023-02303 a été délivré le 6 novembre 2023 pour la rénovation d'une remise d'une hauteur de moins de 6,0 mètres, implantée à 2,58 mètres de la ligne de terrain latérale.
- Cependant, les travaux ont eu pour effet d'augmenter la hauteur totale de la remise à 7,40 mètres.
- La réglementation prévoit qu'un bâtiment secondaire autre qu'un abri d'auto détaché, un abri d'hiver et une remise attenante, d'une hauteur de **6,0 mètres ou moins**, comprenant un mur avec ouverture, puisse être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre d'une ligne de terrain autre qu'une ligne avant.
- Toutefois, elle prévoit qu'un bâtiment secondaire autre qu'un abri d'auto détaché, un abri d'hiver et une remise attenante, d'une hauteur de **6,0 mètres ou plus**, doive être implanté à une distance minimale de 3,0 mètres d'une ligne de terrain autre qu'une ligne avant.
- Avant les travaux, la hauteur de la remise était réglementaire. Après les travaux, la hauteur est devenue dérogatoire.

Contexte de la demande

- Gauche – 439, rue du Fleuve



- Droite – 425, rue du Fleuve



Contexte de la demande

Bâtiment principal



Contexte de la demande

Remise



Contexte de la demande

Remise



Contexte de la demande

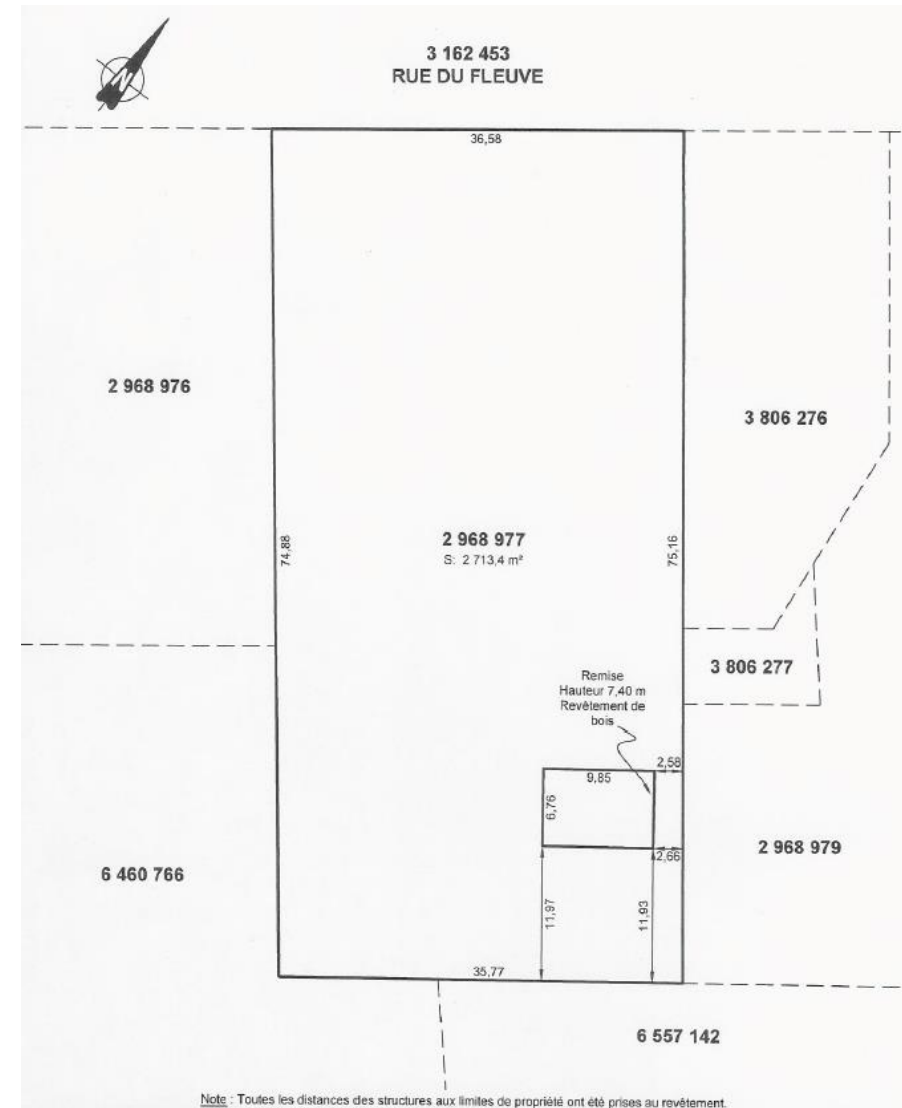
Propriété avant les travaux



Contexte de la demande

Plan de localisation

Préparé par monsieur Marc-André Côté, arpenteur-géomètre, en date du 23 octobre 2025 (dossier 19975, Minute 2978)



Justification du demandeur

« Nous avons obtenu un permis pour la réparation du toit du bâtiment secondaire et du coup transformer ce toit en forme mansarde avec une pente plus abrupte, et un deuxième étage de façon à avoir plus d'espace de rangement.

L'espace de rangement ne doit pas dépasser 40% de la surface totale. Le toit mansarde a pour but d'avoir une similitude d'architecture avec la résidence principale. Dans notre compréhension des choses, dans de telles circonstances, la hauteur du bâtiment secondaire importe peu en autant qu'elle ne dépasse pas celle de la résidence principale. Mais dans l'exécution des travaux et dans le souci de respecter l'esthétique de l'environnement, nous nous trouvons devant un fait accompli d'un bâtiment secondaire qui se situe à une distance allant de 2,58 à 2,66 mètres de la ligne latérale de la propriété voisine avec une hauteur de 7,40 mètres.

Tout ceci est fait de bonne foi sans aucune intention de nuire au voisinage. Devant une telle situation nous n'avons d'autres choix que de nous adresser à la ville pour une demande de dérogation mineure afin d'être conforme aux règlements. »

Demande de dérogation mineure

Consultation des personnes intéressées :

Du 26 novembre 2025 au 2 décembre 2025

Séance publique :

Le 15 décembre 2025 – Salle du conseil de l'hôtel de ville



Cheminement d'une demande

Consultation écrite

Un **avis public** est publié sur le site Web de la Ville avant la séance du conseil. L'avis indique la date, l'heure, le lieu de la séance ainsi que la nature et les effets de la dérogation demandée.

La présentation de la dérogation mineure est mise en ligne simultanément à l'avis public sur le site Web de la Ville. Les personnes intéressées peuvent participer à une **consultation écrite** pour soumettre leurs commentaires avant la séance du conseil.

Étapes	
Requérant	Dépôt de la demande
Service urbanisme, permis et inspection	Analyse sur l'admissibilité de la demande
Comité consultatif d'urbanisme	Avis sur l'accord ou le refus de la demande
Service du greffe	Inscription à l'ordre du jour, publication de l'avis public et de la présentation
Personnes intéressées	Consultation écrite
Conseil municipal	Séance publique et décision
MRC Rimouski-Neigette	Droit de désaveu*
Service urbanisme, permis et inspection	Délivrance du permis ou certificat

* Dans le cas d'une dérogation mineure visant un lieu où l'occupation sol est soumise à des contraintes particulières

Règlement concernant les dérogations mineures (R.V.R. 23-016)

Critères d'évaluation

Une dérogation mineure :

- 1° doit respecter les **objectifs du plan d'urbanisme** de la Ville;
- 2° ne peut être accordée que si l'application d'un règlement d'urbanisme ou d'un PPCMOI a pour effet de **causer un préjudice sérieux** à la personne qui la demande;
- 3° ne peut être accordé si elle :
 - a) porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur **droit de propriété**;
 - b) aggrave les risques en matière de **sécurité publique**;
 - c) aggrave les risques en matière de **santé publique**;
 - d) porte atteinte à la **qualité de l'environnement**;
 - e) porte atteinte au **bien-être général**;
 - f) n'a pas un **caractère mineur**.
- 4° dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés, ces derniers ont été **faits de bonne foi**.

Dérorogation mineure

Distance entre le bâtiment principal et une ligne de terrain

Règlement 23-016

437, rue des Passereaux

Lot 3 183 739

District Sainte-Odile

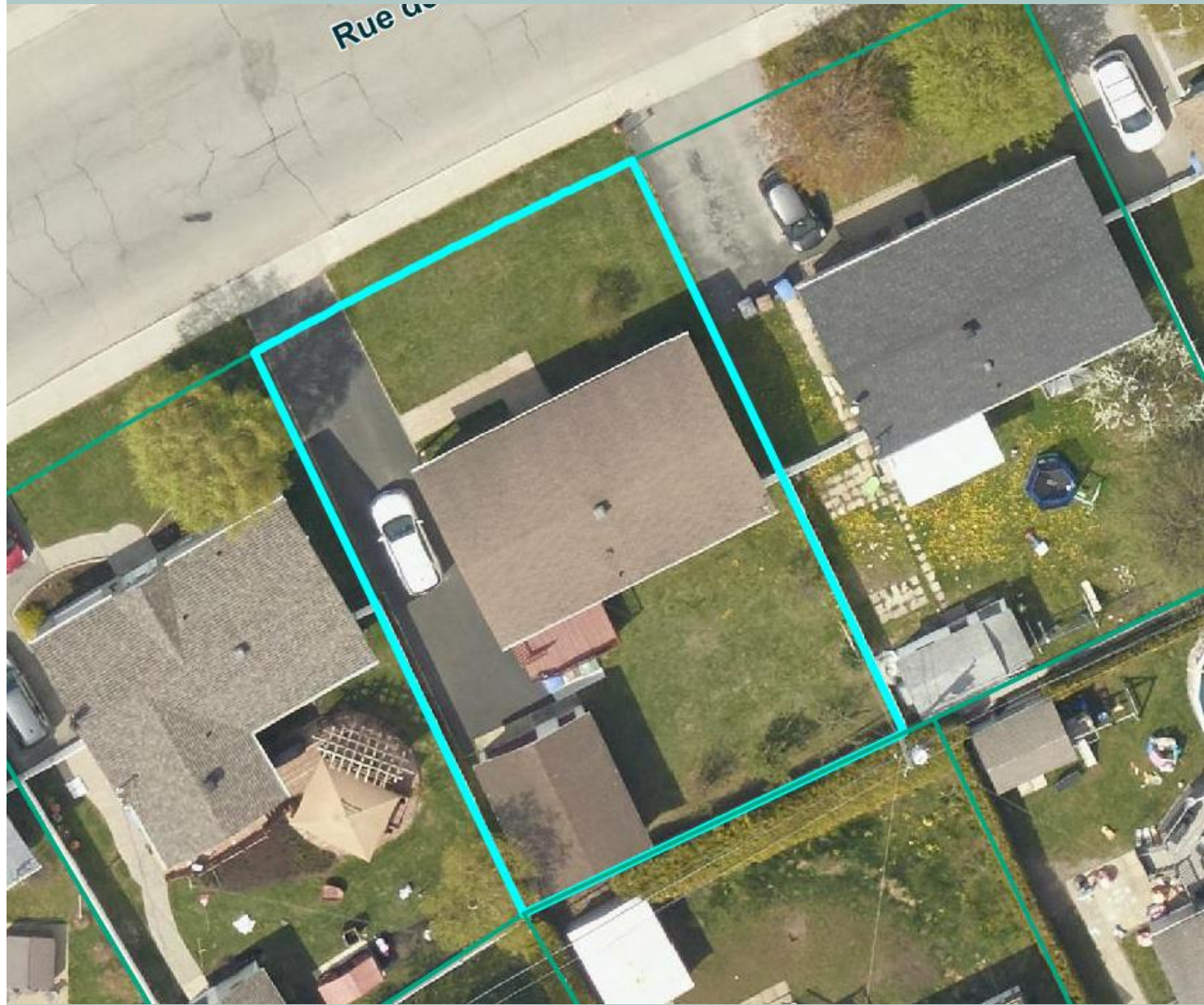
Immeuble visé par la demande

- 437, rue des Passereaux
- Lot 3 183 739
- Zone H-435
- Usage habitation unifamiliale (H1)
- District Sainte-Odile



Immeuble visé par la demande

- 437, rue des Passereaux
- Lot 3 183 739
- Zone H-435
- Usage habitation unifamiliale (H1)
- District Sainte-Odile



Bâtiment principal de l'immeuble visé

- Datation : 1981
- Style : *Bungalow*
- Valeur SRP : Non évaluée

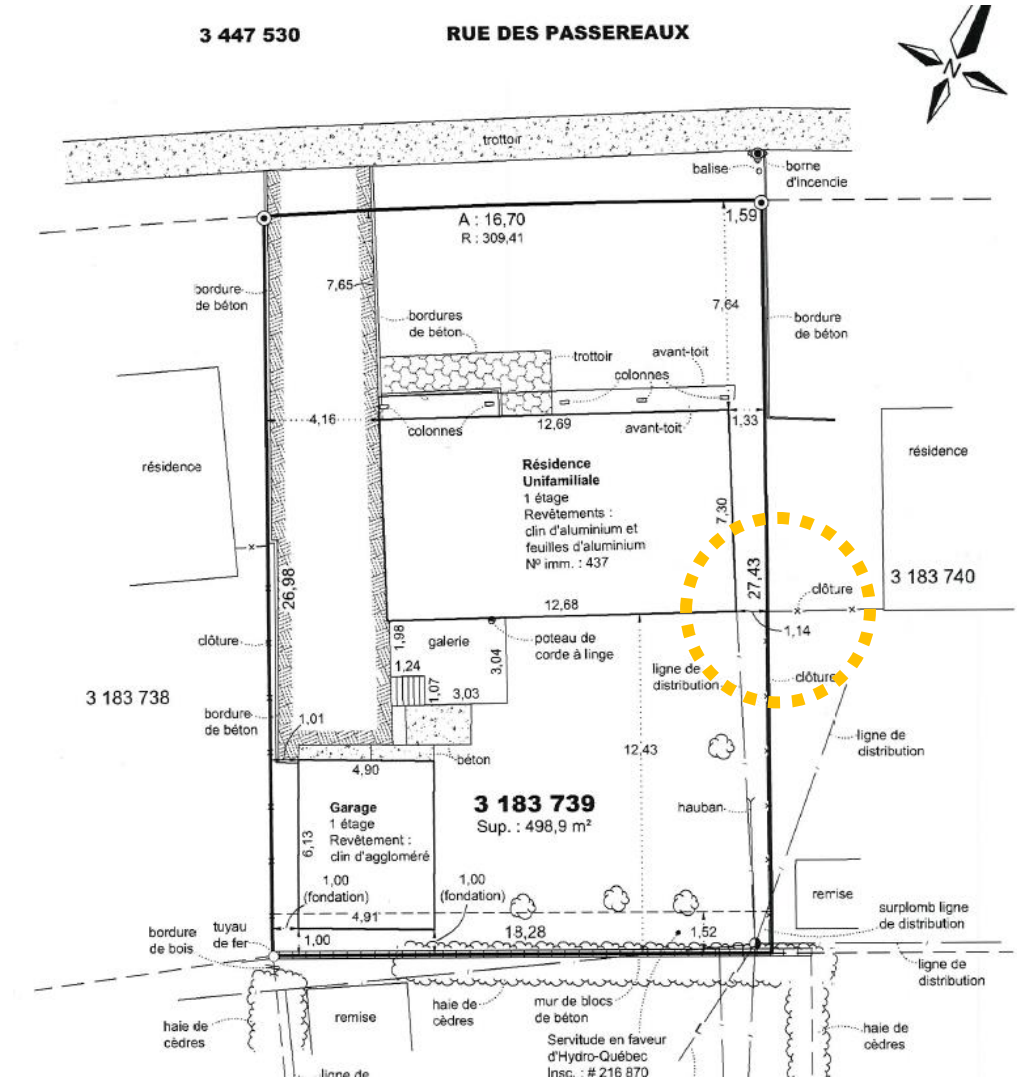


Objet de la demande

Régulariser la distance 1,14 mètre entre l'habitation et la ligne de terrain latérale 1.

Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) Grille des usages et normes – Zone H-435 Bâtiment principal – Structure isolée

Élément	Demandé	Norme	Dérogation
Marge latérale 1 minimale	1,14 m	1,5 m	0,36 m



Contexte de la demande

- À l'époque de la construction de l'habitation, en 1981, le Règlement 1008 exigeait une marge latérale minimale à respecter de 4 pieds et 6 pouces ($\pm 1,37$ mètre) entre un bâtiment principal et la ligne de terrain latérale 1.
- Elle est passée à 1,5 mètre par la suite.
- L'habitation n'est pas conforme selon l'arpenteur, et ce, depuis son implantation.

Contexte de la demande

- Gauche – 435, rue des Passereaux



- Droite – 439, rue des Passereaux



Certificat de localisation

3 183 739
Sup. : 498,9 m²

Résidence Unifamiliale
1 étage
Revêtements :
clin d'aluminium et
feuilles d'aluminium
N° imm. : 437

Garage
1 étage
Revêtement :
clin d'aggloméré

3 183 738

3 183 740

RUE DES PASSEREAUX

3 216 870

Servitude en faveur d'Hydro-Québec
Inc. : # 216 870

Contexte de la demande

Insertion de l'immeuble

Marge latérale 1

- Aucune ouverture sur le mur latéral gauche



Justification du demandeur

« Selon l'historique depuis 1981, la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance des propriétaires voisins. Il s'agit d'une correction d'une erreur de 1981.

La dérogation a un caractère mineur, puisqu'il s'agit de quelques centimètres. »

Demande de dérogations mineures

Consultation des personnes intéressées :

Du 26 novembre 2025 au 2 décembre 2025

Séance publique :

Le 15 décembre 2025 – Salle du conseil de l'hôtel de ville



Cheminement d'une demande

Consultation écrite

Un **avis public** est publié sur le site Web de la Ville avant la séance du conseil. L'avis indique la date, l'heure, le lieu de la séance ainsi que la nature et les effets de la dérogation demandée.

La présentation de la dérogation mineure est mise en ligne simultanément à l'avis public sur le site Web de la Ville. Les personnes intéressées peuvent participer à une **consultation écrite** pour soumettre leurs commentaires avant la séance du conseil.

Étapes	
Requérant	Dépôt de la demande
Service urbanisme, permis et inspection	Analyse sur l'admissibilité de la demande
Comité consultatif d'urbanisme	Avis sur l'accord ou le refus de la demande
Service du greffe	Inscription à l'ordre du jour, publication de l'avis public et de la présentation
Personnes intéressées	Consultation écrite
Conseil municipal	Séance publique et décision
MRC Rimouski-Neigette	Droit de désaveu*
Service urbanisme, permis et inspection	Délivrance du permis ou certificat

* Dans le cas d'une dérogation mineure visant un lieu où l'occupation sol est soumise à des contraintes particulières

Règlement concernant les dérogations mineures (R.V.R. 23-016)

Critères d'évaluation

Une dérogation mineure :

- 1° doit respecter les **objectifs du plan d'urbanisme** de la Ville;
- 2° ne peut être accordée que si l'application d'un règlement d'urbanisme ou d'un PPCMOI a pour effet de **causer un préjudice sérieux** à la personne qui la demande;
- 3° ne peut être accordé si elle :
 - a) porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur **droit de propriété**;
 - b) aggrave les risques en matière de **sécurité publique**;
 - c) aggrave les risques en matière de **santé publique**;
 - d) porte atteinte à la **qualité de l'environnement**;
 - e) porte atteinte au **bien-être général**;
 - f) n'a pas un **caractère mineur**.
- 4° dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés, ces derniers ont été **faits de bonne foi**.

Déroptions mineures

Profondeur et superficie d'un terrain

Règlement 23-016

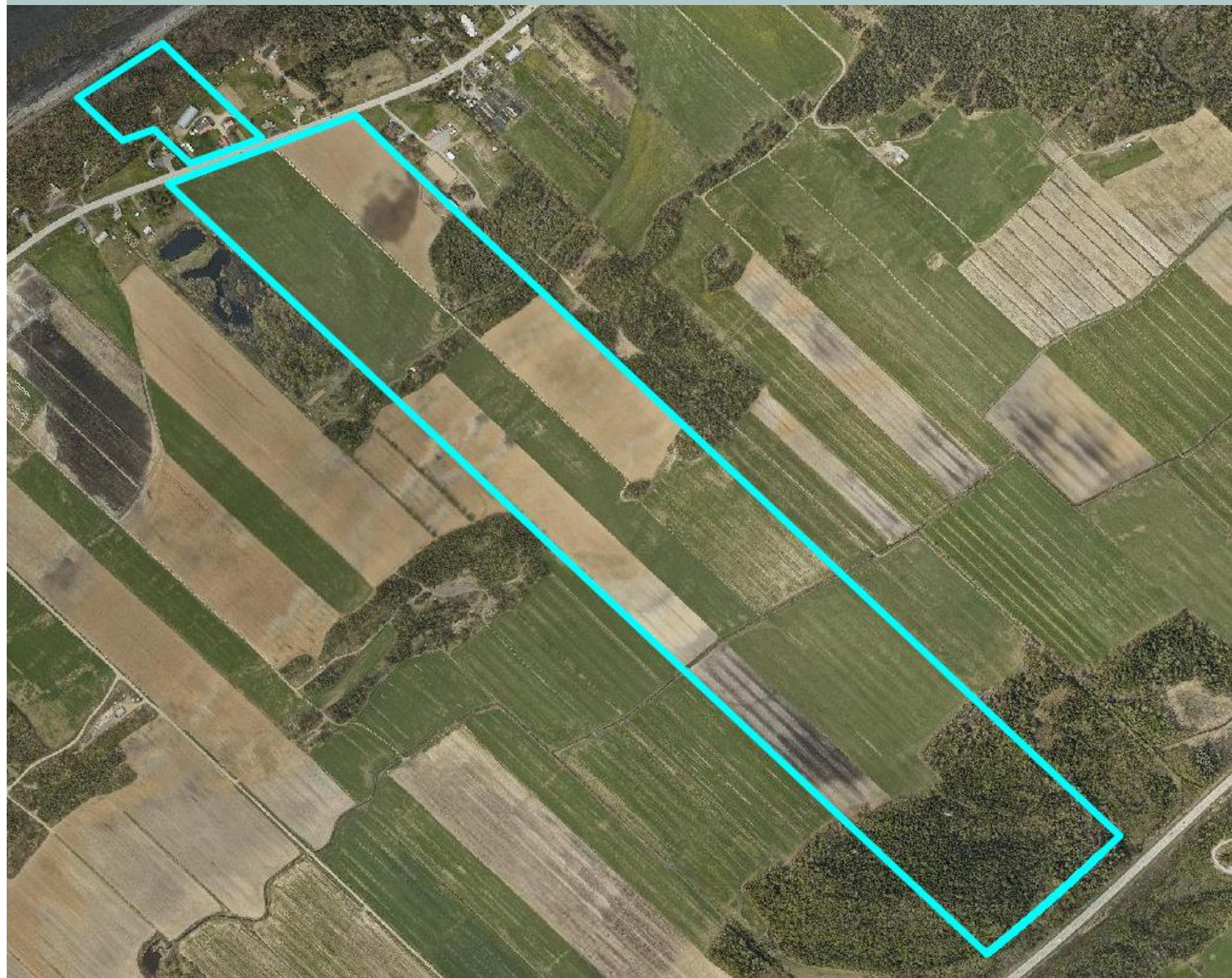
1324, boulevard Saint-Germain

Lots 2 894 668 et 2 894 909

District Sacré-Cœur

Contexte de l'immeuble

- Lots 2 894 668 et 2 894 909
- Zones H-5027, H-5029 et A-9034
- Usages habitation unifamiliale (H1) et élevage et production animale (A2)
- District Sacré-Cœur



Contexte de l'immeuble

- Lots 2 894 668 et 2 894 909
- Zones H-5027, H-5029 et A-9034
- Usages habitation unifamiliale (H1) et élevage et production animale (A2)
- District Sacré-Cœur



Contexte de l'immeuble

Bâtiment principal

- Datation : 1880
- Style : Maison à mansarde
- Valeur SRP : Non évaluée



Contexte de l'immeuble

- Gauche – 1338, boulevard Saint-Germain



- Droite – 1314, boulevard Saint-Germain

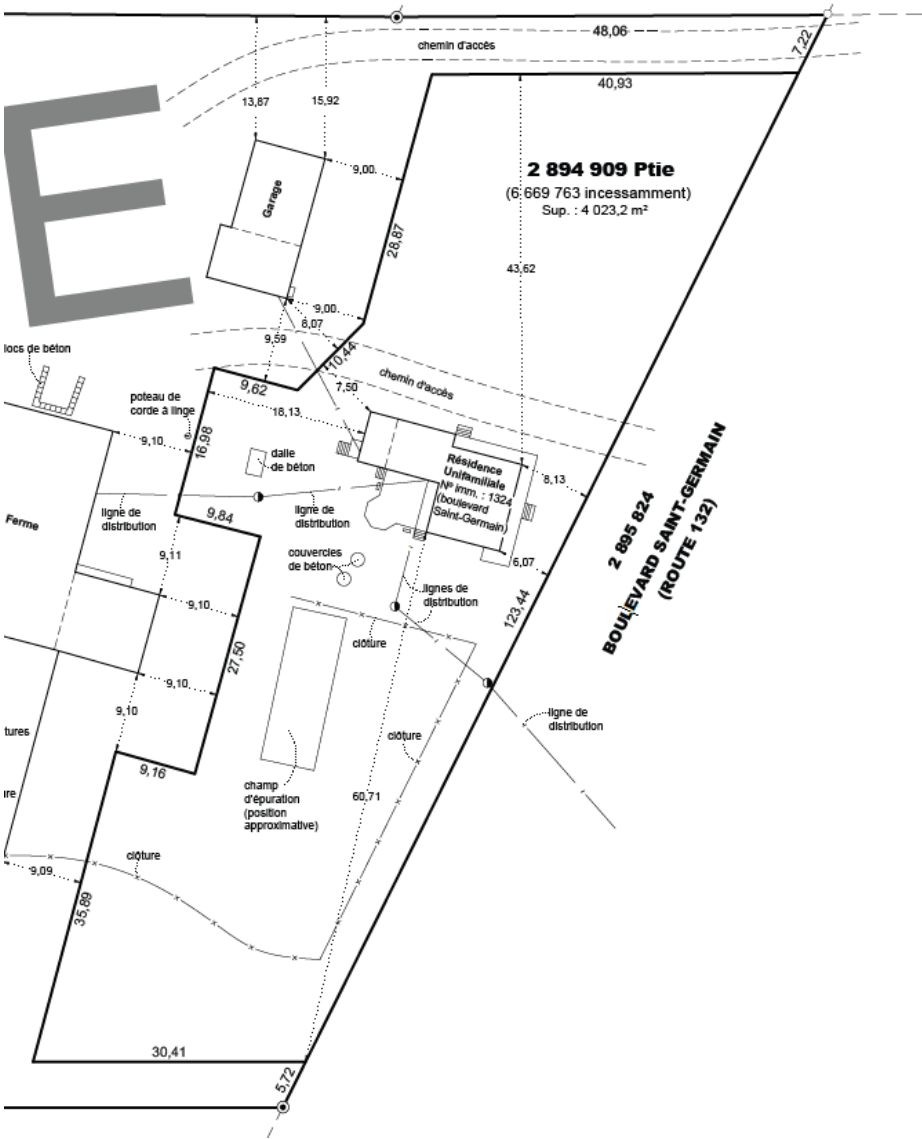


Objet de la demande

Dérogação 1 : Autoriser la profondeur de 28,70 mètres du terrain projeté.

Règlement de lotissement (R.V.R. 781-2013)
Tableaux et 56.1.B et 60.A – Dispositions relatives aux terrains
Règles d’assouplissement pour un terrain irrégulier
Dimension d’un terrain partiellement ou non desservi
Profondeur minimale – Assouplissement

Élément	Demandé	Norme	Dérogação
Terrain non riverain partiellement desservi à l’intérieur d’une bande d’une profondeur de 300,0 mètres d’un lac	28,70 m	60,0 m	31,30 m

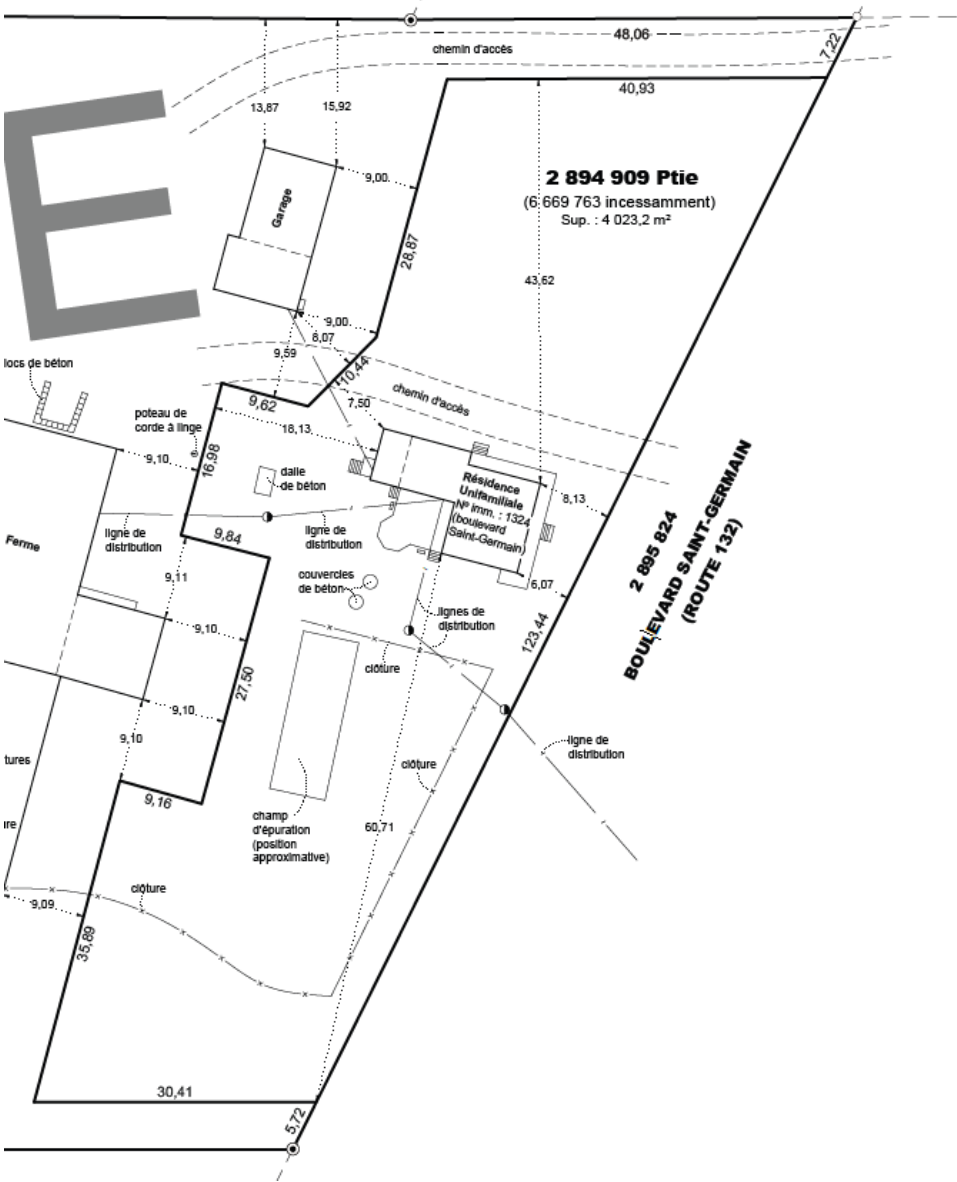


Objet de la demande

Dérogação 2 : Autoriser la superficie de 4 023,2 mètres carrés du terrain projeté.

Règlement de lotissement (R.V.R. 781-2013)
Tableau 66.A – Dispositions relatives aux terrains
Dimension minimale pour un terrain adjacent aux
routes 132 et 232
Superficie minimale

Élément	Demandé	Norme	Dérogação
Terrain adjacent à la route 132	4 023,2 m ²	6 000,0 m ²	1 976,8 m ²



Contexte de la demande

- Le propriétaire souhaite vendre la ferme à son fils, mais conserver la maison pour y vivre.
- Il demande donc une division du terrain afin de garder la résidence.
- En raison de la proximité des bâtiments agricoles et de la route 132, le terrain ne peut respecter les dimensions minimales prévues au règlement de lotissement.
- La location de la maison n'est pas envisageable pour des raisons fiscales

Contexte de la demande

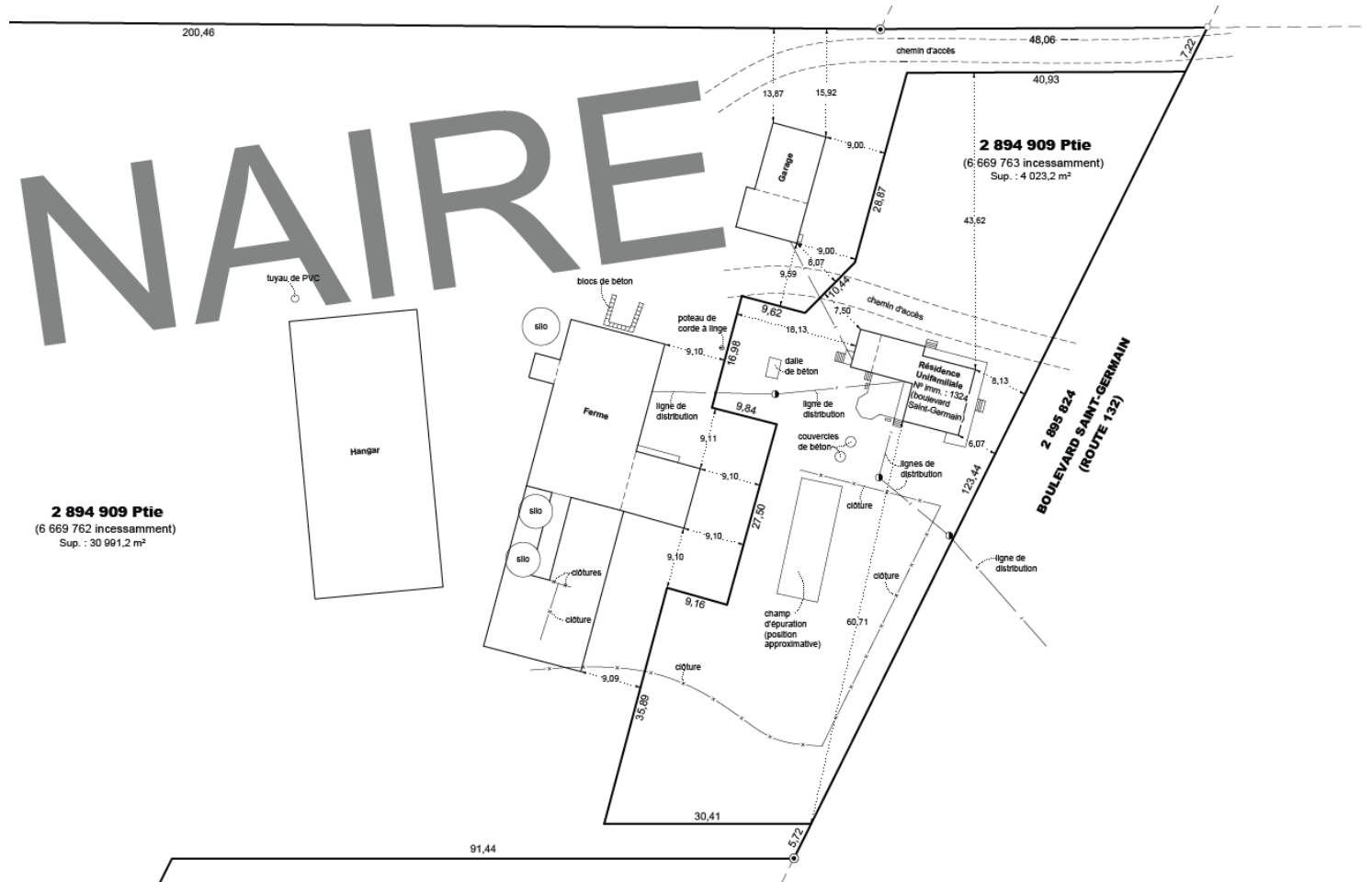
Dérogation 1 – Norme environnementale

- Une réduction trop grande de la superficie du terrain n'aurait pas été acceptable, car elle limiterait l'espace nécessaire à l'installation d'un système de traitement des eaux usées.
- Le terrain, bien qu'irrégulier, permet de maintenir une superficie adéquate :
 - la configuration du quadrilatère (25 m × 60 m) peut être ajustée sans nuire à l'environnement;
 - il s'agit d'une construction existante, donc aucune pression additionnelle sur le milieu.

Contexte de la demande

Dérogation 2 – Norme de sécurité

- Une réduction de la largeur du terrain aurait augmenté le risque d'accès supplémentaire sur la route 132 (circulation rapide).
- La dérogation concerne la superficie minimale de 6 000 m² et non la largeur minimale requise
- Le projet prévoit deux entrées existantes :
 - une pour la résidence;
 - une pour la ferme.



Contexte de la demande

Façade principale du bâtiment principal



Contexte de la demande

Entrée charretière vers la maison



Contexte de la demande

Entrée charretière vers la ferme



Contexte de de la demande

Ferme



Justification du demandeur

Cette dérogation mineure est nécessaire afin de me permettre de rester propriétaire de ma résidence actuelle. Étant sur le point de vendre mon entreprise agricole que je possède depuis 1976 et où j'ai commencé à travailler en 1960, il m'est nécessaire de « séparer » la maison de l'entreprise pour que je puisse en rester le propriétaire, car sinon, je serais dans l'obligation de devenir locataire de cette résidence qui appartiendra au nouveau propriétaire de l'entreprise. Je possède un très fort sentiment d'appartenance à cette maison, parce que depuis ma naissance en 1943, j'y ai toujours demeuré et j'aimerais y résider jusqu'à la fin de mes jours et aussi, cette maison a été achetée par mon arrière-grand-père en 1883, donc, je suis la 4^e génération à l'habiter. De plus, le fait d'être propriétaire m'apporte une sécurité, car je ne pourrais pas être évincé de mon logement.