

Demandes de dérogations mineures

Consultation des personnes intéressées :

Du 21 au 27 janvier 2026

Assemblée de consultation publique et séance publique :

Le 9 février 2026



Dérogation mineure

Consultation écrite

Commentaires concernant une demande de dérogation mineure

- Toute personne peut s'exprimer quant à la dérogation mineure en transmettant un commentaire au greffier de la Ville.
- Le commentaire doit être reçu dans les 6 jours suivant la publication de l'avis public.

Assemblée publique de consultation

Lors de la tenue de l'assemblée, toute personne peut s'exprimer quant à la demande directement au conseil municipal avant l'adoption de la résolution accordant ou refusant la dérogation mineure.

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

Empiétement d'un bâtiment principal dans une marge

Règlement 23-016

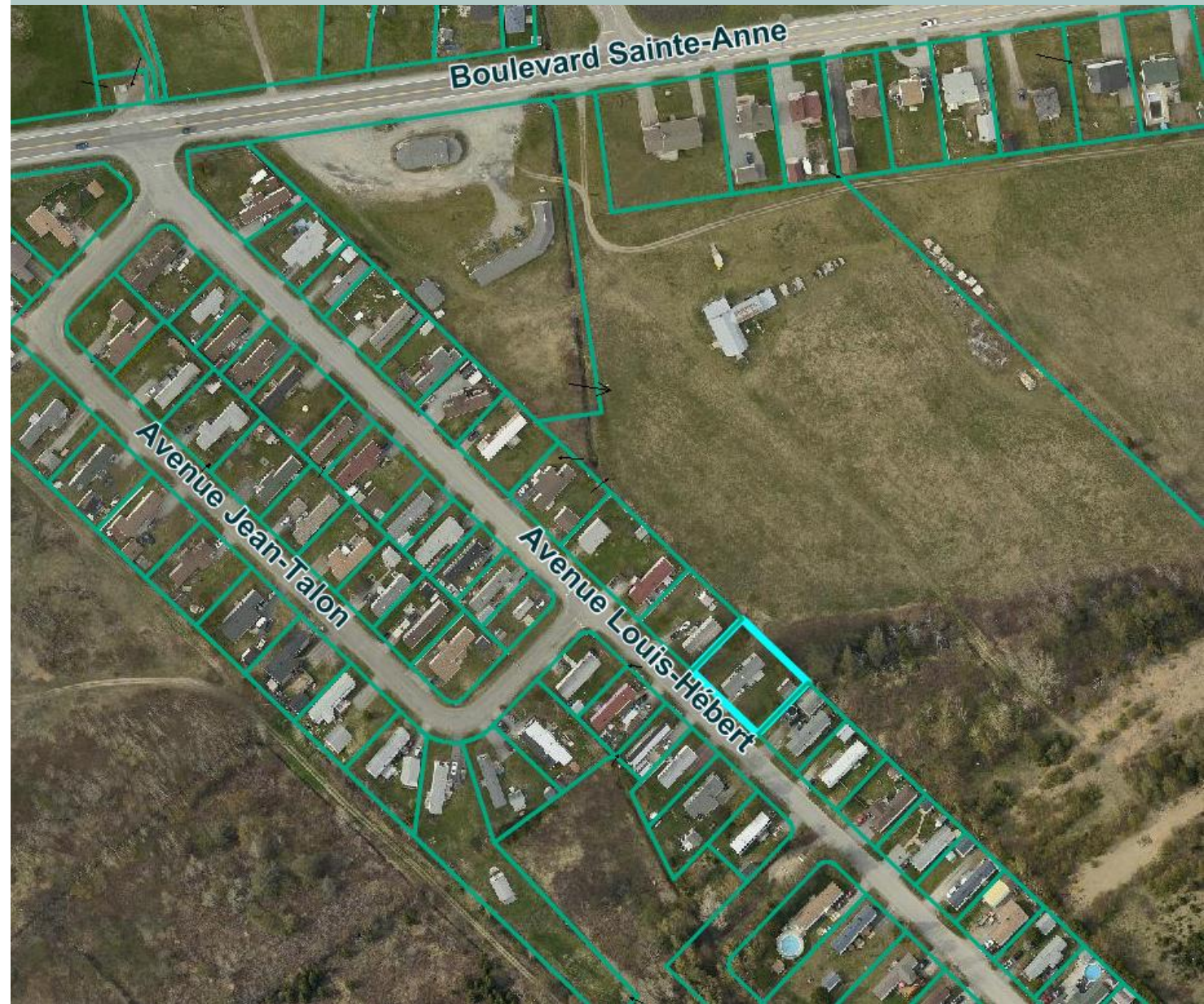
341, avenue Louis-Hébert

Lot 6 698 813

District Pointe-au-Père

Localisation de la demande

- 341, avenue Louis-Hébert
- Lot 6 698 813
- Zone H-1578
- Usage maison mobile (H5)
- District Pointe-au-Père



Localisation de la demande

- 341, avenue Louis-Hébert
- Lot 6 698 813
- Zone H-1578
- Usage maison mobile (H5)
- District Pointe-au-Père



Bâtiment principal de l'immeuble visé

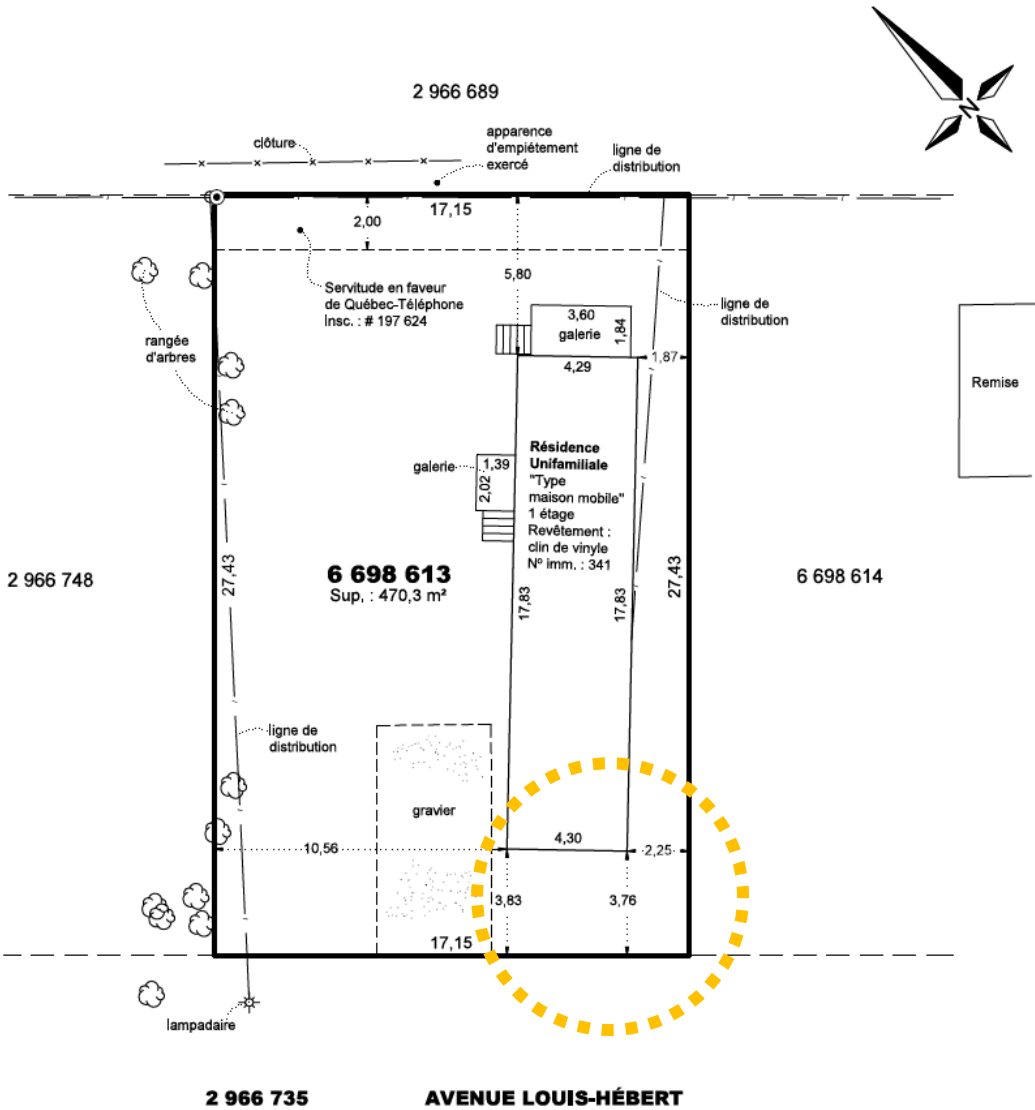
- Datation : 1976
- Style : Maison mobile
- Valeur SRP : Non évaluée



Objet de la demande

Régulariser la distance de 3,76 mètres entre le bâtiment principal et la ligne de terrain avant.

Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) Grille des usages de normes – Zone H-1578 Bâtiment principal			
Élément	Demandé	Norme	Dérogation
Marge avant minimale	3,76 m	4,5 m	0,74 m



Contexte de la demande

- L'implantation de la résidence est non conforme. La résidence a été construite en 1976 selon l'évaluation. Le permis n'est pas au dossier de propriété.
- La marge avant prévu à l'époque (Règlement 59-69 de l'ancienne Ville de Pointe-au-Père) pour une zone PR (parc de roulottes) était de 20 pieds.
- Il semble que la distance était mesurée à partir de la rue et non de la ligne de lot avant.
- D'autres résidences du secteur ont obtenu des dérogations mineures par le passé.

Contexte de la demande

- Gauche – 335, avenue Louis-Hébert

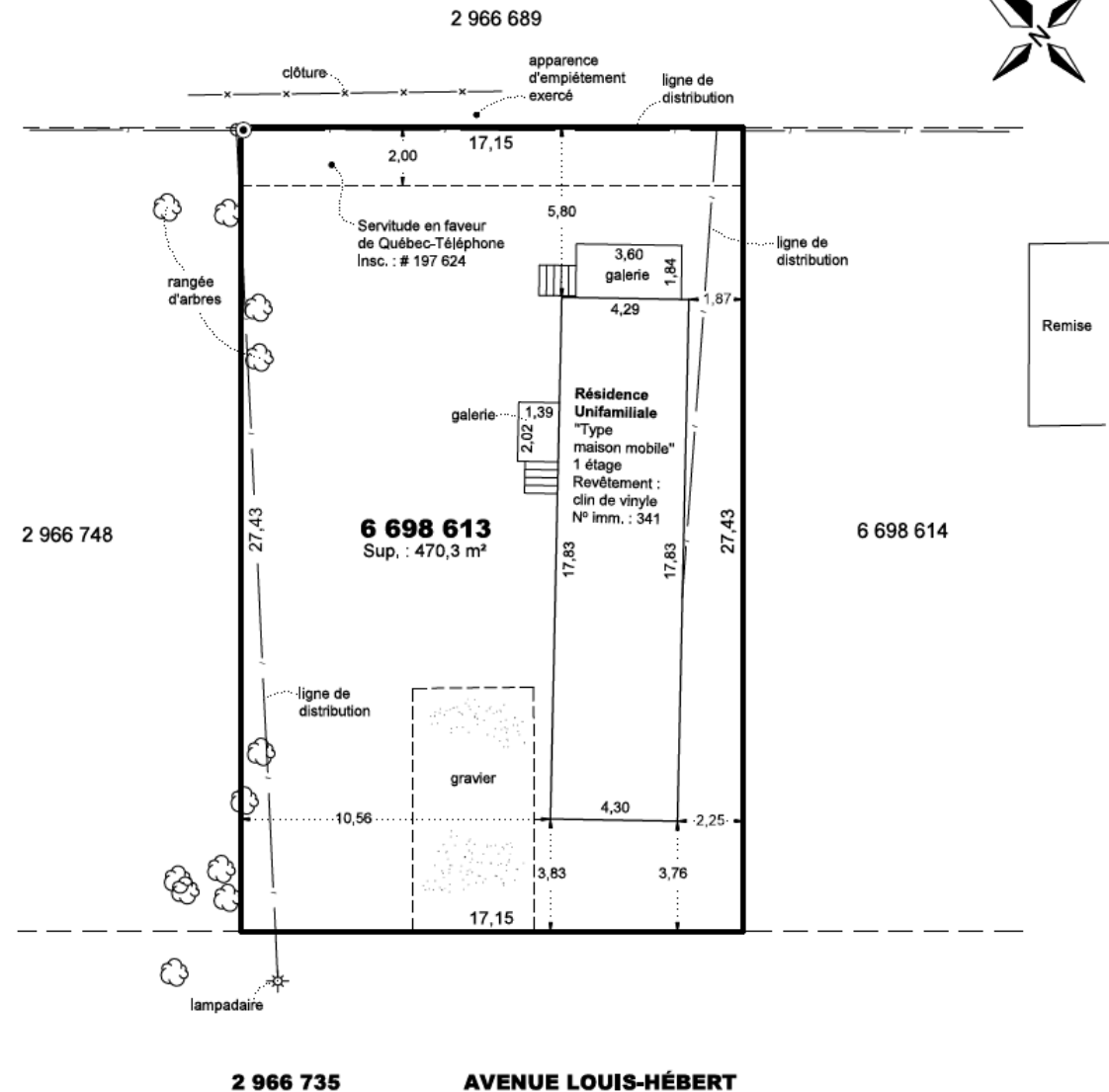


- Droite – 345, avenue Louis-Hébert



Contexte de la demande

Certificat de localisation préparé par madame Andrée-Maude Béland-Morissette, arpenteur-géomètre, en date du 17 novembre 2025 (dossier AMBM1504-2, minute 2134)



Contexte de la demande

Façade principale du bâtiment principal



Justification du demandeur

- « L'application stricte de la marge avant minimale causerait un préjudice sérieux puisque le bâtiment déjà implanté devrait être déplacé pour respecter l'écart de 0,74 m.
- Un tel déplacement entraînerait des coûts importants, des délais supplémentaires et des contraintes opérationnelles majeures, sans bénéfice réel sur la qualité urbanistique du projet.
- La dérogation demandée permet donc d'éviter un préjudice disproportionné par rapport à l'enjeu réglementaire.
- La dérogation demandée n'a aucun effet négatif sur le bien-être général. L'implantation du bâtiment demeure harmonieuse, sécuritaire et conforme à l'usage prévu dans le secteur. La réduction de la marge avant ne génère aucune nuisance, ne modifie pas la quiétude du voisinage et ne compromet en rien la qualité de vie des résidents. »

Dérorogation mineure

Distance entre deux bâtiments secondaires

Règlement 820-2014

Règlement 23-016

500, rue du Marquis-de-Vaudreuil – Lot 2 895 468

District Nazareth

Localisation de la demande

- 500, rue du Marquis-de-Vaudreuil
- Lot 2 895 468
- Zone H-1026
- Usage habitation unifamiliale jumelée (H1)
- District Nazareth



Localisation de la demande

- 500, rue du Marquis-de-Vaudreuil
- Lot 2 895 468
- Zone H-1026
- Usage habitation unifamiliale jumelée (H1)
- District Nazareth



Bâtiment principal de l'immeuble visé

- Datation : 1983
- Style : Postmodernisme
- Valeur SRP : Non évaluée

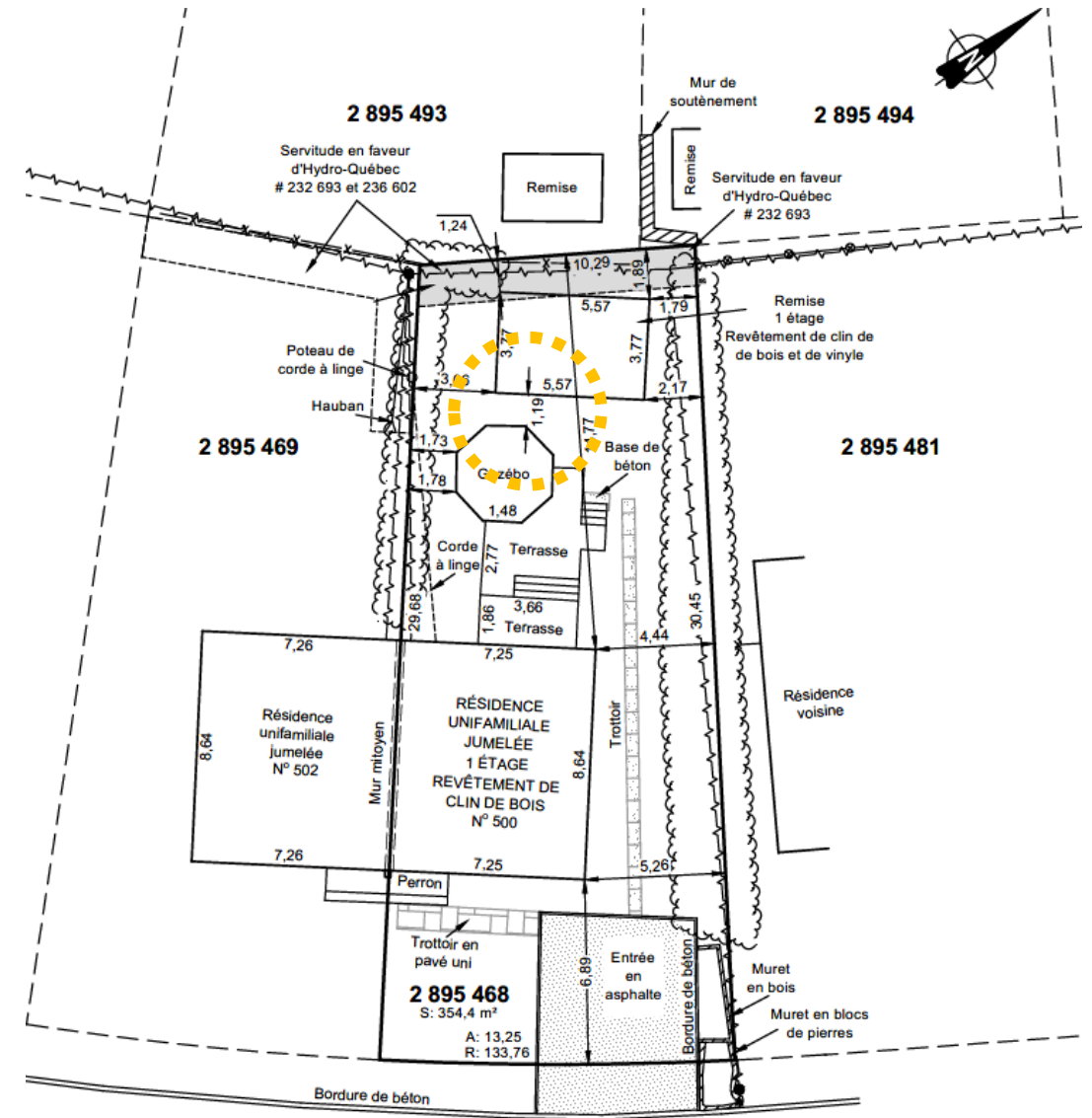


Objet de la demande

Régulariser la distance de 1,19 mètre entre la remise et le gazebo.

Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) – Tableau 239.A
Dispositions relatives à l'utilisation des cours
Catégorie d'usages habitation (H)
Construction secondaire
Bâtiment secondaire autre qu'un abri d'auto détaché,
un abri d'hiver et une remise attenante

Élément	Demandé	Norme	Dérogação
Distance minimale d'un autre bâtiment – Cour arrière	1,19 m	2,0 m	0,81 m



Contexte de la demande

- Régularisation de l'implantation d'une remise située à 1,19 m d'un gazébo, alors qu'une distance de 2 m est exigée selon le Règlement de zonage.
- Un permis (2023-00826) a été délivré en mai 2023, mais les travaux n'ont pas été réalisés dans les délais.
- Une nouvelle demande de permis a été déposée en avril 2024 et le permis 2024-00499 a été délivré.

Contexte de la demande

- Gauche – 502, rue du Marquis-de-Vaudreuil

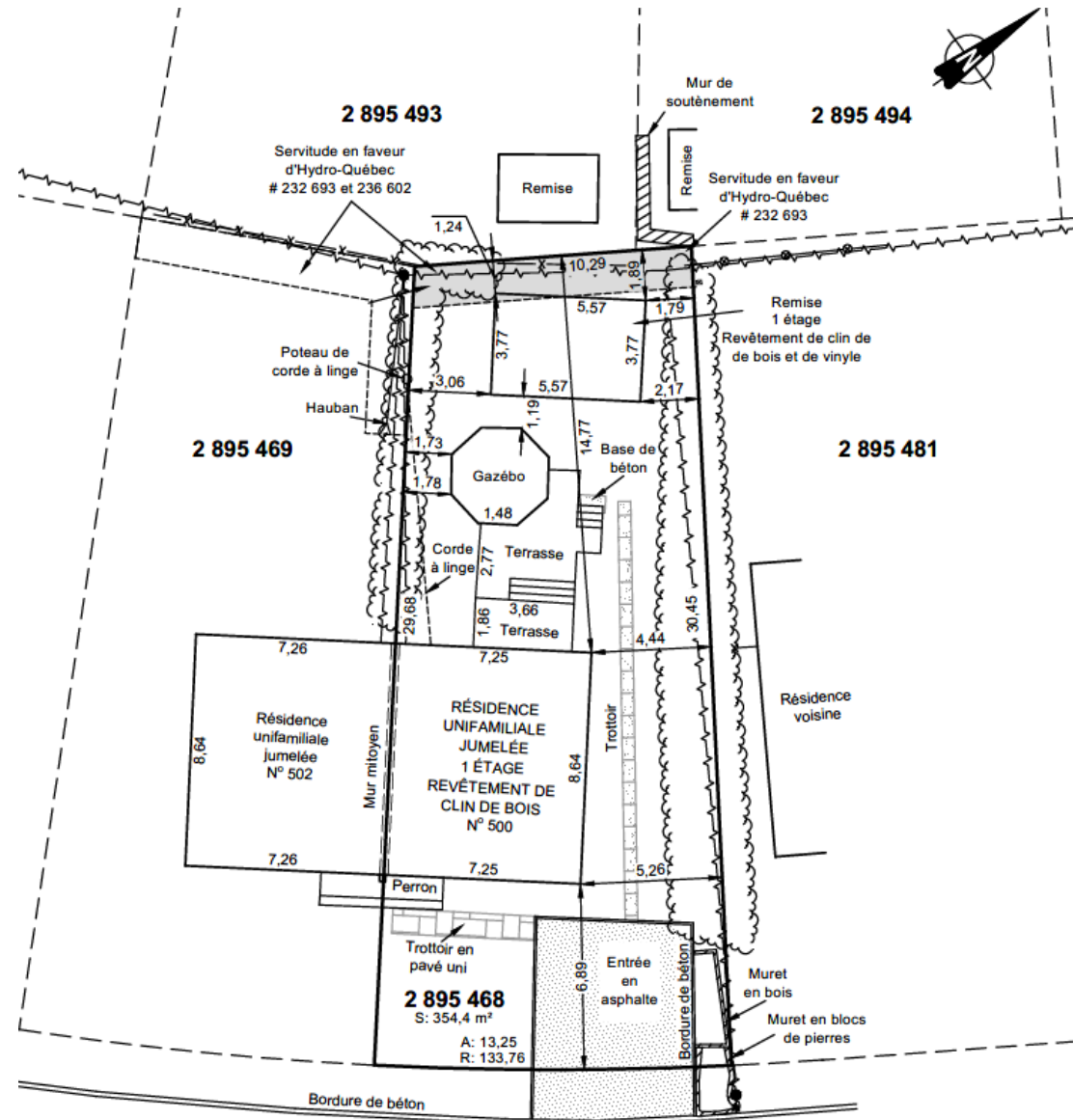


- Droite – 498, rue du Marquis-de-Vaudreuil



Contexte de la demande

Certificat de localisation préparé par madame Anne-Julie Thibodeau, arpenteur-géomètre, en date du 10 octobre 2025 (dossier 19786, minute 454)



Contexte de la demande

Façade principale du bâtiment principal



Contexte de la demande

Contexte d'insertion de la demande

Bâtiment secondaire
(remise)



Contexte de la demande

Contexte d'insertion de la demande

Bâtiment secondaire
(gazebo)



Justification du demandeur

« Le fait de devoir défaire une partie de cabanon est impossible, il exige que le cabanon soit complètement défait et recommencer [...].

Tout autour du terrain, il y a une haie de cèdres à une hauteur d'au moins 8 pieds ... les voisins ne sauront aucunement impactés par cette dérogation d'autant plus que ne sera même pas visible pour quiconque. De plus, l'espace entre le gazébo et le cabanon ne cause aucun problème de circulation piétonnière.

Nous sommes déconcertés qu'une telle situation se soit produite. À aucun moment dans le processus de consultation et de demandes de permis pour l'agrandissement de notre cabanon déjà existant sur la propriété, nous avons été informés de l'existence du règlement 820-2014, art. 23. »

Dérorogation mineure

Distance entre une construction secondaire et une ligne de terrain

Règlement 820-2014

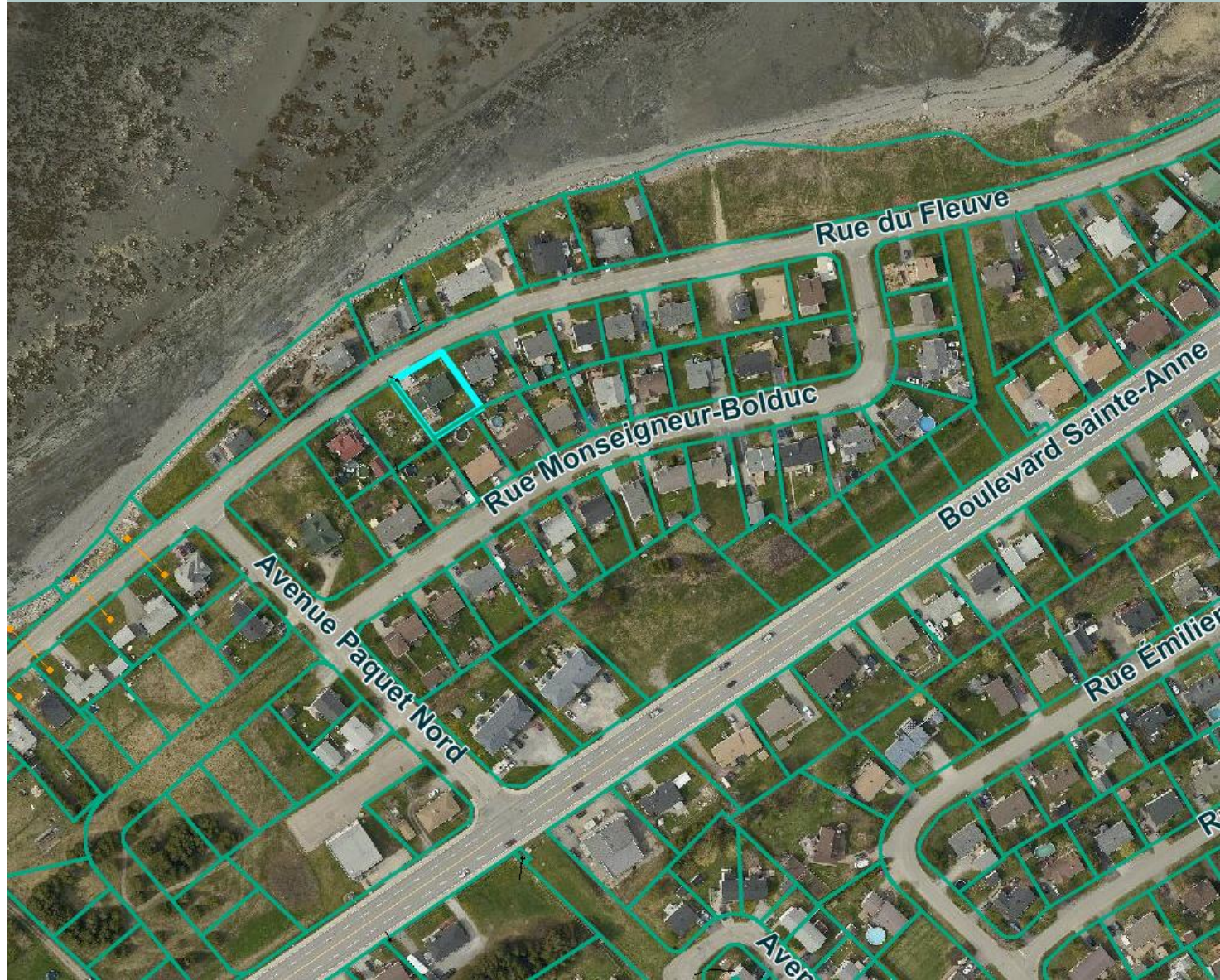
Règlement 23-016

643, rue du Fleuve – Lot 2 967 783

District Pointe-au-Père

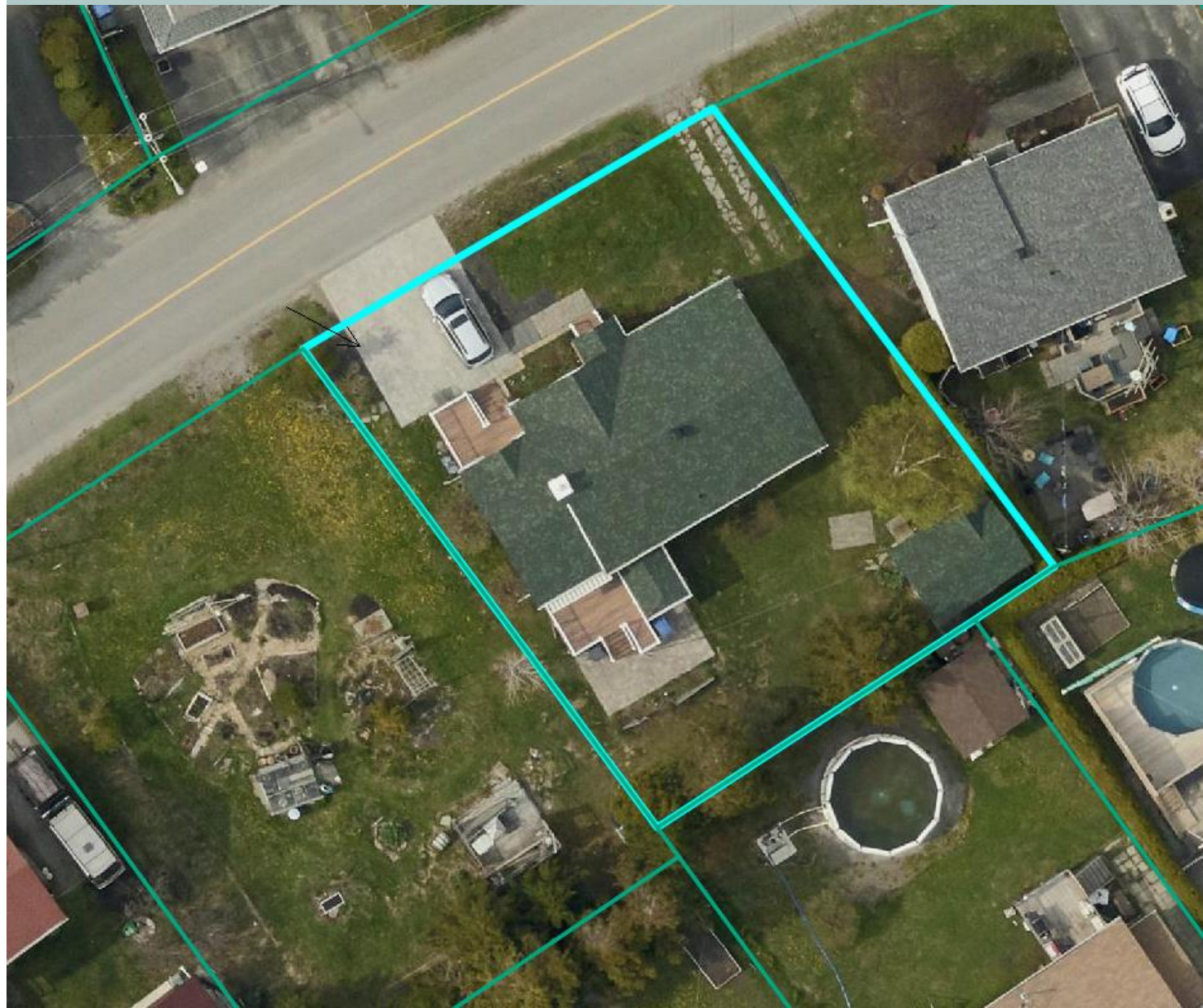
Localisation de la demande

- 643, rue du Fleuve
- Lot 2 967 783
- Zone H-1527
- Usage habitation unifamiliale isolée (H1)
- District Pointe-au-Père



Localisation de la demande

- 643, rue du Fleuve
- Lot 2 967 783
- Zone H-1527
- Usage habitation unifamiliale isolée (H1)
- District Pointe-au-Père



Bâtiment principal de l'immeuble visé

- Datation : 1994
- Style : Postmodernisme
- Valeur SRP : Non évaluée



Objet de la demande

Régulariser la distance entre la galerie et la ligne de terrain latérale.

Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) – Tableau 239.A

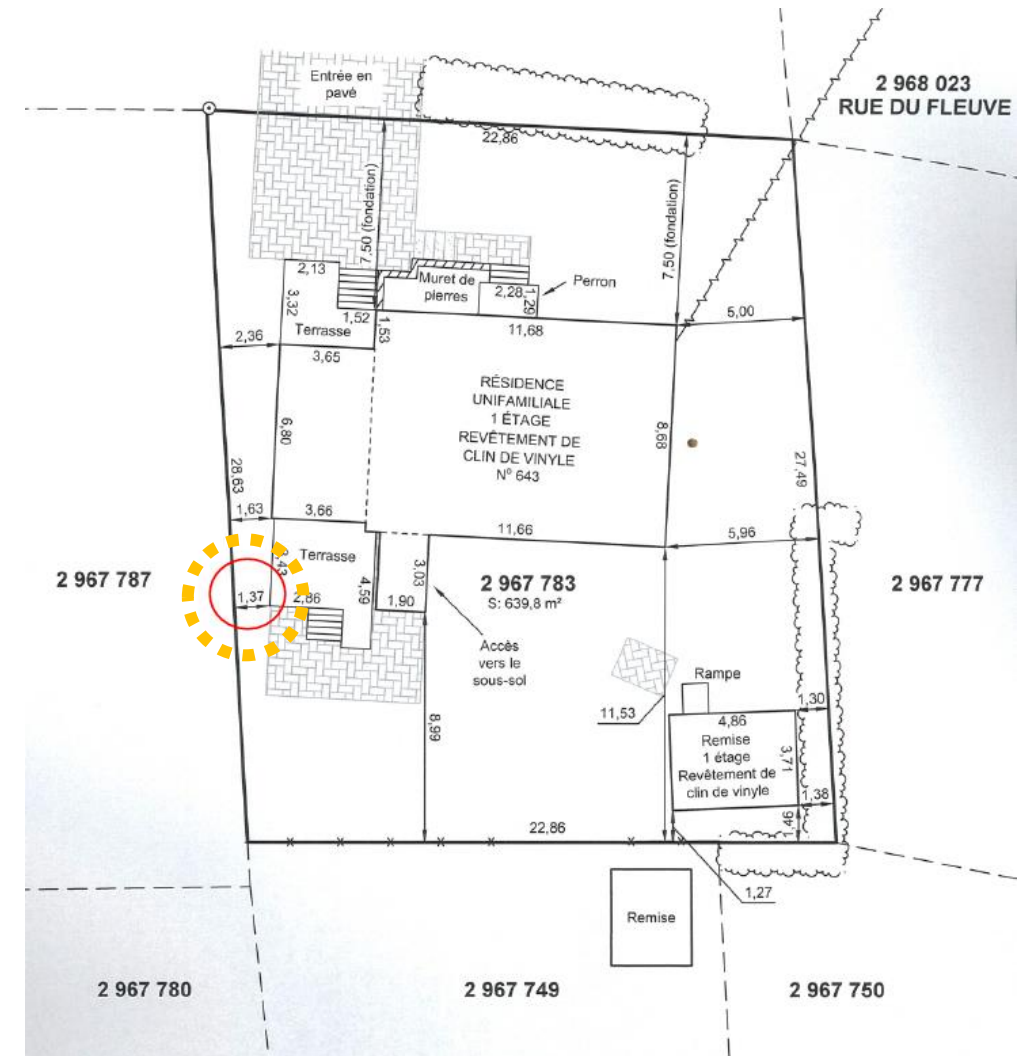
Dispositions relatives à l'utilisation des cours

Catégorie d'usages habitation (H)

Construction secondaire

Perron, balcon, porche, galerie, terrasse (sauf terrasse au sol) ou chambre froide faisant corps avec le bâtiment principal

Élément	Demandé	Norme	Dérogação
Distance minimale d'une ligne de terrain – Cour latérale	1,37 m	1,5 m	0,13 m



Contexte de la demande

- Une galerie a été construite en 2013 (permis n° 2013-00447).
- La galerie empiète actuellement dans la marge latérale droite.

Contexte de la demande

- Gauche – 645, rue du Fleuve

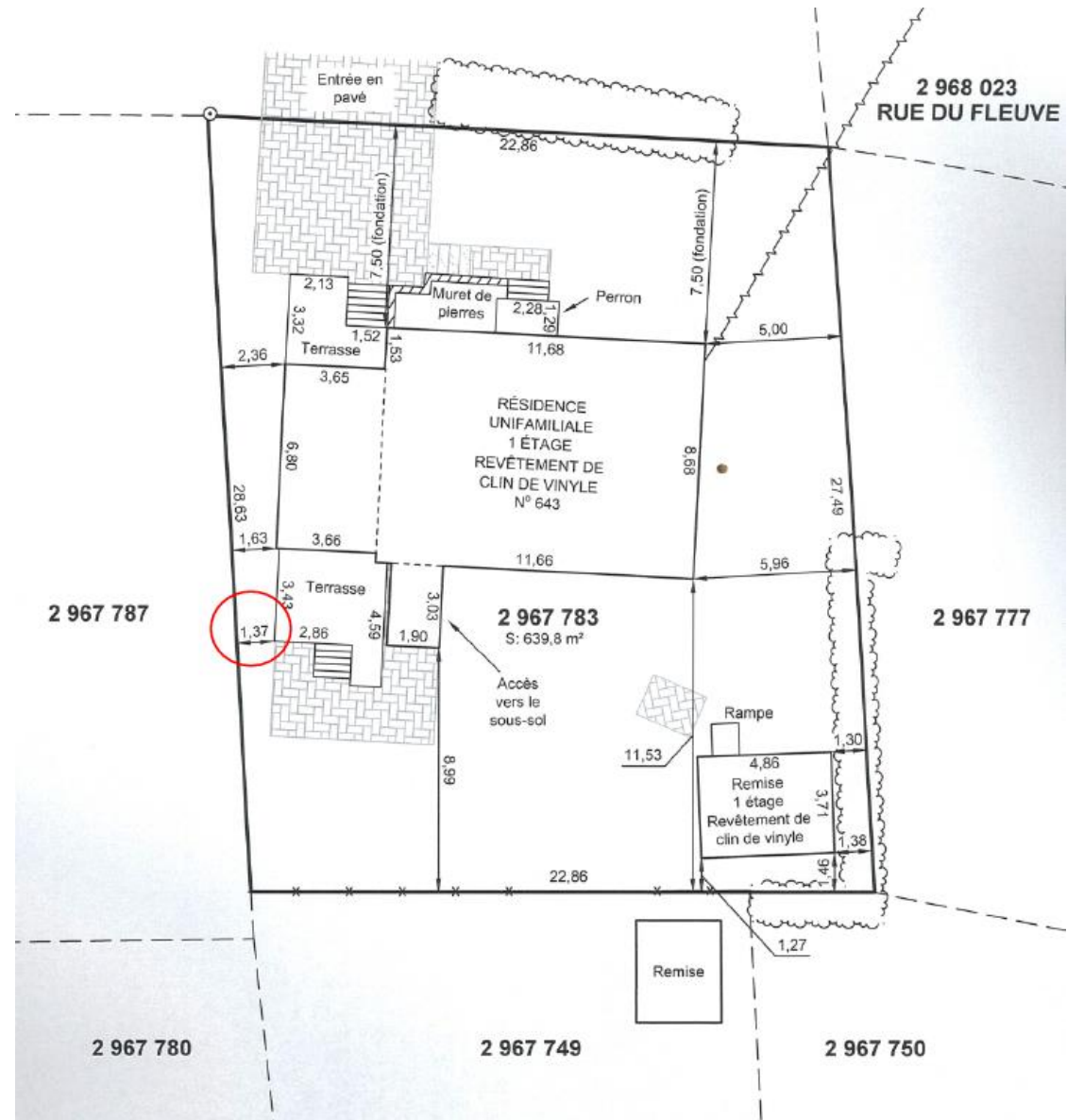


- Droite – 637, rue du Fleuve



Contexte de la demande

Certificat de localisation préparé par madame Anne-Julie Thibodeau, arpenteur-géomètre, en date du 27 octobre 2025 (dossier 19843, minute 480)



Contexte de la demande

Façade principale du bâtiment principal



Contexte de la demande

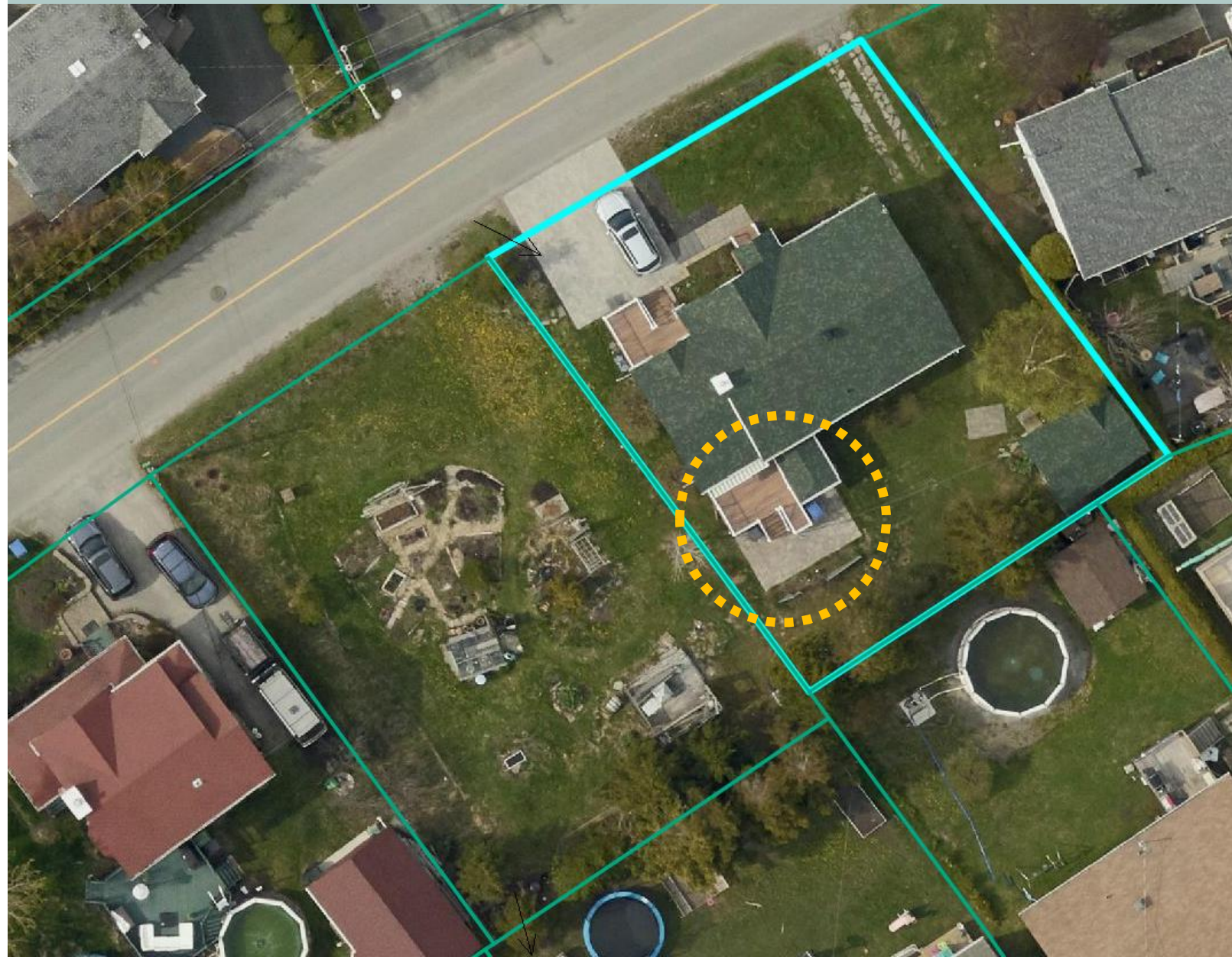
Contexte d'insertion de la demande

Galerie



Contexte de la demande

Terrain voisin direct (droite)
non construit



Justification du demandeur

« La différence de distance n'est que de 13 centimètres, je ne crois pas que cela puisse avoir un impact négatif.

C'est une galerie à l'arrière de la maison et ce n'est que le coin droit qui excède et non toute la galerie.

Il y a eu modification du plan lors de la remise du permis. Malheureusement, à l'exécution des travaux, il y a eu quand même un 13 centimètres de trop à la construction. »