

## Chronique juridique

M<sup>e</sup> Marie-Michèle Paquin  
M<sup>e</sup> Stéphanie Provost  
PFD Avocats



# Dérogations mineures : quelles sont les exigences minimales à respecter en matière d'équité procédurale et de rédaction d'une résolution ?

**La réglementation sur le zonage ou le lotissement est caractérisée par sa rigidité puisqu'elle doit prévoir des normes strictes et objectives<sup>1</sup>. Cette rigidité peut être palliée par le mécanisme des dérogations mineures prévu aux articles 145.1 à 145.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme<sup>2</sup> (LAU).**

Par contre, l'emploi de ce mécanisme est complexe, car plusieurs exigences proviennent de la jurisprudence et les tribunaux sont de plus en plus sévères envers les municipalités. Ce texte a pour but de survoler certains principes établis par les tribunaux concernant les exigences minimales à respecter en matière d'équité procédurale et la rédaction de la résolution.

D'abord, les municipalités ont un devoir de respecter les principes d'équité procédurale dans l'étude des dossiers. Ce principe clef prévoit que les citoyens ont un droit de se faire entendre. L'obligation de la municipalité ne s'arrête pas à recevoir les commentaires et observations de ses citoyens; encore faut-il qu'elle les écoute. Le conseil municipal doit rendre une décision appropriée, prise dans l'intérêt public, tout en étudiant avec sérieux toutes les observations qui pourront lui être transmises<sup>3</sup>.

Ce droit de se faire entendre ne s'applique pas uniquement au requérant de la demande de dérogation mineure, mais aussi à tout tiers qui pourrait être concerné par cette demande (par exemple, un voisin).

L'équité procédurale exige que le citoyen concerné bénéficie du droit de se faire entendre avant qu'une décision susceptible d'affecter ses intérêts ne soit rendue et qu'il puisse avoir le droit de participer et de connaître l'information sur laquelle la municipalité fondera sa décision ainsi que la possibilité de réagir à cette information<sup>4</sup>. Ainsi, il faut s'assurer que le citoyen est informé de la date à laquelle la décision du conseil municipal sera prise. Celui-ci doit être en mesure de faire parvenir, en temps opportun, toutes ses observations eu égard à cette prise de décision.

Il est également recommandé d'aviser le requérant, le cas échéant, du caractère défavorable de la recommandation du conseil consultatif d'urbanisme (CCU) afin qu'il puisse s'exprimer, s'il le souhaite, avant la décision du conseil municipal. Il serait d'ailleurs pertinent de mentionner au requérant que cette recommandation ne lie pas le conseil municipal. La municipalité n'est pas tenue de transmettre une copie du procès-verbal du CCU avant que le conseil municipal n'ait pris sa décision<sup>5</sup>. Toutefois, dans certains cas litigieux, il pourrait être important de la transmettre avant cette prise de décision.

Quant à la rédaction des résolutions, les conseils municipaux devraient aborder chacun des critères qu'ils doivent considérer dans le cadre de l'analyse d'une demande de dérogation mineure (art. 145.4 et 145.5 LAU), et ce, que la décision soit positive ou non. Ces critères peuvent être mentionnés dans le préambule de la résolution, et celle-ci doit indiquer pour quel(s) motif(s) la dérogation est accordée ou non. Selon la jurisprudence, deux considérations doivent impérativement transparaître de ces résolutions: le respect de l'obligation d'avoir permis aux intéressés de faire valoir leur point de vue ainsi que l'avis du CCU<sup>6</sup>.

Il faut se rappeler que le texte de cette résolution sera scruté minutieusement si la décision du conseil municipal est contestée devant les tribunaux. Aussi, une contestation judiciaire pourrait provenir du requérant de la demande de dérogation mineure en cas de refus, mais également d'une personne intéressée, comme un voisin, si elle est accordée<sup>7</sup>.

Les demandes doivent donc être analysées dans le cadre d'un processus méticuleux et impartial par les municipalités, car les intérêts de plusieurs citoyens peuvent être affectés. Ainsi, mieux vaut opter pour la prudence et s'assurer que chaque étape du processus qui mène à la décision est respectée.

<sup>1</sup> *Ville d'Estérel c. Grundman*, [1983] R.L. 451 (C.S.).

<sup>2</sup> RLRQ, c. C-19.

<sup>3</sup> Marc-André LECHASSEUR, *Zonage et urbanisme en droit canadien*, 3<sup>e</sup> éd., Wilson & Lafleur, 2016, p. 609.

<sup>4</sup> Patrice GARANT, *Droit administratif*, 7<sup>e</sup> éd., Éditions Yvon Blais, pages 667 et suivantes.

<sup>5</sup> Art. 38 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*.

<sup>6</sup> *Tobin c. Ville de Dunham*, 2022 QCCS 3366.

<sup>7</sup> *Stinson c. Ville de Gatineau*, 2021 QCCS 3049 (permission d'appeler accueillie, 2021 QCCA 1749).