

## Q. Qu'est-ce qu'une dérogation?

Une dérogation exige généralement un changement mineur à la norme d'une zone dans l'arrêté de zonage de la Ville de Fredericton. Une dérogation est requise pour l'obtention d'un permis de construire pour une construction, rénovation ou modification d'un bâtiment ne répondant pas aux exigences de l'arrêté de zonage.

## Q. Les normes de zonage touchent quelles dérogations?

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 de l'édifice, le pourcentage d'un terrain pouvant être occupé par un édifice, le nombre d'espaces de stationnement requis, etc. Par exemple, la marge latérale minimale pour les habitations unifamiliales est de 1,8 m. Ainsi, si le demandeur ne dispose que de 1,5 m en raison de l'inclinaison du terrain ou de la présence d'arbres, une dérogation mineure peut être accordée par le Comité consultatif sur l'urbanisme.

## Q. Qu'est-ce que le Comité consultatif sur l'urbanisme?

Le Comité consultatif sur l'urbanisme (CCU) est mandaté par le conseil pour lui fournir des avis en matière d'urbanisme et prendre des décisions concernant les demandes de dérogation. En règle générale, il se réunit une fois par mois pour étudier un large éventail de demandes. Il étudie d'ordinaire plus de 200 demandes par année.

## Q. Dans quels cas une dérogation est-elle nécessaire?

Pour construire un nouvel édifice, faire des ajouts ou des modifications à un bâtiment ou lotir une propriété, le projet doit être conforme à l'arrêté de zonage de la Ville de Fredericton. S'il ne l'est pas, il est possible de faire une demande de dérogation au CCU.

Contrairement à une modification de zonage, la dérogation ne change pas l'arrêté, mais accorde une exemption à ses exigences spécifiques qui permet de poursuivre le projet et d'obtenir un permis de construction.

Avant que le CCU approuve une demande de dérogation, il l'étudiera pour déterminer si elle :

- est mineure (ne justifie pas le rezonage du site et n'affecte pas négativement à outrance les propriétés voisines);
- permet un aménagement approprié du terrain, de l'édifice ou de la structure;
- respecte les objectifs et desseins de l'arrêté de zonage;
- respecte les objectifs et desseins du plan d'aménagement de la ville.

### Usage dérogatoire (dérogation pour usage similaire)

Les personnes qui utilisent leur propriété selon un usage permis avant que le zonage de la propriété soit entré en vigueur sont protégées en vertu de la *Loi sur l'urbanisme du Nouveau-Brunswick*. Bien qu'un usage précis puisse devenir interdit dans certains secteurs en raison d'une modification de zonage, cet usage continue d'être accepté en tant qu'usage dérogatoire s'il n'est pas interrompu pendant plus de dix (10) mois. Dans le cas contraire, la propriété perd son statut d'usage dérogatoire.

Deux types de demandes d'usage dérogatoire exigent l'approbation du Comité :

- Changement d'un usage dérogatoire pour un autre (lui aussi interdit par l'arrêté). En ce cas, le nouvel usage doit être semblable à l'ancien ou plus compatible avec les autres usages dans le secteur;
- Prolongement ou élargissement d'un usage dérogatoire. Aucun prolongement d'un usage dérogatoire ne peut être accordé au-delà du terrain possédé au moment où l'arrêté a été adopté.

### Dérogation pour usage discrétionnaire

Pour des zones données, certains usages spécifiés dans l'arrêté de zonage sont permis sous réserve de conditions établies par le CCU après examen. Il s'agit d'usages discrétionnaires (hébergement, garderies de voisinage, foyers collectifs, commerces de service à l'auto, vente de véhicules, etc.).

#### 1.0 Demande

Des frais de **250 \$** s'appliquent aux demandes de dérogation pour usage dérogatoire/similaire ou discrétionnaire. Les demandes doivent être adressées aux Services d'aménagement. On peut se procurer les formules de demande au bureau des Services d'aménagement, au rez-de-chaussée de l'hôtel de ville.

Les demandes comprennent :

- un plan détaillé du site (montrant les édifices existants et envisagés, les reculs, les aires de stationnement, l'aménagement paysager, etc.);
- une lettre d'intention (expliquant la nature et les particularités des usages prévus);
- le paiement des frais de demande à la Ville de Fredericton.

#### 2.0 Étude de la demande

Le personnel de l'urbanisme préparera la demande pour qu'elle soit étudiée par le CCU.

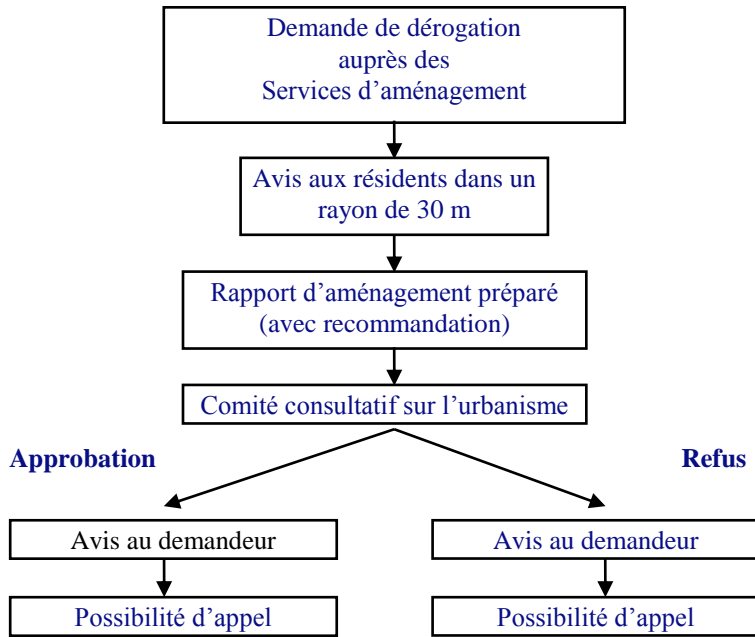
#### 3.0 Notification

Les propriétaires situés dans un rayon de 30 m de la propriété concernée seront avisés par écrit et pourront soumettre leurs commentaires au CCU. Dans le cas d'une dérogation pour usage discrétionnaire, les propriétaires dans un rayon de 100 m seront avisés.

#### 4.0 Décision

Contrairement aux demandes de rezonage et de lotissement, qui exigent l'approbation du conseil municipal, les demandes de dérogation sont approuvées, approuvées sous réserve de conditions ou rejetées par le CCU. Le propriétaire, le demandeur et les résidents ont la possibilité de communiquer leurs commentaires au CCU. Les demandes de dérogation sont habituellement traitées et approuvées dans le mois suivant la demande initiale. Le demandeur sera avisé de la décision du CCU dans les **sept (7) jours**. Quiconque est en désaccord avec la décision du Comité peut en appeler à la **Commission provinciale d'appel en matière d'urbanisme** du Nouveau-Brunswick.

## Procédure de demande de dérogation de la Ville de Fredericton



## Pour plus de renseignements, communiquer avec :

**Services d'aménagement**  
Rez-de-chaussée, hôtel de ville  
C.P. 130  
Fredericton (N.-B.)  
E3B 4Y7

Tél. : 506 460-2075  
Fax : 506 460-2894  
[www.fredericton.ca](http://www.fredericton.ca)

D'autres dépliants sont disponibles, notamment sur le lotissement, le rezonage et la procédure de demande d'un permis de construire. Les codes du bâtiment et les règlements municipaux sont aussi disponibles.

**Ce dépliant a été conçu aux seules fins d'information.  
Consulter l'arrêté de zonage Z-2 pour interprétation légale.**

Form No.:	COM-FRM-050F	Service:	Variances
Issue No.:	1.1	Issued Date:	09/03/25
Printed On:	February 8, 2011	©	May 25, 2001

*Vous avez des questions sur...*  
**LES DÉROGATIONS**

Les réponses  
à vos  
questions

**Fredericton**

Ville de Fredericton  
Services  
d'aménagement

