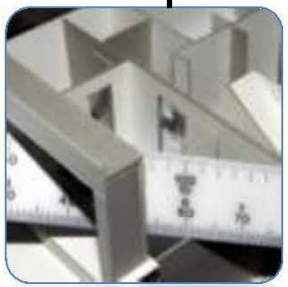
Zonage dans le District de Columbia

Charge de preuve

Dérogation spéciale

Conseil d'ajustement du zonage

Le Conseil d'ajustement du zonage a compétence sur certaines questions, notamment les demandes de **dérogations** à la stricte application des règlements de zonage, les demandes de **dérogations spéciales** pour permettre certaines utilisations et les **recours** contre les décisions des responsables des pouvoirs publics en matière de zonage.



Dérogation spéciale

Une **dérogation spéciale** est demandée si le propriétaire souhaite faire un usage **présumé compatible avec les règlements de zonage** dans la zone concernée, mais que le Conseil doit examiner pour assurer que cet usage n'ait pas d'incidences négatives.

Dérogation spéciale

Toutes les dérogations spéciales sont classées selon des types particuliers présentés dans différentes sections des règlements de zonage. La **Sous-section 3104.1 des règlements de zonage** **(11 DCMR)** stipule les normes standards que chaque type de dérogation spéciale doit satisfaire, tandis que les autres dispositions de la communication de l'administrateur du zonage précisent les normes additionnelles à satisfaire.

Exemples de dérogations spéciales

§ 223 – Dérogation spéciale pour un ajout à une habitation ou un appartement unifamilial dans un district résidentiel.

§ 206 - Dérogation spéciale pour une école privée dans un district résidentiel.

§202.10 – Dérogation spéciale pour un logement accessoire dans un district résidentiel.

§205 – Dérogation spéciale pour un centre pour enfants dans un district résidentiel.

Charge de preuve

Le Conseil peut accorder des dérogations spéciales s'il estime qu'elles sont en **harmonie avec l'objectif et l'intention générale des règlements de zonage** et le plan de zonage et qu'elles **ne tendront pas à avoir une incidence négative sur l'utilisation des propriétés avoisinantes**, sous réserve dans chaque cas des conditions spéciales stipulées

Charge de preuve

Pour satisfaire ces normes, le demandeur **doit expliquer** :

De quelle façon la dérogation spéciale proposée se conforme à l'intention et l'objectif général des règlements et du plan de zonage

Comment l'usage, s'il est autorisé, évitera d'avoir une incidence négative sur l'utilisation des propriétés avoisinantes – circulation, bruit, éclairage etc. et

La conformité à toute autre norme précisée dans les règlements de zonage pour cette section.

Charge de preuve

Par exemple, une dérogation spéciale pour une **école privée** dans une zone résidentielle implique deux Sections des règlements de zonage – §3104.1 (dérogations spéciales en général) et §206 (écoles privées). Pour satisfaire la charge de preuve, il faut fournir des justificatifs assurant le respect des normes générales de §3104.1, ainsi que pour les normes plus détaillées de §206. Les stipulations se recoupent parfois mais en général, il faut présenter le dossier de la façon suivante :

Charge de preuve

§206.1 - Renvoie le demandeur à §3104.1

Indique comment la dérogation spéciale pour école privée sera en harmonie avec l'objectif et l'intention d'ensemble des règlements de zonage ; et présente des justificatifs démontrant que l'école privée n'aura pas d'incidence négative sur l'utilisation des propriétés avoisinantes ;

§206.2

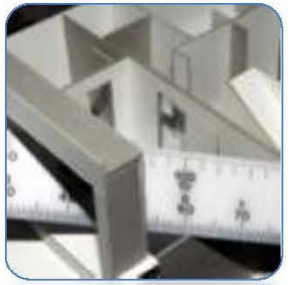
Indique comment l'emplacement de l'école privée évitera de déranger les propriétés adjacentes et avoisinantes en raison du bruit, de la circulation, du nombre d'élèves ou s'autres facteurs indésirables et

§206.3

Indique le nombre de places de parking fournies et s'il correspond au nombre exigé.

Charge de preuve pour dérogation ordinaire

Si une demande est déposée pour une dérogation spéciale ainsi qu'une dérogation ordinaire, il faut satisfaire toutes les stipulations concernant de la dérogation spéciale, puis les normes concernant la dérogation ordinaire.



Octroi de dérogation spéciale

- La dérogation spéciale n’est octroyée que pour la propriété précise faisant l’objet de la demande. Elle ne change pas la classification de zonage du terrain ou lot. En octroyant la dérogation spéciale, le Conseil autorise simplement le propriétaire à faire quelque chose jugé compatible avec les règlements de zonage, sous réserve que les conditions évitant toute incidence négative soient remplies.

Une dérogation spéciale est dont une approbation conditionnelle contenant souvent des conditions précises à remplir pour se conformer à la décision et obtenir les permis de construire et autorisations d’occupation.

REMARQUE :

Toutes les demandes sont soumises au Bureau de planification (*Office of Planning*, OP) et à la Commission consultative de quartier (*Advisory Neighborhood Commission*, ANC) locale pour examen et avis. Ces avis sont de **grande importance** pour la décision du BZA. Les candidats sont vivement encouragés à contacter ces agences pour discuter des mérites de leur demande au risque de retarder la décision. Le numéro de téléphone de l'OP est le **(202) 442-7600**. Le bureau des ANC au **(202) 727-9945** vous fournira les coordonnées de l'ANC locale.

ice of Advisor

Pour de plus amples informations

www.dcoz.dc.gov

dcoz@dc.gov

(202) 727-6311

441 4th Street, NW, Suite 200-S, WDC, 20001

Judiciary Square Metro

Trouvez-nous sur Facebook !