

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DU HAUT-RICHELIEU
MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC

**Règlement no 104-1992 sur les dérogations mineures
aux règlements d'urbanisme**

Tel qu'amendé par le règlement 202-1998

Mis à jour :

Province de Québec
MRC du Haut-Richelieu
Municipalité de Venise-en-Québec

**Règlement no 104-1992 sur les dérogations mineures
aux règlements d'urbanisme**

ATTENDU QUE l'avis de motion de ce règlement donné à l'assemblée spéciale de ce Conseil municipal tenue le 24 septembre 1992;

ATTENDU QUE le certificat de conformité au plan d'urbanisme, la municipalité de Venise-en-Québec a procédé conformément à la Loi à une assemblée publique le 24 septembre 1992;

ATTENDU QUE lors de cette assemblée, les citoyens ont été invités à exprimer avis et commentaires relatifs à ce projet;

EN CONSÉQUENCE :

IL EST

PROPOSÉ PAR M. Jean Dextraze

APPUYÉ PAR M. Yvan Desranleau

ET RÉSOLU

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT COMME
SUIT :

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.

ARTICLE 2 : TITRE

Le présent règlement porte le titre de : « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme ».

ARTICLE 3 : ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge tout règlement ou disposition de règlement ayant trait aux dérogations mineures aux règlements d'urbanisme, portant sur un ou plusieurs objets des articles 145.1 à 145.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1).

Cette abrogation n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'aux jugements et exécutions.

Cette abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 4 : TERRITOIRE TOUCHÉ PAR LE RÈGLEMENT

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Venise-en-Québec.

ARTICLE 5 : PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche toute personne morale et toute personne physique de droit privé ou de droit public.

ARTICLE 6 : DOCUMENTS ANNEXES

Les documents suivants font partie intégrante du présent règlement, à savoir :

A) Texte :

Le texte dûment authentifié par le Maire et la Secrétaire-trésorière de la municipalité et composé des feuillets 1/1 à 7/7 inclusivement (août 1992).

ARTICLE 7 :

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET ADOPTÉ à Venise-en-Québec ce 29 septembre 1992.

M. Pierre Gaudreau, MAIRE

Mme Diane Bégin, SEC.TRES.

Province de Québec
MRC du Haut-Richelieu
Municipalité de Venise-en-Québec

Table des matières

1. Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme » de la municipalité de Venise-en-Québec.

2. Territoire assujéti par ce règlement

Le présent règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité.

3. Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

4. Interprétation du texte

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.

L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue; le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif.

Le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique.

Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

D'autre part, ce règlement est rédigé eu égard aux principes énoncées aux articles 38 à 63 de la Loi d'interprétation (L.R.Q., c. I-16)

5. Terminologie

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

1. Comité : le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité de Venise-en-Québec;
2. Conseil : le Conseil de la municipalité de Venise-en-Québec;

3. Dérogation mineure : la dérogation mineure est une disposition d'exception aux normes des règlements de zonage et de lotissement, autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol, et permettant, à certaines conditions, un écart minime avec les normes applicables, de manière à ajuster l'application de ces dernières dans certains cas particuliers;
4. Secrétaire-trésorier : le secrétaire-trésorier de la municipalité de Venise-en-Québec;
5. Inspecteur : l'inspecteur des bâtiments de la municipalité de Venise-en-Québec;
6. Requéran : personne morale ou physique qui formule une demande auprès de la municipalité;

6. Situations où une dérogation mineure peut être demandée

Toute personne qui désire obtenir un permis de lotissement, un permis de construction ou un certificat d'autorisation et qui est dans l'impossibilité de se conformer aux règlements peut demander une résolution du Conseil municipal lui accordant une dérogation mineure. Seules les dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure.

De même, toute personne qui constate que sa construction ne respecte pas intégralement les règlements peut demander une résolution du Conseil municipal lui accordant une dérogation mineure. Les travaux de construction, qu'ils soient en cours ou déjà exécutés, doivent avoir fait l'objet d'un permis de construction ou certificat d'autorisation et avoir été effectués de bonne foi.

7. Conditions requises pour l'acceptation d'une dérogation mineure

1. La dérogation mineure au règlement de zonage ou au règlement de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;

2. La demande de permis de construction dans le cas d'une construction projetée ou la construction dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, doit être conforme aux dispositions du règlement de zonage et du règlement de lotissement ne faisant pas l'objet de la demande de dérogation mineure;
3. L'application du règlement de zonage et du règlement de lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui fait la demande. Les faits suivants sont notamment considérés constituer un préjudice sérieux :
 - a) dans le cas d'une construction projetée, le fait de ne pas pouvoir construire quelque type de construction autorisée dans la zone et de ne pas pouvoir rediviser le terrain à cette fin ou de ne pas pouvoir acquérir le terrain manquant du ou des propriétaires voisins, sur la base de sa valeur au rôle d'évaluation;
 - b) dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le fait d'avoir à démolir la construction ou une partie de celle-ci reposant sur des fondations.

Les faits suivants ne sont pas notamment considérés constituer un préjudice sérieux :

- a) le fait pour un requérant d'avoir occasionné lui-même la situation de dérogation par la vente antérieure d'une partie de son terrain;
 - b) le fait pour un requérant de faire valoir des motifs autres que ceux-ci reliés aux caractéristiques de l'immeuble lui-même.
4. Dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, la construction doit avoir fait l'objet de permis et les travaux doivent avoir été exécutés de bonne foi. Ne sont pas notamment considérés avoir été exécutés de bonne foi les travaux de construction lorsque :
 - a) ces derniers ont débuté avant l'émission du permis de construction;
 - b) ces derniers sont exécutés contrairement aux plans et devis autorisés;
 - c) ces derniers sont exécutés malgré un ordre de cessation des travaux donné par l'inspecteur conformément aux règlements d'urbanisme;
 - d) ces derniers sont exécutés alors que le certificat ou le plan de localisation non produit dans un délai au règlement des permis et certificats aurait permis de déceler cette dérogation au règlement.

5. La dérogation mineure ne doit pas porter atteinte à la jouissance par les propriétés des immeubles voisins de leur droit de propriété.

De même, toute personne qui constate que sa construction ne respecte pas intégralement les règlements peut demander une résolution du Conseil municipal lui accordant une dérogation mineure. Les travaux de construction, qu'ils soient en cours ou déjà exécutés, doivent avoir fait l'objet d'un permis de construction ou certificat d'autorisation et avoir été effectuées de bonne foi.

8. Transmission de la demande de dérogation mineure

Toute personne désirant obtenir une dérogation mineure doit en faire la demande par écrit à l'inspecteur, en se servant du formulaire « Demande de dérogation mineure aux règlements d'urbanisme ». Le requérant doit notamment fournir les raisons pour lesquelles il ne peut se conformer aux dispositions réglementaires existantes; le requérant doit également fournir un plan d'implantation (respectant les règles de dessin technique à une échelle appropriée) des bâtiments, la description du terrain, le détail des dérogations projetées et la localisation des immeubles voisins (terrains et bâtiments).

Dans le cas d'une dérogation relative au terrain ou aux marges, fournir un plan du terrain et du bâtiment proposé ou existant, lequel plan doit être fait et signé par un arpenteur-géomètre, indiquant entre autres :

1. les limites et superficies du ou des terrains;
2. la localisation du ou des bâtiments ou constructions;
3. les distances entre le ou les bâtiments, la ou les constructions et les limites du ou des terrains.

9. Coût de la demande (tel qu'amendé par le règlement no 202-1998)

Le coût de la demande de dérogations est fixé par le Conseil. Elle a été établie à sept cent cinquante dollars (750,00\$) ce qui inclut les frais de publication d'un avis public. Un montant de 50% (375,00\$) est remboursable advenant que la demande ne soit pas acceptée.

10. Vérification

Suite au dépôt de la demande par l'inspecteur, le requérant doit fournir toute information supplémentaire exigée par ce dernier.

11. Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Après vérification du contenu de la demande par l'inspecteur, ce dernier la transmet au Comité consultatif d'urbanisme dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande écrite. L'inspecteur devra fournir au Comité consultatif d'urbanisme, l'ensemble des renseignements lui permettant de se prononcer sur la demande.

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut demander, s'il le juge nécessaire, des renseignements supplémentaires à l'inspecteur. Le Comité consultatif d'urbanisme peut également visiter l'immeuble faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure.

12. Avis du Comité consultatif d'urbanisme

Suite à l'étude de la demande, le Comité consultatif d'urbanisme doit formuler un avis à l'intention du Conseil. L'avis doit être transmis aux membres du

Conseil municipal dans un délai permettant à ces derniers d'en prendre connaissance avant la séance du Conseil où la demande sera discutée.

13. Décision du Conseil

1. Le Conseil fixe la date de la séance ou il statuera sur la demande de dérogation mineure.
2. Au moins quinze (15) jours avant la tenue de cette séance, le secrétaire-trésorier doit faire publier aux frais du requérant, un avis conformément au Code municipal qui indique :
 - a) la date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil;
 - b) la nature et les effets de la dérogation demandée;
 - c) la désignation de l'immeuble affecté;
 - d) la mention que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande;
3. Le Conseil rend sa décision par résolution dont une (1) copie doit être transmise au requérant.

14. Octroi du permis ou certificat

Sur présentation d'une copie de la résolution accordant la dérogation mineure, l'inspecteur délivre au requérant le permis ou certificat requis après le paiement du tarif requis pour l'obtention de celui-ci.

Les autorisations données en vertu du présent règlement n'ont pas pour effet de soustraire le requérant à l'application des autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement.

15. Entrée en vigueur

Province de Québec
MRC du Haut-Richelieu
Municipalité de Venise-en-Québec

Le présent règlement sur les dérogations mineures entrera en vigueur selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)