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

**Règlement numéro 456-2018
sur les dérogations mineures
aux règlements d'urbanisme**

Octobre 2018

Règlement n° 456-2018 sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme

ATTENDU QUE la Municipalité de Venise-en-Québec a adopté en 1992 le règlement sur les dérogations mineures numéro 104-1992 lequel a été amendé en 1998 par le règlement numéro 202-1998;

ATTENDU QUE ce règlement doit être remplacé afin de refléter les besoins et les objectifs de la Municipalité;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été présenté et déposé à la séance du 4 septembre 2018;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le 4 septembre 2018;

ATTENDU QU' un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 4 septembre 2018;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES	PAGE
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION A - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	2
100 Préambule	2
101 Titre	2
102 Abrogation des règlements antérieurs	2
103 Territoire visé	2
104 Personnes touchées par ce règlement	2
105 Validité	2
106 Respect des règlements	2
SECTION B - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
107 Interprétation du texte	3
108 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques	3
109 Terminologie	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
200 Situations où une dérogation mineure peut être demandée	5
201 Conditions requises pour l'acceptation d'une demande de dérogation mineure	5
202 Forme de la demande pour une dérogation mineure	6
203 Coût de la demande de dérogation mineure	6
204 Procédure	7
205 Délai de validité	8
CHAPITRE 3 - ENTRÉE EN VIGUEUR	9
400 Entrée en vigueur	10
.	

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION A - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

100 Préambule

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

101 Titre

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

102 Abrogation des règlements antérieurs

Le présent règlement abroge les règlements dont les numéros sont 104-1992 et 202-1998 et tout 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).

Telles abrogations n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécutoire. Telles abrogations n'affectent pas non plus les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé.

103 Territoire visé

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Venise-en-Québec.

104 Personnes touchées par ce règlement

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

105 Validité

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

106 Respect des règlements

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur des bâtiments ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

SECTION B - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

107 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 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.

108 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

109 Terminologie

Les définitions des mots apparaissant au Règlement des permis et certificats numéro 315-2007 s'appliquent intégralement au présent règlement. Les autres mots ont leur sens ordinaire.

De plus, le terme « Dérogation mineure » se définit comme suit : 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.

Chapitre 2 : Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

200 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 plus, aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

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.

201 Conditions requises pour l'acceptation d'une demande de dérogation mineure

Une demande de dérogation mineure peut être acceptée si elle répond aux conditions suivantes :

- a) La dérogation mineure au règlement de zonage ou au règlement de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
- b) La dérogation mineure ne peut être accordée si l'application 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 :

- 1) 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 lotir 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;
- 2) 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 :

- 1) le fait pour un requérant d'avoir occasionné lui-même la situation de dérogation par la vente antérieure d'une partie de son terrain ;
 - 2) le fait pour un requérant de faire valoir des motifs autres que ceux-ci reliés aux caractéristiques de l'immeuble lui-même.
- c) La dérogation mineure ne doit pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

- d) Lorsque la demande de dérogation mineure concerne des travaux en cours ou déjà exécutés, ceux-ci doivent avoir fait l'objet d'un permis ou d'un certificat de la Municipalité 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 :
- 1) ces derniers ont débuté avant l'émission du permis de construction;
 - 2) ces derniers sont exécutés contrairement aux plans et devis autorisés;
 - 3) ces derniers sont exécutés malgré un ordre de cessation des travaux donné par l'inspecteur des bâtiments conformément aux règlements d'urbanisme;
 - 4) 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.

202 Forme de la demande pour une dérogation mineure

Toute personne désirant obtenir une dérogation mineure doit en faire la demande à l'inspecteur des bâtiments. Cette demande doit contenir :

- a) Le formulaire dûment rempli de la « Demande de dérogation mineure aux règlements d'urbanisme » ;
- b) Un texte expliquant les motifs de la demande y compris les préjudices occasionnés par l'application du règlement de lotissement ou du règlement de zonage de la municipalité ;
- c) La description du terrain au moyen d'un plan de cadastre, d'une photographie aérienne ou d'un orthophotoplan ;
- d) Dans le cas d'une dérogation relative au terrain ou aux marges, un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre illustrant la localisation du ou des bâtiment(s) sur le terrain, les limites et la superficie du terrain et la localisation des immeubles voisins (terrains et bâtiments) ;
- e) Dans le cas d'une dérogation relative à l'implantation d'une nouvelle construction d'un bâtiment principal, un certificat d'implantation illustrant la localisation du bâtiment incluant le piquetage de celui-ci sur le terrain préparé par un arpenteur-géomètre ;
- f) Dans le cas d'une dérogation mineure relative à un bâtiment accessoire, un certificat d'implantation illustrant la localisation du bâtiment ;
- g) Le paiement des frais applicables à la demande ;
- h) Tout autre renseignement que l'inspecteur des bâtiments juge opportun pour une parfaite compréhension de la demande.

203 Coût de la demande de dérogation mineure

Le coût de la demande de dérogation mineure est fixé à quatre cents dollars (400 \$). La moitié de ce montant, soit deux cents (200 \$) est remboursable advenant que la demande ne soit pas acceptée.

204 Procédure

La demande doit être déposée à la municipalité dans un délai de quinze (15) jours ouvrables précédant la séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Toute personne qui formule une demande de dérogation mineure est soumise à la procédure suivante :

a) **Étude par l'inspecteur des bâtiments :** Suite à la réception de l'ensemble des renseignements et documents exigés, l'inspecteur des bâtiments effectue les actions suivantes selon le cas :

- 1) ***Demande non conforme :*** Lorsque l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, l'inspecteur des bâtiments en avise par écrit le requérant.
- 2) ***Demande suspendue :*** Si les renseignements ou les documents faisant partie de la demande sont incomplets, l'inspecteur des bâtiments en avise par écrit le requérant. L'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements et documents soient fournis par le requérant et alors, la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception des renseignements manquants.
- 3) ***Demande conforme :*** Si l'étude du dossier permet de conclure que les renseignements et documents faisant partie de la demande sont complets, l'inspecteur des bâtiments transmet celle-ci au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande.

b) **Étude et avis du Comité consultatif d'urbanisme**

Toute demande de dérogation mineure doit faire l'objet d'une évaluation par le Comité consultatif d'urbanisme selon les conditions établies au présent règlement. Le CCU adopte une résolution faisant état de ses recommandations au Conseil.

c) **Avis public**

Le secrétaire-trésorier de la municipalité fait publier, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, un avis conformément à la loi. Cet avis doit indiquer :

- ✓ La date, l'heure et le lieu de la séance du Conseil;
- ✓ La nature et les effets de la dérogation mineure;
- ✓ La désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro civique de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral;
- ✓ Que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande.

d) **Décision du Conseil**

- 1) Toute demande visée par le présent règlement doit faire l'objet d'une décision du Conseil;

- 2) Le Conseil rend sa décision par résolution. Cette résolution peut être conditionnelle, eu égard aux compétences de la Municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation;
- 3) La résolution désapprouvant une demande doit être motivée. D'autre part, la résolution approuvant une demande peut inclure des conditions devant être remplies relativement à l'implantation;
- 4) Une copie de la résolution doit être transmise au requérant;
- 5) Lorsque la demande est approuvée par le Conseil, le requérant doit obtenir tout permis ou certificat requis selon la réglementation d'urbanisme.

e) Délivrance du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie de la résolution accordant la dérogation mineure, l'inspecteur des bâtiments délivre le permis ou le certificat au requérant selon le règlement sur les permis et certificats.

La dérogation mineure accordée en vertu du présent règlement n'a pas pour effet de soustraire le requérant à l'application des autres dispositions des règlements d'urbanisme

205 Délai de validité

Trente-six (36) mois après l'adoption de la résolution accordant une dérogation mineure, si les travaux qu'elle vise n'ont pas été réalisés ou ne sont pas en voie de réalisation selon un permis ou un certificat d'autorisation valide, cette résolution devient nulle et sans avenue. Dans ce cas, une demande de dérogation mineure pour le même objet peut être formulée, mais sera traitée comme une nouvelle demande.

Chapitre 3 : Entrée en vigueur

CHAPITRE 4

ENTRÉE EN VIGUEUR

400 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Jacques Landry
Maire

Frédéric Martineau
Directeur général et secrétaire-trésorier

Consultation publique : 4 septembre 2018 Avis de motion : 4 septembre 2018 Présentation projet de règlement : 4 septembre 2018 Adoption du règlement : 1 ^{er} octobre Avis de promulgation : 3 octobre
