



**RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE
VENISE-EN-QUÉBEC**



**Projet de règlement n° 504-2025 sur les projets particuliers de construction,
de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)**

- CONSIDÉRANT que la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1) à son article 145.36, d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- CONSIDÉRANT que conformément aux dispositions des articles 146 à 148 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1) la Municipalité est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme;
- CONSIDÉRANT que le Conseil de la Municipalité de Venise-en-Québec souhaite s'habiliter à autoriser, sur demande et à certaines conditions, certains projets qui dérogent à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Municipalité;
- CONSIDÉRANT que l'avis de motion a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 2 juin 2025 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance.

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



CHAPITRE I - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble ».

ARTICLE 2 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objectif d'habiliter la Municipalité de Venise-en-Québec à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à un règlement d'urbanisme.

ARTICLE 3 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire du périmètre urbain de la municipalité de Venise-en-Québec, tel qu'identifié à l'annexe B du règlement de zonage n° 322-2009 en vigueur, à l'exception de toute partie du territoire situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

ARTICLE 4 INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa de sorte que si un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

ARTICLE 5 RESPECT DES RÈGLEMENTS

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

ARTICLE 6 PERSONNES TOUCHÉES

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

SECTION II – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 7 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



Chaque fois qu'il est, aux termes du présent règlement, prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; cependant, s'il est dit qu'une chose pourra ou peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

Dans le présent règlement, le masculin comprend le féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Dans le présent règlement, le singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 8 PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une ou des dispositions du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique du présent règlement prévaut sur la disposition générale.

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 9 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections et sous-sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE 1 CHAPITRE

SECTION 1 SECTION

Sous-section 1 Sous-Section

ARTICLE 1 ARTICLE

Alinéa

1° Paragraphe

a) Sous-paragraphe

i. Texte du sous-paragraphe

ARTICLE 10 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du règlement, les mots et expressions qui suivent ont le sens suivant :

- 1° « Comité » signifie le comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Venise-en-Québec;



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



2° « PPCMOI » signifie projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble.

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout autre mot ou expression a le sens qui lui est attribué règlement sur les permis et certificats en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION III – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 11 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent de l'inspecteur municipal. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du Conseil municipal. L'inspecteur municipal et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

ARTICLE 12 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'INSPECTEUR MUNICIPAL

Les fonctions et pouvoirs de l'inspecteur municipal sont ceux qui lui sont attribués au Règlement sur les permis et certificats n° 315-2007 en vigueur.

SECTION IV – CONTRAVENTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 13 CONTRAVENTIONS AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsque quiconque contrevient au présent règlement :

- 1° L'inspecteur municipal doit aviser le propriétaire de la nature de la contravention, et l'enjoindre de se conformer au règlement et remettre, au besoin, les lieux, terrains et/ou bâtiments dans l'état initial existant avant la dérogation;
- 2° L'inspecteur municipal peut ordonner par écrit la suspension des travaux ou de l'usage;
- 3° Dans les cas d'urgence et où une contravention constitue un danger public, si le contrevenant ne donne pas suite dans l'immédiat à l'avis, l'inspecteur municipal doit, dans les plus brefs délais, faire cesser, par l'intermédiaire du corps policier, lesdits travaux. En cas de refus de la part du contrevenant d'obtempérer à la demande de l'inspecteur municipal, et au besoin, celle-ci peut faire exécuter les travaux correctifs requis pour assurer dans l'immédiat la sécurité du public. Les coûts de ces travaux seront à la charge du contrevenant.

ARTICLE 14 RECOURS

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Municipalité, d'émettre un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



ARTICLE 15 PÉNALITÉS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 4 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.



**RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE
VENISE-EN-QUÉBEC**



**CHAPITRE II – TRAITEMENT D'UNE DEMANDE
SECTION I : DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI**

ARTICLE 16 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise par écrit et signée par le requérant ou son mandataire autorisé à l'autorité compétente.

ARTICLE 17 RENSEIGNEMENT ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE

Toute demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1° Le nom, prénom, adresse postale et courriel, et numéro de téléphone du requérant ou de son mandataire autorisé, le cas échéant;
- 2° Le titre de propriété du requérant à l'égard du terrain sur lequel doit se réaliser le projet particulier ou une promesse d'achat dudit terrain ou, à défaut, une procuration établissant le mandat à toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- 3° La localisation du projet particulier;
- 4° Une description détaillée du projet particulier, incluant notamment les usages actuels et projetés;
- 5° L'échéancier de réalisation du projet particulier;
- 6° Les motifs pour lesquels le projet particulier ne peut se réaliser en conformité avec la réglementation applicable;
- 7° Lorsque nécessaire, un plan de lotissement réalisé par un arpenteur-géomètre, décrivant le terrain sur lequel doit être implanté le projet particulier;
- 8° Un certificat de localisation, réalisé par un arpenteur-géomètre, indiquant toute construction déjà érigée sur le terrain, incluant la description technique;
- 9° Un plan projet d'implantation, réalisé par un arpenteur-géomètre, indiquant la localisation des constructions projetées ou devant être conservées sur lequel doivent apparaître les accès pour véhicules automobiles, les voies de circulation, les aires de stationnement et les aires de chargement et de déchargement, existants ou projetés ainsi que l'implantation des constructions voisines existantes;
- 10° Un document indiquant :
 - a) La superficie totale de plancher des constructions existantes ou projetées;
 - b) Les mesures de la volumétrie des constructions existantes ou projetées;
 - c) La hauteur des constructions existantes et projetées sur le terrain et, lorsque requis, sur les terrains limitrophes.
- 11° Lorsque nécessaires, les plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres documents requis, pour décrire et illustrer :
 - a) L'apparence architecturale du projet particulier;
 - b) Les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
 - c) Les propositions de conservation et de mise en valeur des éléments architecturaux existants ou d'origine;



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



- d) Les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, incluant les murs de soutènement, ainsi que les mesures de mise en valeur, de protection ou de modification des plantations existantes et prévues, notamment, l'abattage d'arbres, la coupe ou l'altération d'un milieu naturel;
- e) Les niveaux du terrain existant avant le projet particulier et les niveaux de terrain fini après la réalisation du projet particulier;
- f) Les niveaux de plancher du bâtiment;
- g) L'identification des aires de stationnement, incluant la signalisation et les accès;
- h) Les phases de réalisation du projet particulier, le cas échéant;
- i) Dans le cas d'une rénovation, d'une réparation ou d'une transformation d'un bâtiment, des photographies récentes de ce dernier de même que des façades des bâtiments situés sur les terrains adjacents;

12° Une évaluation globale du coût du projet particulier;

13° Tout autre document nécessaire à une bonne compréhension du projet particulier ainsi que pour bien mesurer les impacts du projet particulier.

ARTICLE 18 FRAIS EXIGIBLES

Les frais relatifs à une demande de projet particulier sont exigés conformément au Règlement établissant les tarifs municipaux de la Municipalité de Venise-en-Québec.

Cette somme couvre les frais pour l'étude et de publication de la demande. Elle n'est pas remboursable, quel que soit le résultat réservé à la demande. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

ARTICLE 19 PAIEMENT DES TAXES

Une demande relative à un projet particulier ne sera étudiée que si les taxes sur le terrain visé par la demande ont été payées.

SECTION II : ÉTUDE D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

ARTICLE 20 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente s'assure que la demande est conforme aux exigences prévues au présent règlement concernant la procédure applicable à une demande de projet particulier. Il s'assure notamment que toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de la demande ont été fournies et que les frais exigibles ont été perçus. La demande ne sera considérée complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis et que les frais exigibles ont été perçus.

L'autorité compétente peut demander, si jugée nécessaire, des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande.

ARTICLE 21 EXAMEN SUSPENDU

Si les renseignements et documents exigés sont incomplets et imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis par le requérant ou le mandataire autorisé. La demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



Si une demande demeure incomplète pendant plus de 90 jours suivant la réception des derniers renseignements, la demande est alors annulée et considérée caduque.

ARTICLE 22 TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

L'autorité compétente transmet toute demande recevable au Comité dans les 60 jours suivant la réception de la demande recevable, accompagnée de son analyse et de tous les documents pertinents.

Le Comité peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande.

ARTICLE 23 RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité formule, par écrit, sa recommandation à l'égard du projet particulier en tenant compte des critères prescrits à l'article 35 du présent règlement. Au besoin, le Comité peut suggérer au requérant toute modification à apporter à son projet particulier pour en assurer la conformité.

Dans son analyse, le Comité ne prend en considération que les critères applicables selon la nature du projet. Il peut omettre de prendre en considération certains critères lorsque le contexte le justifie.

Après l'étude du projet particulier, le Comité soumet au Conseil sa recommandation à l'effet d'accorder, avec ou sans condition, la demande d'autorisation, ou de la refuser en précisant les motifs de refus. La recommandation est transmise au conseil municipal.

SECTION III : APPROBATION OU REFUS DU CONSEIL

ARTICLE 24 DÉCISION DU CONSEIL

À la suite de la réception de l'avis du Comité, le Conseil approuve le projet particulier si, de l'avis de ce dernier, le projet satisfait les critères énoncés à l'article 35 du présent règlement ou les désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant la demande doit être motivée.

La résolution par laquelle le Conseil autorise un projet particulier peut prévoir toute condition qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet, eu égard aux compétences de la Municipalité.

ARTICLE 25 AFFICHAGE

Le greffier de la Municipalité doit, le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution autorisant un projet particulier, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toutes personnes intéressées peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

Cette obligation cesse lorsque le Conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

Cette obligation ne s'applique pas à l'égard d'une résolution dont l'unique but est d'autoriser la réalisation d'un projet relatif à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin de protection.

ARTICLE 26 ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Suivant l'adoption du projet de résolution par laquelle le Conseil accorde la demande de projet particulier, la Municipalité tient une assemblée de consultation publique sur le projet conformément



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1) et s'assure que les processus complets ont été réalisés.

ARTICLE 27 ADOPTION ET ENTRÉE EN VIGUEUR

La résolution qui refuse le projet prend effet au moment de son adoption. Celle accordant la demande entre en vigueur après son approbation par les personnes habiles à voter, le cas échéant, et par la Municipalité régionale de comté du Haut-Richelieu. Une copie certifiée conforme est transmise au demandeur.

SECTION IV : EFFET ET VALIDITÉ

ARTICLE 28 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, l'autorité compétente délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues au Règlement sur les permis et certificats sont remplies, sous réserve du deuxième alinéa, en outre le cas échéant de toute condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

Dans le cas de la condition selon laquelle cette demande doit être conforme à un règlement d'urbanisme, celle-ci doit être conforme aux dispositions de ce règlement qui ne font pas l'objet de l'autorisation du projet particulier.

ARTICLE 29 RESPECT DES CONDITIONS ET MODIFICATION DU PROJET PARTICULIER

Le requérant doit respecter intégralement les conditions reliées à l'autorisation obtenue par la résolution municipale adoptée et doit soumettre à l'autorité compétente toute demande qui viserait à modifier l'occupation de l'immeuble ou qui ferait en sorte de modifier un ou des éléments, des critères, des objectifs ou des conditions d'aménagement contenus dans le présent règlement ou dans la résolution municipale adoptée visant à autoriser le projet particulier.

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 30 DÉLAI DE VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION

La résolution autorisant un projet particulier devient nulle et non avenue si les travaux qu'elle vise n'ont pas été réalisés ou ne sont pas en voie de réalisation dans un délai de 12 mois après l'adoption de ladite résolution.

ARTICLE 31 FAUSSE DÉCLARATION

Une fausse déclaration ou la production de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement a pour effet d'invalidier toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande de projet particulier.



CHAPITRE III – TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

ARTICLE 32 GROUPES D'USAGES VISÉS

Une demande d'autorisation d'un projet particulier peut porter sur les catégories de projets du groupe habitation, commerce et public.

ARTICLE 33 TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES

Le Conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble situé sur le territoire du périmètre urbain de la municipalité de Venise-en-Québec, pour tout travaux ou construction qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 34 EXIGENCE

Toute demande de projet particulier doit obligatoirement respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité de Venise-en-Québec.

ARTICLE 35 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES

Une demande de projet particulier est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° Le respect et la participation à l'atteinte des objectifs du plan d'urbanisme;
- 2° La compatibilité des occupations projetées avec les occupations environnantes existantes;
- 3° L'apport d'une valeur ajoutée notable au milieu d'insertion, par l'amélioration significative ou par une alternative pertinente afin de renforcer la qualité et l'intérêt du projet;
- 4° L'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de l'architecture, de la densité et de l'aménagement du terrain au milieu environnant;
- 5° Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations, notamment par la conservation ou l'enrichissement du couvert végétal et des végétaux;
- 6° L'adaptation du bâtiment à la topographie naturelle du terrain ainsi que la conservation des vues sur une composante naturelle d'intérêt, le cas échéant;
- 7° Les impacts environnementaux du projet au niveau du milieu environnant, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 8° La contribution du projet à la résilience climatique et au développement durable, notamment par une gestion efficace des eaux de ruissellement, la réduction de l'empreinte écologique des bâtiments ou des aménagements ainsi que l'atténuation des îlots de chaleur;
- 9° La contribution à la mise en valeur du domaine public et à la création d'un environnement sécuritaire;
- 10° La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment de la circulation, la gestion du stationnement, des accès et de l'éclairage;
- 11° La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation.



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



CHAPITRE IV – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 36 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi¹.

Raymond Paquette
Maire

Lukas Bouthillier
Directeur général, greffier-trésorier

¹ Avis de motion du règlement : 2 juin 2025
Adoption du projet de règlement : 2 juin 2025
Avis de l'assemblée publique de consultation : 23 juin 2025
Assemblée publique de consultation : 30 juin 2025
Adoption du règlement :
Envoi à la MRC :
Approbation de la MRC :
Entrée en vigueur :
Avis d'entrée en vigueur :