



RÈGLEMENT NUMÉRO 351-2026

Règlement numéro 351-2026 amendant le Règlement de zonage n° 068-2006 de la Ville de Cap-Chat afin de modifier les dispositions relatives à l'extension ou la modification d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis.

ATTENDU QUE	le Conseil doit, en vertu de la Loi sur l'aménagement et de l'urbanisme, adopter des règlements d'urbanisme et les modifier selon les dispositions de ladite loi ;
ATTENDU QUE	le Conseil souhaite assouplir les modalités d'évaluation applicables aux travaux d'agrandissement ou de modification des constructions dérogatoires protégées par droits acquis ;
ATTENDU QUE	la Ville de Cap-Chat souhaite permettre l'utilisation du rôle d'évaluation foncière afin d'établir la valeur réelle du bâtiment ;
ATTENDU QUE	la réglementation d'urbanisme de la Ville de Cap-Chat doit être amendée afin de répondre aux souhaits du Conseil ;
ATTENDU QU'	un AVIS DE MOTION du présent Règlement a été donné et qu'un 1^{er} PROJET DE RÈGLEMENT numéro 351-2026 a été déposé lors de la séance ordinaire tenue le 06 juillet 2026 ;
ATTENDU QUE	l'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION du présent Règlement s'est tenue le 15 juillet 2026 ;
ATTENDU QUE	le SECOND PROJET DE RÈGLEMENT N° 351-2026 a été adopté lors de la séance ordinaire du 03 août 2026 ;
EN CONSÉQUENCE,	il est proposé par JEAN-PHILIPPE SOUCY et résolu unanimement que le RÈGLEMENT portant le numéro 351-2026 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce Règlement ce qui suit :

Article 1 **Titre**

Le présent règlement porte le titre de "Règlement numéro 351-2026 amendant le Règlement de zonage n° 068-2006 de la Ville de Cap-Chat afin de modifier les dispositions relatives à l'extension ou la modification d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis ».

Article 2 **Buts du règlement**

Les buts du présent règlement sont les suivants :

- Assouplir les modalités d'évaluation de la valeur des constructions dérogatoires ;
- Permettre l'utilisation du rôle d'évaluation foncière en vigueur ;
- Préciser que la valeur visée correspond à la valeur réelle du bâtiment, excluant le terrain.

Article 3 **Modification de l'article 1.6.4**

L'article 1.6.4 du Règlement de zonage numéro 068-2006 est remplacé par le suivant :

1.6.4 : Dispositions concernant l'extension ou la modification d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis

Toute construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée ou agrandie en une ou plusieurs phases jusqu'à un maximum de 80 % de la valeur réelle du bâtiment, excluant la valeur du terrain, établie au moment de la première demande de permis.

La valeur du bâtiment est établie à partir du rôle d'évaluation foncière en vigueur au moment de la première demande de permis. La municipalité peut toutefois exiger une évaluation par un évaluateur agréé, aux frais du requérant, lorsqu'elle le juge nécessaire.

La valeur des travaux projetés est établie soit par un entrepreneur en construction détenant une licence en règle de la Régie du bâtiment du Québec, par un architecte membre en règle de l'Ordre des architectes du Québec ou par un ingénieur membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

L'agrandissement est autorisé à la condition qu'il soit effectué en conformité avec les dispositions suivantes :

- a) Toute construction dérogatoire peut être consolidée en partie et revêtue d'un nouveau parement extérieur à condition de ne pas changer ses dimensions ni son volume, sans que ces travaux soient comptabilisés dans le calcul du maximum de 80 % ;
- b) L'actuelle construction dérogatoire conserve ses droits acquis relativement aux marges de recul avant ou latérales, à sa hauteur, au nombre d'étages, aux espaces de stationnement, à ses dimensions et à la surface minimale du bâtiment ;
- c) Lorsqu'un bâtiment est implanté de façon dérogatoire, la marge ou les marges de recul sont considérées comme un droit acquis sur le prolongement du bâtiment existant si la partie dérogatoire excède plus de 40 % de la longueur de la façade considérée.

Tout agrandissement de la construction est effectué en conformité avec le règlement quant aux marges de recul avant, arrière et latérales, à sa hauteur, au nombre d'étages, aux espaces de stationnement, à ses dimensions et à la superficie maximale autorisée sur le terrain (fig. 22).

ADOPTÉ À CAP-CHAT, ce 08^{ième} jour de septembre 2026.

MARIE-ÈVE GODBOUT
MAIRESSE

DANNY LAVOIE
GREFFIÈRE ADJOINTE