



N° de résolution
ou annotation

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE CRABTREE**

**REGLEMENT 2009-164 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 99-044
ET LE RÈGLEMENT ADMINISTRATIF N° 99-045 RELATIVEMENT AUX
DROITS ACQUIS**

ATTENDU QU'il y a lieu de remplacer le chapitre 11 du *Règlement de zonage* n° 99-044 et d'abroger certaines définitions contenues au chapitre 3 du *Règlement administratif*, n° 99-045 afin de refléter les orientations du conseil en matière de droits acquis;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné le 17 août 2009;

ATTENDU QUE le conseil a adopté un premier projet de règlement ayant pour effet de modifier le *Règlement de zonage* n° 99-044 et d'abroger certaines définitions contenues au chapitre 3 du *Règlement administratif*, n° 99-045;

ATTENDU QU'un avis public annonçant la tenue d'une assemblée de consultation a été publié le 3 octobre 2009;

ATTENDU QU'une assemblée de consultation a été tenue le 9 novembre 2009 à 19 h;

ATTENDU QUE le conseil a adopté le 9 novembre 2009 (R 356-2009) un deuxième projet de règlement ayant pour effet de modifier le *Règlement de zonage* n° 99-044 et d'abroger certaines définitions contenues au chapitre 3 du *Règlement administratif*, n° 99-045;

EN CONSEQUENCE, il est proposé par Daniel Leblanc, appuyé par André Picard, et unanimement résolu par les conseillers, de décréter ce qui suit :

Article 1 :

Le préambule du présent projet de règlement en fait partie intégrante pour valoir à toutes fins que de droit;

Article 2 :

Le chapitre 11 du *Règlement de zonage* n° 99-044 est remplacé par ce qui suit :

**CHAPITRE 11
DROITS ACQUIS**

11.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES

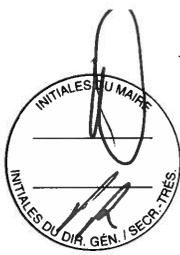
11.1.1 DÉFINITION D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire est un usage d'un terrain, d'une partie de terrain, d'une construction ou d'une partie de construction qui n'est pas conforme à une disposition de la réglementation d'urbanisme relative au zonage.

11.1.2 DROITS ACQUIS À L'ÉGARD D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où l'exercice de cet usage a débuté, il était conforme aux dispositions de la réglementation d'urbanisme relatives au zonage.

11.1.3 EXÉCUTION DE TRAVAUX NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DES DROITS ACQUIS



N° de résolution
ou annotation

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour préserver les conditions d'exercice d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

11.1.4 EXTINCTION DES DROITS ACQUIS RELATIFS À UN USAGE

Les droits acquis à un usage dérogatoire sont éteints si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 12 mois consécutifs.

Malgré le premier alinéa, les droits acquis d'un usage dérogatoire sont éteints dès que cet usage est remplacé par un usage conforme au règlement de zonage en vigueur.

11.1.5 REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé que par un usage conforme aux dispositions du règlement.

11.1.6 AGRANDISSEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE

11.1.6.1 Agrandissement d'un usage dérogatoire sur un terrain

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis exercé à l'extérieur ne peut être agrandi, même s'il demeure sur le même terrain. Cependant, l'agrandissement d'un stationnement extérieur desservant un usage dérogatoire protégé par droits acquis, suite à un agrandissement d'un usage dérogatoire à l'intérieur d'un bâtiment conformément à l'article 11.1.6.2, est autorisé.

11.1.6.2 Agrandissement d'un usage dérogatoire à l'intérieur d'un bâtiment

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis exercé à l'intérieur d'un bâtiment peut être étendu à la condition que l'extension soit conforme à toutes les dispositions du règlement de zonage en vigueur, autres que celles identifiant les usages autorisés.

La superficie de plancher de l'extension de l'usage dérogatoire protégé par droits acquis à l'intérieur d'un bâtiment est limitée à 50 % de la superficie de plancher totale occupée par cet usage à la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance.

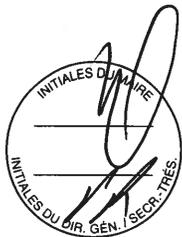
Plusieurs extensions de la superficie de plancher de l'usage dérogatoire protégé par droits peuvent être effectuées à la condition que les superficies cumulées de ces extensions ne dépassent pas la superficie totale de plancher prescrite à l'alinéa précédent. Les superficies cumulées doivent être calculées à partir de la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance en vertu du présent règlement ou d'un règlement antérieur.

L'extension de l'usage dérogatoire protégé par droits acquis à l'intérieur d'un bâtiment peut s'effectuer uniquement par l'agrandissement dudit bâtiment ou par l'agrandissement de l'occupation à l'intérieur de ce bâtiment. Dans tous les cas, l'extension doit être réalisée dans un local adjacent au local où est exercé l'usage dérogatoire protégé par droits acquis.

11.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

11.2.1 DÉFINITION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire est une construction entièrement ou partiellement non conforme à une disposition d'un règlement d'urbanisme relative au zonage.



N° de résolution
ou annotation

Une enseigne dérogatoire n'est pas considérée comme une construction dérogatoire au sens de la présente section 11.2.

L'usage dérogatoire d'une construction n'a pas pour effet de rendre la construction dérogatoire.

11.2.2 DROITS ACQUIS À L'ÉGARD D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment où les travaux de construction ont débuté, elle était conforme aux dispositions de la réglementation d'urbanisme relatives au zonage. De même, le fait que la construction ne soit pas conforme à une disposition du règlement de construction en vigueur n'a pas pour effet de rendre cette construction dérogatoire au sens de la présente section.

11.2.3 EXÉCUTION DE TRAVAUX NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DES DROITS ACQUIS

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour maintenir en bon état une construction dérogatoire protégée par droits acquis.

11.2.4 EXTINCTION DES DROITS ACQUIS RELATIFS À UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Lorsqu'une construction dérogatoire protégée par droits acquis, suite à un incendie, une explosion, sa démolition, sa vétusté ou toute autre cause, est devenue dangereuse ou a perdu plus de la moitié de sa valeur, celle-ci doit être démolie. Elle ne peut être reconstruite qu'en conformité avec la réglementation d'urbanisme en vigueur au moment de la reconstruction.

11.2.5 MODIFICATION À UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée à la condition de diminuer le caractère dérogatoire de la construction ou de ne pas l'aggraver.

11.2.6 REMPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée que par une construction conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur et des autres règlements d'urbanisme.

11.2.7 DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Sous réserve des conditions ci-dessous, il est autorisé de déplacer sur le même terrain une construction dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis sans que la nouvelle implantation soit conforme aux dispositions du règlement :

1° La nouvelle implantation doit se traduire par une réduction de la dérogation existante à l'égard de l'implantation.

2° Aucune nouvelle dérogation ne doit résulter de la nouvelle implantation.

11.2.8 AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Sous réserve des conditions ci-dessous, l'extension d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée si elle a lieu sur le même terrain que celui



N° de résolution
ou annotation

sur lequel se situe ledit bâtiment dérogatoire, sans excéder les limites de ce terrain telles qu'elles existaient à la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance, à condition que les normes de superficie, d'aire d'occupation au sol et de hauteur prévues au présent règlement soient respectées.

1° L'agrandissement en hauteur d'un bâtiment dérogatoire est permis, sans égard aux marges minimales ou maximales prescrites au règlement, dans la mesure où l'agrandissement est entièrement situé sur le périmètre des fondations existantes dudit bâtiment dérogatoire ou à l'intérieur du périmètre des fondations existantes dudit bâtiment dérogatoire. Le présent paragraphe ne s'applique pas lorsque le périmètre des fondations du bâtiment dérogatoire empiète sur un autre terrain ou dans une servitude de services publics.

2° Il est permis de prolonger un mur du bâtiment dérogatoire qui empiète dans une marge minimale ou maximale prescrite sur au moins 50 % de sa longueur à la condition que l'empiètement du prolongement soit égal ou inférieur à l'empiètement du mur existant et que le prolongement n'empiète dans aucune autre marge minimale ou maximale prescrite.

L'agrandissement (vertical ou horizontal) de toute construction dérogatoire protégée par droits acquis qui n'est pas un bâtiment est interdit.

11.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEIGNES DÉROGATOIRES

11.3.1 DÉFINITION D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Une enseigne est dérogatoire lorsqu'elle correspond à l'une ou l'autre des enseignes suivantes :

1° Une enseigne qui n'est pas conforme à une disposition du règlement.

2° Une enseigne qui réfère à un usage qui a cessé, a été abandonné ou a été interrompu durant une période de 12 mois consécutifs.

3° Un panneau-réclame qui n'est pas utilisé durant une période de 12 mois consécutifs.

Pour l'application de la présente section 11.3, le mot enseigne comprend l'enseigne, son support et tous les éléments et accessoires qui leur sont rattachés.

11.3.2 DROITS ACQUIS À L'ÉGARD D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Une enseigne dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment de son installation, elle était conforme aux dispositions de la réglementation d'urbanisme relatives aux enseignes.

11.3.3 EXÉCUTION DE TRAVAUX NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DES DROITS ACQUIS

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour maintenir en bon état une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis.

11.3.4 MODIFICATION D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Toute modification d'une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis doit être conforme aux dispositions du règlement.

Malgré le premier alinéa, il est permis de remplacer le message d'une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis pourvu que ce remplacement n'entraîne



N° de résolution
ou annotation

aucune autre modification de l'enseigne, à moins que cette autre modification soit conforme aux dispositions du règlement.

11.3.5 EXTINCTION DES DROITS ACQUIS RELATIFS À UNE ENSEIGNE

Les droits acquis d'une enseigne dérogatoire sont éteints dans les cas suivants :

1° Dès que l'enseigne est enlevée, démolie ou détruite, y compris lorsque la destruction résulte d'une cause fortuite. Si la démolition ou la destruction est partielle, ou si seulement une partie de l'enseigne est enlevée, les droits acquis ne sont éteints que pour la partie démolie, détruite ou enlevée.

2° Si l'enseigne, sauf un panneau-réclame, réfère à un usage qui a cessé, a été abandonné ou a été interrompu durant une période de 12 mois consécutifs.

3° Si un panneau-réclame n'est pas utilisé durant une période de 12 mois consécutifs.

L'enseigne dont les droits acquis sont éteints en vertu du premier alinéa doit être enlevée ou être modifiée de manière à être conforme aux dispositions du règlement et ce, sans autre délai.

11.3.6 REMPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée que par une enseigne conforme aux dispositions du règlement.

Article 3 :

Le chapitre 3 du *Règlement administratif*, n° 99-045 est modifié par l'abrogation des définitions suivantes :

«Construction dérogatoire»

«Droits acquis»

«Usage dérogatoire»

Article 4 :

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion le 17 août 2009.

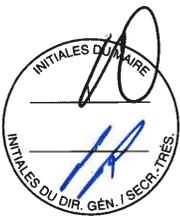
Adoption du premier projet de règlement 99-044-17-99-045-05 à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 14 septembre 2009.

Avis public annonçant la tenue d'une assemblée publique de consultation publié 3 octobre 2009.

Assemblée publique de consultation le 9 novembre 2009.

Adoption du second projet de règlement numéro 99-044-17-99-045-05 le 9 novembre 2009.

Avis public annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum affiché le 3 octobre 2009.

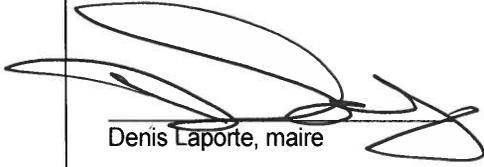


N° de résolution
ou annotation

Règlement final adopté le 7 décembre 2009.

Certificat de conformité de la M.R.C. 20 janvier 2010.

Publié le 20 janvier 2010.



Denis Laporte, maire



Pierre Rondeau, directeur général
et secrétaire-trésorier