

MUNICIPALITÉ DE SAINT-PHILIPPE

Règlement de zonage

Chapitre 14 : Dispositions applicables aux usages, aux constructions, aux enseignes et aux lots dérogatoires protégés par droits acquis

Mars 2012

planía

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 14	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AUX CONSTRUCTIONS, AUX ENSEIGNES ET AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	14-1
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	14-1
ARTICLE 1313	GÉNÉRALITÉS	14-1
ARTICLE 1314	RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS	14-1
ARTICLE 1315	CESSATION DE LA RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS	14-1
ARTICLE 1316	RECONNAISSANCE OU NON ET LIMITATION DES DROITS ACQUIS (ENSEIGNES)	14-2
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS.....	14-2
ARTICLE 1317	GÉNÉRALITÉS	14-2
ARTICLE 1318	RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS	14-3
SECTION 3	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	14-3
ARTICLE 1319	EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS SUR UN MÊME TERRAIN	14-3
ARTICLE 1320	EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS EXERCÉ À L'INTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT DONT L'AGRANDISSEMENT EST REQUIS	14-5
ARTICLE 1321	EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS SITUÉ À L'EXTÉRIEUR, SUR UN TERRAIN.....	14-5
ARTICLE 1322	RÉINTÉGRATION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS À L'INTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU ENDOMMAGÉ À LA SUITE D'UN SINISTRE	14-5
ARTICLE 1323	RÉINTÉGRATION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS DÉTRUIT OU ENDOMMAGÉ À LA SUITE D'UN SINISTRE ET EXERCÉ À L'EXTÉRIEUR, SUR UN EMPLACEMENT.....	14-5
SECTION 4	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS.....	14-6
SOUS-SECTION 1	CAS D'UNE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE, DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	14-6
ARTICLE 1324	ENTRETIEN OU RÉPARATION D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	14-6
ARTICLE 1325	RÉPARATION, ENTRETIEN OU RÉNOVATION D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	14-6
ARTICLE 1326	AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	14-7
ARTICLE 1327	RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	14-7

ARTICLE 1328	RÉNOVATION D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	14-8
SOUS-SECTION 2	CAS D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	14-9
ARTICLE 1329	MODIFICATION DE LA PENTE DE TOIT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	14-9
ARTICLE 1330	RÉPARATION, MODIFICATION OU ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	14-9
ARTICLE 1331	AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	14-9
ARTICLE 1332	RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	14-10
SOUS-SECTION 3	CAS D'UNE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE, DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	14-10
ARTICLE 1333	RÉPARATION, MODIFICATION OU ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	14-10
ARTICLE 1334	AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	14-10
ARTICLE 1335	RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DÉTRUITE OU ENDOMMAGÉE À LA SUITE D'UN SINISTRE DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	14-11
ARTICLE 1336	CHANGEMENT D'USAGE À L'INTÉRIEUR D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	14-11
ARTICLE 1337	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA CONSTRUCTION DE FONDATIONS, L'AGRANDISSEMENT ET LE DÉPLACEMENT D'UNE MAISON MOBILE DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	14-11
ARTICLE 1338	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES SUR UN TERRAIN SANS BÂTIMENT PRINCIPAL.....	14-11
SOUS-SECTION 4	CAS D'UNE CONSTRUCTION OU D'UN OUVRAGE D'ÉLEVAGE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS DÉTRUIT OU ENDOMMAGÉ À LA SUITE D'UN SINISTRE	14-12
SECTION 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEIGNES ET STRUCTURES D'ENSEIGNE DÉROGATOIRES.....	14-13
ARTICLE 1339	CESSATION DE LA RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS POUR UNE ENSEIGNE	14-13
ARTICLE 1340	UTILISATION D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE SUITE À UN CHANGEMENT D'USAGE	14-13
ARTICLE 1341	ÉCLAIRAGE DÉROGATOIRE D'UNE ENSEIGNE.....	14-13

SECTION 6	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES.....	14-13
ARTICLE 1342	NOUVEL USAGE EXTÉRIEUR SUR UN LOT DÉROGATOIRE	14-13
ARTICLE 1343	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR UN LOT VACANT DÉROGATOIRE	14-14
ARTICLE 1344	DISPOSITIONS RELATIVES À L'AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION SUR UN LOT DÉROGATOIRE	14-14
ARTICLE 1345	NOUVEL USAGE SUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT	14-14
SECTION 7	ENTRÉE EN VIGUEUR	14-14
ARTICLE 1346	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	14-14

**CHAPITRE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AUX
CONSTRUCTIONS, AUX ENSEIGNES ET AUX LOTS
DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS**

**SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES
DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS**

ARTICLE 1313 GÉNÉRALITÉS

- 1) Tout usage dérogatoire ne peut être remplacé par un autre usage dérogatoire qu'il fasse ou non partie de la même classe d'usage.
- 2) Tout usage, qui aurait été modifié aux fins de le rendre conforme, en tout ou en partie, ne peut en aucun cas être réutilisé de façon dérogatoire.
- 3) L'emploi du terme « usage », dérogatoire inclut également toute partie d'usage dérogatoire.
- 4) Toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce s'applique intégralement.

ARTICLE 1314 RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS

Aux termes du présent règlement, un droit acquis à un usage dérogatoire ne peut être reconnu que dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1) si cet usage était autorisé et conforme à un règlement antérieur au présent règlement et, le cas échéant, a fait l'objet de l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation;
- 2) si un permis ou un certificat d'autorisation a été émis sous l'empire d'un règlement antérieur pour cet usage;
- 3) si cet usage existait avant l'entrée en vigueur de tout règlement susceptible de le régir.

ARTICLE 1315 CESSATION DE LA RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS

Aux termes du présent règlement, un droit acquis à un usage dérogatoire cesse d'être reconnu dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1) l'exercice d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis doit prendre fin si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de temps définie par le tableau suivant :

Modifié par le règlement no. 401-01, art. 23.

Tableau de la cessation de la reconnaissance de droits acquis

Usage	Période d'interruption de l'usage pour la perte de droits acquis
Résidentiel	6 mois
Commercial	6 mois
Industriel	6 mois
Carrière	6 mois

ARTICLE 1316

RECONNAISSANCE OU NON ET LIMITATION DES DROITS ACQUIS (ENSEIGNES)

Sous réserve des dispositions applicables, une enseigne dérogoire peut être maintenue avec ou sans modification, selon les cas suivants :

1) Modification ou reconstruction d'une enseigne dérogoire :

Une enseigne dérogoire peut être modifié de quelle que manière que ce soit à la condition de la rendre conforme au présent règlement, de diminuer le caractère dérogoire ou encore, de ne pas créer ni aggraver une dérogoire.

2) Réparation et entretien d'une enseigne dérogoire

Une enseigne dérogoire protégée par droits acquis peut être entretenue et réparée.

3) Changement d'usage

Dans le cas où un usage comportant une ou plusieurs enseignes dérogoires est remplacé par un autre usage, la ou les enseignes dérogoires existantes doivent être modifiées pour être conforme à la présente réglementation.

SECTION 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 1317

GÉNÉRALITÉS

1) Toute construction ou enseigne dérogoire ne peut être rénové, remplacé, agrandi, reconstruit, entretenu, réparé ou modifié si l'un ou l'autre de ces actes a pour effet d'aggraver son caractère dérogoire.

2) Toute construction existante ou en cours de construction pour laquelle le requérant a obtenu un permis ou un certificat d'autorisation, lorsque requis, et que les travaux ont été exécutés de bonne foi, à l'entrée en vigueur du présent règlement, est réputée conforme quant à son implantation lorsque l'écart entre la marge réelle et la marge prescrite en vertu de la grille des usages et des normes où cette construction est située n'excède pas 15 %, sans jamais être supérieure à 0,45 mètre, sous réserve de toute disposition prévalant à cet effet au *Code civil du Québec*.

3) Toute construction, qui aurait été modifiée aux fins de la rendre conforme, en tout ou en partie, ne peut en aucun cas être réutilisée de façon dérogoire.

- 4) L'emploi du terme « construction » dérogatoire inclut également toute partie de construction dérogatoire.
- 5) Toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce s'applique intégralement.

ARTICLE 1318 **RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS**

Aux termes du présent règlement, un droit acquis à une construction dérogatoire ne peut être reconnu que dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1) si cette construction était autorisée et conforme à un règlement antérieur au présent règlement et, le cas échéant, a fait l'objet de l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation;
- 2) si un permis ou un certificat d'autorisation a été émis sous l'empire d'un règlement antérieur pour cette-construction;
- 3) si cette construction existait avant l'entrée en vigueur de tout règlement susceptible de la régir.
- 4) tout bâtiment principal permanent ayant une fondation à l'épreuve du gel et construit avant le 1^{er} janvier 1989 est considéré protégé par droits acquis.

Modifié par le règlement no. 401-16, art. 9. Entré en vigueur le 2 juillet 2015. Le règlement 401-16, article 9 est erroné car il fait référence à l'article 1312 au lieu de 1318.

SECTION 3 **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS**

ARTICLE 1319 **EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS SUR UN MÊME TERRAIN**

- 1) L'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis sur un même terrain situé dans une zone dont la dominance d'usage est « Habitation (H) » est soumise aux conditions suivantes :
 - a) l'extension d'un usage dérogatoire des groupes « Commerce (C) », « Industrie (I) » et « Agricole (A) » et de la classe d'usages « Infrastructure et équipement (P-3) » est interdite
 - b) l'extension d'un usage dérogatoire des classes d'usages « Parc, terrain de jeux et espace naturel (P-1) » et « Service public (P-2) » est autorisée selon un agrandissement maximal de 50 % de la superficie de plancher ou de la superficie d'occupation;
 - c) l'extension d'un usage dérogatoire du groupe « Habitation (H) » peut s'effectuer jusqu'à concurrence des rapports stipulés à la grille des usages et des normes pour l'usage du groupe « Habitation (H) » le plus dense autorisé dans la zone;

- 2) L'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis sur un même terrain situé dans une zone dont la dominance d'usage « Commerce (C) » est soumise aux conditions suivantes :
 - a) l'extension d'un usage dérogatoire des groupes « Industrie (I) » ou « Agricole (A) » est interdite;
 - b) l'extension d'un usage dérogatoire des groupes « Habitation (H) », « Commerce (C) » ou « Public (P) » peut s'effectuer jusqu'à concurrence des rapports de densité stipulés à la grille des usages et des normes pour l'usage du groupe « Commerce (C) » le plus dense autorisé dans la zone;
 - 3) L'extension d'un usage dérogatoire sur un même terrain situé dans une zone dont la dominance d'usage est « Public (P) » est soumise aux conditions suivantes :
 - a) l'extension d'un usage dérogatoire des groupes « Commerce (C) », « Industrie (I) » ou « Agricole (A) » est interdite;
 - b) l'extension d'un usage dérogatoire des groupes « Habitation (H) » ou « Public (P) » est autorisée selon un agrandissement maximal de 100 % de la superficie de plancher ou de la superficie d'occupation;
 - 4) L'extension d'un usage dérogatoire sur un même terrain situé dans une zone dont la dominance d'usage est « Industrie (I) » est autorisée selon un agrandissement maximal de 100 % de la superficie de plancher ou de la superficie d'occupation;
 - 5) L'extension d'un usage dérogatoire sur un même terrain situé dans une zone dont la dominance d'usage est « Agricole (A) » est autorisée selon un agrandissement maximal de 100 % de la superficie de plancher ou de la superficie d'occupation;
 - 6) Malgré toute disposition à ce contraire, ne peuvent être étendus les usages dérogatoires suivants :
 - a) Service de réparation d'automobiles (garage) (6411);
 - b) Service de débosselage et de peinture d'automobiles (6413);
 - c) Vente au détail de matériaux de construction (cour à bois) (5211);
 - d) Vente au détail de marchandises d'occasion (5932).
 - 7) Dans tous les cas où l'extension d'un usage dérogatoire est autorisé, celui-ci ne peut s'effectuer qu'une seule fois et doit être sur le même terrain que celui où est situé l'usage dérogatoire;
 - 8) L'extension d'un usage dérogatoire à toute partie de bâtiment ou terrain affecté d'un usage conforme est interdite;
 - 9) L'extension d'un usage complémentaire dérogatoire est interdite;
 - 10) L'agrandissement d'un bâtiment accessoire dérogatoire est interdit.
-

ARTICLE 1320 EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS EXERCÉ À L'INTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT DONT L'AGRANDISSEMENT EST REQUIS

Tout usage dérogoire protégé par droits acquis exercé à l'intérieur d'un bâtiment, dérogoire ou non, qui requiert l'agrandissement de ladite construction ne peut, en aucun cas, faire l'objet d'une extension.

ARTICLE 1321 EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS SITUÉ À L'EXTÉRIEUR, SUR UN TERRAIN

Tout usage dérogoire situé à l'extérieur, sur un terrain, ne peut, en aucun cas, faire l'objet d'une extension.

ARTICLE 1322 RÉINTÉGRATION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS À L'INTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU ENDOMMAGÉ À LA SUITE D'UN SINISTRE

Toute réintégration d'un usage dérogoire protégé par droits acquis exercé à l'intérieur d'un bâtiment conforme ayant été détruit ou endommagé à la suite d'un sinistre, à l'entrée en vigueur du présent règlement, est autorisée pourvu que :

- 1) les coûts de reconstruction ou de réparation (à l'exclusion des fondations), sans agrandissement, dudit bâtiment n'excède pas 50 % de la valeur portée au rôle d'évaluation de la Municipalité le jour précédant les dommages subis;
- 2) la réintégration de cet usage dérogoire se fasse conformément à toute disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

Dans le cas où les coûts de reconstruction ou de réparation (à l'exclusion des fondations), sans agrandissement, dudit bâtiment excèdent 50 % de la valeur portée au rôle d'évaluation de la Municipalité le jour précédant les dommages subis, aucune réintégration d'un usage dérogoire n'est autorisée.

Modifié par le règlement 401-20, art.25 en vigueur dès le 7 septembre 2016

ARTICLE 1323 RÉINTÉGRATION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS DÉTRUIT OU ENDOMMAGÉ À LA SUITE D'UN SINISTRE ET EXERCÉ À L'EXTÉRIEUR, SUR UN EMBLEMMENT

Toute réintégration d'un usage dérogoire protégé par droits acquis exercé à l'extérieur sur un terrain et ayant été détruit ou endommagé à la suite d'un sinistre est prohibée.

**SECTION 4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX
CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR
DROITS ACQUIS**

**SOUS-SECTION 1 CAS D'UNE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE,
DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET
PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS**

**ARTICLE 1324 ENTRETIEN OU RÉPARATION D'UNE CONSTRUCTION DONT
L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR
DROITS ACQUIS**

Sous réserve des dispositions du présent règlement, une construction autre qu'une enseigne, dont l'implantation est dérogoire et protégée par droits acquis peut être entretenue ou réparée.

**ARTICLE 1325 RÉPARATION, ENTRETIEN OU RÉNOVATION D'UNE
CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST
DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS**

Sous réserve des dispositions relatives aux zones inondables, toute construction dont l'implantation est dérogoire et protégée par droits acquis, ayant été détruite ou endommagée à la suite d'un sinistre, peut être réparée pourvu que :

- 1) les coûts de réparation (à l'exclusion des fondations), sans agrandissement, de ladite construction n'excède pas 50 % de la valeur portée au rôle d'évaluation de la Municipalité le jour précédant les dommages subis;
Modifié par le règlement 401-20, art.26, en vigueur dès le 7 septembre 2016
- 2) le caractère dérogoire de la construction ne doit pas être aggravé en empiétant davantage à l'intérieur de toute forme de zone tampon, aux marges avant, latérales et arrière, la bande de protection riveraine, ni en excédant davantage le rapport planchers/terrain ou le rapport espace bâti/terrain prescrit pour la zone où se situe la construction;
- 3) la réparation se fasse de façon à corriger tout élément dérogoire de l'implantation, lorsque cela est réalisable, de manière à ce que l'implantation de la construction tende le plus possible à la conformité en regard de toute disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce;
- 4) le terrain sur lequel se retrouve le bâtiment principal pour lequel des travaux sont projetés est situé à l'extérieur d'un milieu humide protégé en vertu du présent règlement.

Dans le cas où il appert que les coûts de réparation (à l'exclusion des fondations), sans agrandissement, de ladite construction excèdent 50 % de la valeur portée au rôle d'évaluation de la Municipalité le jour précédant les dommages subis, la réparation est autorisée uniquement lorsqu'il est impossible de relocaliser la construction à l'intérieur de l'aire constructible y incluant la bande de protection riveraine. La réparation doit être complétée à l'intérieur d'un délai maximal de 2 ans calculé à partir du jour suivant le sinistre.

Modifié par le règlement 401-20, art.26, en vigueur dès le 7 septembre 2016

ARTICLE 1326

AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT
L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR
DROITS ACQUIS

- 1) Sous réserve des dispositions du présent règlement relatives à l'agrandissement d'un usage dérogatoire exercé à l'intérieur d'un bâtiment et de toute autre disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce, toute construction dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis peut être agrandie horizontalement ou verticalement, sans restriction par rapport à la superficie de la construction existante, en respectant l'alignement de chacun des murs extérieurs de la construction par rapport à la ligne de propriété.
- 2) Toutefois, le caractère dérogatoire de la construction ne doit pas être aggravé en empiétant davantage par rapport aux marges minimales de recul avant, arrière et latérales applicables ou en aggravant le caractère dérogatoire de la construction par rapport au rapport espace bâti/terrain maximal ou au rapport planchers/terrain maximal prescrit pour la zone où l'immeuble est situé.
- 3) Les normes d'implantation applicables à une construction dérogatoire occupée par un usage autorisé dans la zone sont les normes inscrites à la zone pour l'usage concerné.
- 4) Malgré le paragraphe précédent, un mur empiétant dans une marge avant, latérale ou arrière peut être prolongé à condition :
 - a) que le mur soit érigé dans le prolongement du mur empiétant dans la marge sans jamais aggraver l'empiètement;
 - b) tout agrandissement effectué en vertu de cet article ne peut être effectué qu'une seule fois.

ARTICLE 1327

RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DONT
L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR
DROITS ACQUIS

- 1) Sous réserve des dispositions relatives aux zones inondables, toute construction autre qu'une enseigne, dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis, ayant été détruite ou endommagée à la suite d'un sinistre, peut être reconstruite pourvu que :
 - a) les coûts de reconstruction (à l'exclusion des fondations), sans agrandissement, de la construction n'excède pas 50 % de la valeur de reconstruction le jour précédant les dommages subis;
Modifié par le règlement 401-20, art.27, en vigueur dès le 7 septembre 2016
 - b) le caractère dérogatoire de la construction ne doit pas être aggravé en empiétant davantage à l'intérieur de toute forme de zone tampon, aux marges avant, latérales et arrière, la bande de protection riveraine, ni en excédant davantage le rapport planchers/terrain ou le rapport espace bâti/terrain prescrit pour la zone où se situe la construction;

- c) la reconstruction se fait de façon à corriger tout élément dérogatoire de l'implantation, lorsque cela est réalisable, de manière à ce que l'implantation de la construction tende le plus possible à la conformité en regard de toute disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable;
 - d) lorsqu'autorisée, la reconstruction de fondations en zone inondable doit se faire conformément aux mesures d'immunisation du règlement de construction en vigueur.
- 2) Dans le cas où il appert que les coûts de reconstruction (à l'exclusion des fondations) sans agrandissement de la construction excèdent 50 % de la valeur de reconstruction le jour précédant les dommages subis, la reconstruction est autorisée uniquement lorsqu'il est impossible de relocaliser la construction à l'intérieur de l'aire constructible. Dans ce dernier cas, les sous-paragraphes b), c) et d) du premier paragraphe s'appliquent. La reconstruction doit être complétée à l'intérieur d'un délai maximal de 2 ans calculé à partir du jour suivant le sinistre.

Modifié par le règlement 401-20, art.27, en vigueur dès le 7 septembre 2016

- 3) De plus, la reconstruction après incendie ou cataclysme naturel d'un bâtiment principal déjà existant est autorisée sur la rive d'un cours d'eau si toutes les conditions suivantes sont remplies :
- a) le terrain sur lequel est implanté le bâtiment principal était existant au 30 novembre 1982;
 - b) les dimensions du terrain et la norme de protection de la rive, font en sorte qu'il devient impossible de réaliser la reconstruction d'un bâtiment principal, eu égard à l'application des normes d'implantation du présent règlement et du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8);
 - c) le terrain sur lequel se retrouve le bâtiment principal pour lequel des travaux sont projetés est situé à l'extérieur d'une zone d'inondation à risque élevé, d'un milieu humide protégé en vertu du présent règlement, ou le terrain sur lequel se retrouve le bâtiment principal pour lequel des travaux sont projetés est situé dans une zone d'inondation à risque élevé mais lesdits travaux sont autorisés en vertu de la section sur les dispositions relatives aux zones inondables du chapitre portant sur la protection de l'environnement et du paysage.

ARTICLE 1328

RÉNOVATION D'UNE CONSTRUCTION DONT
L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR
DROITS ACQUIS

La rénovation après incendie ou cataclysme naturel d'un bâtiment principal déjà existant est autorisée sur la rive d'un cours d'eau si toutes les conditions suivantes sont remplies :

- 1) le terrain sur lequel est implanté le bâtiment principal était existant au 30 novembre 1982;
- 2) les dimensions du terrain et la norme de protection de la rive, font en sorte qu'il devient impossible de réaliser la rénovation

d'un bâtiment principal, eu égard à l'application des normes d'implantation du présent règlement et du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 8);

- 3) le terrain sur lequel se retrouve le bâtiment principal pour lequel des travaux sont projetés est situé à l'extérieur d'une zone d'inondation à risque élevé, d'un milieu humide protégé en vertu du présent règlement, ou le terrain sur lequel se retrouve le bâtiment principal pour lequel des travaux sont projetés est situé dans une zone d'inondation à risque élevé mais lesdits travaux sont autorisés en vertu de la section sur les dispositions relatives aux zones inondables du chapitre portant sur la protection de l'environnement et du paysage.
- 4) la rénovation du bâtiment ne doit pas avoir pour effet d'empiéter davantage dans la rive, située entre le littoral et le bâtiment ou la projection latérale d'un mur extérieur de celui-ci. De plus, aucun ouvrage ne doit se retrouver à l'intérieur d'une bande minimale de 5 mètres de la rive calculée à partir de la ligne des hautes eaux.

SOUS-SECTION 2 CAS D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 1329 MODIFICATION DE LA PENTE DE TOIT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Toute modification à la pente de toit d'une construction dont l'implantation est dérogoire et protégée par droits acquis est autorisée pourvu que la modification n'ait pas pour effet d'augmenter la superficie de plancher de ladite construction.

ARTICLE 1330 RÉPARATION, MODIFICATION OU ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Toute construction dont la superficie minimale de plancher est dérogoire et protégée par droits acquis peut être réparée, modifiée ou entretenue pourvu que la réparation, la modification ou l'entretien respecte toutes les dispositions applicables du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

ARTICLE 1331 AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Sous réserve des dispositions du présent règlement relatives à l'agrandissement d'un usage dérogoire exercé à l'intérieur d'un bâtiment et de toute autre disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce, toute construction dont la superficie minimale de plancher est dérogoire et protégée par droits acquis peut être agrandie horizontalement ou verticalement, sans restriction par rapport à la superficie de la construction existante, de manière à ce que la superficie minimale de plancher de la construction tende le plus possible à la

conformité de toute disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

Malgré ce qui précède, l'agrandissement d'une construction dérogoire (à l'exclusion d'un agrandissement effectué en hauteur) ne peut, en aucun cas, avoir pour effet d'empiéter dans la rive d'un cours d'eau.

ARTICLE 1332 RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Toute construction, dont la superficie minimale de plancher est dérogoire et protégée par droits acquis, ayant été détruite à plus de 50 % de sa valeur, portée au rôle d'évaluation de la Municipalité, le jour précédant le sinistre, peut être reconstruite sur les mêmes fondations sous réserve de ce qui suit :

Modifié par le règlement 401-20, art.28, en vigueur dès le 7 septembre 2016

- 1) à moins de toute disposition à ce contraire, la superficie minimale de plancher requise à la grille des usages et des normes de la zone où doit prendre place la construction ne s'applique pas et la construction doit faire l'objet d'un agrandissement qui doit tendre à la conformité.

SOUS-SECTION 3 CAS D'UNE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE, DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 1333 RÉPARATION, MODIFICATION OU ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Toute construction dont les matériaux ou autres éléments de construction sont dérogoires et protégés par droits acquis peut être réparée, modifiée ou entretenue pourvu que la réparation, la modification ou l'entretien respecte toutes les dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

Malgré ce qui précède, dans le cas où les travaux de réparation, de modification ou d'entretien s'effectuent sur plus de 50 % de la surface de l'ensemble des façades de la construction, l'ensemble des façades de ladite construction devra respecter les dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

Modifié par le règlement 401-20, art.29, en vigueur dès le 7 septembre 2016

ARTICLE 1334 AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Toute construction dont les matériaux ou autres éléments de construction sont dérogoires et protégés par droits acquis peut être agrandie à partir des matériaux de revêtement extérieur d'origine ou de tout autre matériau conforme aux dispositions du

présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

ARTICLE 1335 RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DÉTRUITE OU ENDOMMAGÉE À LA SUITE D'UN SINISTRE DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Toute construction, dont les matériaux ou autres éléments de construction sont dérogoires et protégés par droits acquis, ayant été détruite ou endommagée à la suite d'un sinistre peut être reconstruite conformément aux dispositions applicables aux matériaux de revêtement extérieurs et autres éléments de construction du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

ARTICLE 1336 CHANGEMENT D'USAGE À L'INTÉRIEUR D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Le changement, autorisé en vertu du présent règlement, d'un usage à un autre usage à l'intérieur d'une construction dont les matériaux ou autres éléments de construction sont dérogoires et protégés par droits acquis peut se faire en conservant les matériaux de revêtement extérieur d'origine, dans la mesure où toute disposition en matière de prévention des incendies applicable en l'espèce soit respectée.

ARTICLE 1337 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA CONSTRUCTION DE FONDATIONS, L'AGRANDISSEMENT ET LE DÉPLACEMENT D'UNE MAISON MOBILE DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

1) La construction de fondations et l'agrandissement d'une maison mobile dont l'usage est dérogoire et protégé par droits acquis sont autorisés, sauf à l'intérieur d'un terrain de camping où tout agrandissement est, en tout temps, prohibé. Dans le cas où ils sont autorisés :

a) l'agrandissement projeté doit avoir pour effet de tendre au caractère architectural d'une résidence unifamiliale et respecter toute disposition à cet effet énoncée au chapitre du présent règlement relatif à l'architecture;

2) Le déplacement ou le déménagement d'une maison mobile dont l'usage est dérogoire et protégé par droit acquis ne sera autorisé.

Modifié par le règlement no. 401-01, art. 24. Entré en vigueur le 4 février 2013.

ARTICLE 1338 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES SUR UN TERRAIN SANS BÂTIMENT PRINCIPAL

Toute construction accessoire située sur le terrain duquel le bâtiment principal a été détruit en raison d'un sinistre est exceptionnellement autorisée sans qu'il n'y ait de bâtiment principal pour une période maximale de 2 ans suivant la destruction du bâtiment principal par ledit sinistre.

À l'issue de ce délai, la construction devra être détruite ou relocalisée sur un emplacement permettant d'en assurer la conformité.

SOUS-SECTION 4 CAS D'UNE CONSTRUCTION OU D'UN OUVRAGE D'ÉLEVAGE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS DÉTRUIT OU ENDOMMAGÉ À LA SUITE D'UN SINISTRE

Toute installation d'élevage située en zone agricole ayant été détruite à plus de 50 % de sa valeur de reconstruction, le jour précédant le sinistre, peut faire l'objet d'une reconstruction, conformément aux dispositions applicables du présent chapitre.

SECTION 5 **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEIGNES ET STRUCTURES D'ENSEIGNE DÉROGATOIRES**

ARTICLE 1339 **CESSATION DE LA RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS POUR UNE ENSEIGNE**

Lorsqu'une enseigne dérogoire annonce un établissement qui a été abandonné, qui a cessé ou interrompu ses opérations durant une période d'au moins 12 mois, la protection des droits acquis dont elle bénéficiait est perdue et cette enseigne, incluant poteau, support et montant, doit sans délai être enlevée, modifiée ou remplacée selon les normes applicables de ce règlement.

Une enseigne dérogoire ne peut être remplacée par une autre enseigne dérogoire

ARTICLE 1340 **UTILISATION D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE SUITE À UN CHANGEMENT D'USAGE**

Dans le cas où un usage comportant une enseigne dérogoire est remplacé par un autre usage, l'enseigne dérogoire existante peut être réutilisée aux conditions suivantes :

- 1) la superficie d'affichage de l'enseigne proposée doit être égale ou inférieure à celle de l'usage précédent;
- 2) la structure de toute enseigne existante et servant à l'usage précédent peut être conservée;
- 3) la superficie totale des inscriptions de l'enseigne proposée ne doit pas dépasser la superficie totale des inscriptions de l'enseigne précédente.

Toute autre disposition de ce règlement relative à l'affichage doit être respectée.

ARTICLE 1341 **ÉCLAIRAGE DÉROGATOIRE D'UNE ENSEIGNE**

Toute enseigne dont l'éclairage est constitué de filigrane-néon doit être modifiée en conformité à toutes les dispositions du présent règlement en matière d'affichage applicables en l'espèce et ce, dans un délai de 6 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 6 **DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES**

ARTICLE 1342 **NOUVEL USAGE EXTÉRIEUR SUR UN LOT DÉROGATOIRE**

Sauf pour les usages du groupe « Agricole (A) », un usage extérieur qui ne requiert pas de bâtiment principal peut être autorisé sur un lot dérogoire et protégé par droits acquis au règlement de lotissement même si ce lot ne respecte pas la superficie et les dimensions minimales prescrites pour l'usage. Toutes les autres dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable continuent de s'appliquer.

ARTICLE 1343 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR UN LOT VACANT DÉROGATOIRE

Sur tout lot vacant dérogatoire au règlement de lotissement et protégé par droits acquis, la construction, et lorsqu'autorisé, la reconstruction d'un nouveau bâtiment principal et de ses bâtiments accessoires est permise dans la mesure où les dispositions relatives à l'implantation, notamment aux marges et à la rive, sont respectées conformément au présent règlement ou à tout autre règlement applicable. À moins de toute disposition contraire, tout déboisement ou élagage d'arbres ou d'arbustes est prohibé sur un lot vacant dérogatoire préalablement à ce que les travaux de construction projetés aient fait l'objet de l'émission d'un permis de construction pour un bâtiment principal.

ARTICLE 1344 DISPOSITIONS RELATIVES À L'AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION SUR UN LOT DÉROGATOIRE

Sous réserve des dispositions du présent règlement, l'agrandissement d'une construction, autre qu'une enseigne, est permis sur tout lot dérogatoire et protégé par droits acquis au règlement de lotissement, dans la mesure où les dispositions relatives à l'implantation, notamment aux marges et à la rive, sont respectées conformément au présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

ARTICLE 1345 NOUVEL USAGE SUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Un usage peut être autorisé sur un terrain dérogatoire au règlement de lotissement et protégé par droits acquis même si ce terrain ne respecte pas la superficie et les dimensions minimales prescrites pour l'usage. Toutes les autres dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce continuent de s'appliquer.

Toutefois, le paragraphe précédent ne s'applique pas aux usages du groupe « Agricole (A) » et aux classes d'usage du groupe « Habitation (H) » autre que « Unifamiliale (H-1) ».

SECTION 7 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 1346 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Mairesse

Secrétaire-trésorière
adjointe

Adopté le 13 mars 2012
Entrée en vigueur le 3 juillet 2012