

Plania

Municipalité de Saint-Marc-sur- Richelieu

Chapitre 13 – Dispositions applicables aux usages, constructions, aux enseignes et aux lots dérogatoires et protégés par droits acquis

P031607

303-P031607-0932-000-UM-0025-0B

Municipalité de Saint-Marc-sur-Richelieu
102 rue de la Fabrique
Saint-Marc-sur-Richelieu (Québec) J0L 2E0

Règlement de zonage numéro 3-2011
Règlement de remplacement du règlement de zonage #3-2011
Chapitre 13 – Dispositions applicables aux usages, constructions, aux enseignes et aux lots dérogatoires et protégés par droits acquis

Préparé par :



Aurélie Lépinoux, urbaniste

Approuvé par :



Benoit Ducharme, urbaniste
Chargé de projet

Plania inc.

1060, rue University, bureau 400
Montréal (Québec) H3B 4V3
Téléphone : (514) 527-3300
Télécopieur : (514) 527-3333
Courriel : info@plania.com
Site Web : www.plania.com

REGISTRE DES RÉVISIONS ET ÉMISSIONS		
No de révision	Date	Description de la modification et/ou de l'émission
0B	2011-04-20	Version « projet » –chap. 13 Dispositions applicables aux usages, constructions, aux enseignes et aux lots dérogatoires et protégés par droits acquis
0A	2010-12-15-	Version préliminaire –chap. 13 Dispositions applicables aux usages, constructions, aux enseignes et aux lots dérogatoires et protégés par droits acquis

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 13	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AUX CONSTRUCTIONS, AUX ENSEIGNES ET AUX LOTS DEROGATOIRES PROTEGES PAR DROITS ACQUIS.....	13-1
SECTION 1	DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX USAGES DEROGATOIRES PROTEGES PAR DROITS ACQUIS	13-1
ARTICLE 954	GENERALITES	13-1
ARTICLE 955	RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS.....	13-1
ARTICLE 956	CESSATION DE DROITS ACQUIS.....	13-1
ARTICLE 957	EXTENSION D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR DROITS ACQUIS EXERCE A MEME UN BATIMENT EXISTANT CONFORME	13-1
ARTICLE 958	EXTENSION D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR DROITS ACQUIS EXERCE A L'INTERIEUR D'UN BATIMENT DONT L'AGRANDISSEMENT EST REQUIS.....	13-2
ARTICLE 959	EXTENSION D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR DROITS ACQUIS SITUE A L'EXTERIEUR, SUR UN TERRAIN.....	13-3
ARTICLE 960	DEPLACEMENT D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR DROITS ACQUIS A L'INTERIEUR D'UN MEME BATIMENT	13-3
ARTICLE 961	REINTEGRATION D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR DROITS ACQUIS A L'INTERIEUR D'UN BATIMENT DETRUIT OU ENDOMMAGE A LA SUITE D'UN SINISTRE.....	13-3
ARTICLE 962	REINTEGRATION D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR DROITS ACQUIS DETRUIT OU ENDOMMAGE A LA SUITE D'UN SINISTRE ET EXERCE A L'EXTERIEUR, SUR UN TERRAIN	13-4
ARTICLE 963	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT L'AGRANDISSEMENT D'UNE MAISON MOBILE DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	13-4
SECTION 2	DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX USAGES DE REMPLACEMENT	13-5
ARTICLE 964	REMPLACEMENT D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR DROITS ACQUIS.....	13-5
SECTION 3	DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, AUTRES QU'AUX ENSEIGNES, DEROGATOIRES PROTEGEES PAR DROITS ACQUIS	13-8
SOUS-SECTION 1	DISPOSITIONS GENERALES	13-8
ARTICLE 965	GENERALITES	13-8
ARTICLE 966	RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS.....	13-8
ARTICLE 967	CESSATION DE LA RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS	13-8
ARTICLE 968	ENTRETIEN, RENOVATION ET AMELIORATION D'UNE CONSTRUCTION DEROGATOIRE ET PROTEGEE PAR DROITS ACQUIS	13-8
ARTICLE 969	MODIFICATION DE LA PENTE DE TOIT D'UNE CONSTRUCTION DEROGATOIRE PROTEGEE PAR DROITS ACQUIS.....	13-8
ARTICLE 970	RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DEROGATOIRE PROTEGEE PAR DROITS ACQUIS A LA SUITE D'UN SINISTRE.....	13-9
ARTICLE 971	DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES SUR UN TERRAIN OU LE BATIMENT PRINCIPAL A ETE DETRUIT PAR UN SINISTRE	13-9
ARTICLE 972	DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT UN BATIMENT D'ELEVAGE DETRUIT PAR UN SINISTRE.....	13-9
SOUS-SECTION 2	DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A UNE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE, DONT L'IMPLANTATION EST DEROGATOIRE ET PROTEGEE PAR DROITS ACQUIS	13-9

ARTICLE 973	CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST REPUTÉE CONFORME	13-9
ARTICLE 974	REPARATION D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DEROGATOIRE ET PROTEGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	13-10
ARTICLE 975	RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DEROGATOIRE DONT L'IMPLANTATION EST PROTEGÉE PAR DROITS ACQUIS..	13-11
ARTICLE 976	AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DEROGATOIRE ET PROTEGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	13-11
ARTICLE 977	DEPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DEROGATOIRE ET PROTEGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	13-12
SOUS-SECTION 3	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE D'IMPLANTATION MINIMALE EST DEROGATOIRE ET PROTEGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	13-12
ARTICLE 978	AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE D'IMPLANTATION MINIMALE EST DEROGATOIRE ET PROTEGÉE PAR DROITS ACQUIS	13-12
ARTICLE 979	RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE D'IMPLANTATION MINIMALE EST DEROGATOIRE ET PROTEGÉE PAR DROITS ACQUIS	13-12
SOUS-SECTION 4	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A UNE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE, DONT LES MATERIAUX OU AUTRES ELEMENTS DE CONSTRUCTION SONT DEROGATOIRES ET PROTEGES PAR DROITS ACQUIS	13-13
ARTICLE 980	REPARATION, MODIFICATION OU ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATERIAUX OU AUTRES ELEMENTS DE CONSTRUCTION SONT DEROGATOIRES ET PROTEGES PAR DROITS ACQUIS	13-13
ARTICLE 981	AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATERIAUX OU AUTRES ELEMENTS DE CONSTRUCTION SONT DEROGATOIRES ET PROTEGES PAR DROITS ACQUIS.....	13-13
ARTICLE 982	RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DETRUITE OU ENDOMMAGÉE A LA SUITE D'UN SINISTRE DONT LES MATERIAUX OU AUTRES ELEMENTS DE CONSTRUCTION SONT DEROGATOIRES ET PROTEGES PAR DROITS ACQUIS.....	13-13
ARTICLE 983	CHANGEMENT D'USAGE A L'INTÉRIEUR D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATERIAUX OU AUTRES ELEMENTS DE CONSTRUCTION SONT DEROGATOIRES ET PROTEGES PAR DROITS ACQUIS	13-13
SECTION 4	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ENSEIGNES ET STRUCTURES D'ENSEIGNE DEROGATOIRES.....	13-15
ARTICLE 984	GENERALITES	13-15
ARTICLE 985	RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS.....	13-15
ARTICLE 986	MAINTIEN DES DROITS ACQUIS.....	13-15
ARTICLE 987	CESSATION DE DROITS ACQUIS.....	13-16
SECTION 5	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX TERRAINS DEROGATOIRES PROTEGES PAR DROITS ACQUIS	13-17
ARTICLE 988	NOUVEL USAGE EXTERIEUR SUR UN LOT DEROGATOIRE ET PROTEGE PAR DROITS ACQUIS	13-17
ARTICLE 989	CONSTRUCTION D'UN BATIMENT PRINCIPAL SUR UN LOT VACANT DEROGATOIRE ET PROTEGE PAR DROITS ACQUIS.....	13-17
ARTICLE 990	AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION SUR UN LOT DEROGATOIRE	13-17
ARTICLE 991	NOUVEL USAGE SUR UN LOT DEROGATOIRE AU REGLEMENT DE LOTISSEMENT	13-17

CHAPITRE 13 **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AUX
CONSTRUCTIONS, AUX ENSEIGNES ET AUX LOTS
DEROGATOIRES PROTEGES PAR DROITS ACQUIS**

SECTION 1 **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX
USAGES DEROGATOIRES PROTEGES PAR DROITS
ACQUIS**

ARTICLE 954 **GENERALITES**

- 1° Tout aménagement, équipement ou construction associé à un usage dérogatoire, peut être entretenu, réparé ou modifié si cet entretien, réparation ou modification n'a pas pour effet de le rendre plus dérogatoire;
- 2° L'emploi du terme « usage dérogatoire » inclue également toute partie d'usage;
- 3° Toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce s'applique intégralement.

ARTICLE 955 **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 cet usage existait avant l'entrée en vigueur de tout règlement susceptible de le régir.

ARTICLE 956 **CESSATION DE DROITS ACQUIS**

- 1° 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 :
 - a) cet usage a été remplacé par un usage conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur;
 - b) cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 180 jours consécutifs;
- 2° La perte de droits acquis d'un usage principal fait perdre automatiquement le droit acquis d'un usage complémentaire même si celui-ci n'a pas été abandonné, cessé ou interrompu.

ARTICLE 957 **EXTENSION D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR
DROITS ACQUIS EXERCE A MEME UN BATIMENT EXISTANT
CONFORME**

Tout usage dérogatoire protégé par droit acquis exercé à l'intérieur d'un bâtiment conforme peut être étendu, à l'intérieur de la même construction, de 50 % de la superficie de plancher occupée par ledit usage dérogatoire lors de l'entrée en vigueur du présent règlement. Malgré ce qui précède, tout usage dérogatoire protégé par droits acquis ayant fait l'objet d'une telle extension sous l'empire d'un règlement antérieur ne peut, en aucun cas, faire l'objet d'une extension additionnelle, à moins que l'extension réalisée antérieurement n'ait atteint la superficie totale de plancher maximale alors autorisée.

ARTICLE 958

EXTENSION D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR
DROITS ACQUIS EXERCE A L'INTERIEUR D'UN BATIMENT
DONT L'AGRANDISSEMENT EST REQUIS

Sous réserves de l'article _____, toute extension d'un usage dérogatoire protégé par droit acquis exercé à l'intérieur d'un bâtiment, dérogatoire ou non, qui requiert l'agrandissement de ladite construction est permise. Une telle extension n'est permise qu'une seule fois, n'est pas cumulable ni transférable et doit être effectuée sur le même terrain que celui où l'usage est exercé au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement. L'extension est permise jusqu'à concurrence de :

- 1° 100 % pour une habitation d'un seul étage qui est agrandie par l'ajout d'un second étage ; toutefois, la superficie de plancher de la cave et du sous-sol ne doit pas être prise en compte dans ce calcul;
- 2° 50 % pour une habitation autre que dans le cas prévu au sous-paragraphe 1° ; toutefois, la superficie de plancher de la cave et du sous-sol ne doit pas être prise en compte dans ce calcul;
- 3° 50 % pour un usage commercial à l'exception de la classe d'usages « débit d'essence (C-5) ».
- 4° 25 % pour un usage industriel, un usage agricole et pour les classes d'usages « débit d'essence (C-5) ». Un tel agrandissement ne peut toutefois être autorisé que pour des raisons de salubrité ou environnementales;
- 5° 50 % pour un usage du groupe « communautaire et d'utilité publique (P) ».

Malgré ce qui précède, l'extension d'un usage dérogatoire exercé à l'intérieur d'un bâtiment non conforme dont on projette l'agrandissement est assujéti au respect de toute autre disposition du présent chapitre applicable en l'espèce. Parmi les paragraphes suivants, est applicable le premier paragraphe dont l'application est possible :

- 6° Lorsqu'un usage de la même sous-classe d'usages que l'usage dérogatoire est autorisé dans la zone, les normes les plus restrictives inscrites à la grille des spécifications qui sont associés à un tel usage s'appliquent à la construction abritant l'usage dérogatoire;
- 7° Lorsqu'un usage de la même classe d'usages que l'usage dérogatoire est autorisé dans la zone, les normes les plus restrictives inscrites à la grille des usages et des normes qui sont associés à un tel usage s'appliquent à la construction abritant l'usage dérogatoire;
- 8° Sauf pour un usage résidentiel, lorsqu'un usage du même groupe d'usages que l'usage dérogatoire est autorisé dans la zone, les normes les plus restrictives inscrites à la grille des usages et des normes qui sont associées à un tel usage s'appliquent à la construction abritant l'usage dérogatoire;
- 9° Pour un usage résidentiel, lorsqu'un usage résidentiel permettant un nombre de logement supérieur à l'usage dérogatoire est autorisé dans la zone, les normes de l'usage résidentiel permettant un nombre de logement supérieur à l'usage dérogatoire s'apparentant le plus à l'usage dérogatoire

(par le nombre maximal de logement permis) s'appliquent à la construction abritant l'usage dérogatoire;

10° Pour un usage résidentiel, lorsqu'aucun usage résidentiel permettant un nombre de logement supérieur à l'usage dérogatoire n'est autorisé dans la zone, les normes les plus restrictives inscrites à la grille des usages et des normes s'appliquent à la construction abritant l'usage dérogatoire. Si les seuls usages autorisés dans la zone appartiennent à une classe d'usages du groupe « habitation » permettant un nombre maximal de logement inférieur à l'usage dérogatoire, ladite construction ne peut être agrandie en direction d'un terrain sur lequel est implanté une habitation comportant un nombre de logement inférieur à celui de l'usage dérogatoire;

11° Pour un usage autre que résidentiel, lorsqu'aucun usage du même groupe d'usages que l'usage dérogatoire n'est autorisé dans la zone, les normes les plus restrictives inscrites à la grille des spécifications s'appliquent à la construction abritant l'usage dérogatoire.

ARTICLE 959 EXTENSION D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR DROITS ACQUIS SITUE A L'EXTERIEUR, SUR UN TERRAIN

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

ARTICLE 960 DEPLACEMENT D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR DROITS ACQUIS A L'INTERIEUR D'UN MEME BATIMENT

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis situé dans une partie de bâtiment peut être déplacé dans le même bâtiment à la condition que :

- 1° Si la superficie occupée par cet usage est augmentée, cette extension soit conforme aux dispositions des articles article 957 et article 958 du présent règlement;
- 2° Ledit usage, s'il n'appartient pas au groupe d'usages « habitation », ne soit pas localisé au même étage qu'un usage appartenant au groupe d'usages « habitation », à moins d'être spécifiquement autorisé.

ARTICLE 961 REINTEGRATION D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR DROITS ACQUIS A L'INTERIEUR D'UN BATIMENT DETRUIT OU ENDOMMAGE A LA SUITE D'UN SINISTRE

Toute réintégration d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis exercé à l'intérieur d'un bâtiment conforme ou non 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 dérogatoire se fasse conformément à toute disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.
- 3° 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 dérogatoire n'est autorisée.

ARTICLE 962 REINTEGRATION D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR DROITS ACQUIS DETRUIT OU ENDOMMAGE A LA SUITE D'UN SINISTRE ET EXERCE A L'EXTERIEUR, SUR UN TERRAIN

Toute réintégration d'un usage dérogatoire 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.

ARTICLE 963 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT L'AGRANDISSEMENT D'UNE MAISON MOBILE DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

1° L'agrandissement d'une maison mobile dont l'usage est dérogatoire et protégé par droits acquis est autorisé jusqu'à concurrence de 25% de la superficie au sol, sauf à l'intérieur d'un terrain de camping où tout agrandissement est, en tout temps, prohibé;

2° 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 ayant trait à l'architecture;

b) l'agrandissement n'est autorisé qu'une seule fois.

3° malgré ce qui précède, toute construction ayant fait l'objet d'un tel agrandissement sous l'empire d'un règlement antérieur ne peut, en aucun cas, faire l'objet d'un agrandissement additionnel, à moins que la portion de l'agrandissement réalisé antérieurement n'ait atteint la superficie totale de plancher maximale alors autorisée.

SECTION 2 **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX USAGES DE REMPLACEMENT**

ARTICLE 964 **REEMPLACEMENT D'UN USAGE DEROGATOIRE PROTEGE PAR DROITS ACQUIS**

1° Si un usage dérogoire protégé par droits acquis a été abandonné, a cessé ou a été interrompu, il ne peut être remplacé par un autre usage dérogoire.

2° Un usage dérogoire protégé par droits acquis peut être remplacé par un usage de remplacement, en fonction de la nature de l'usage dérogoire et de la dominance de la zone, le tout conformément au tableau suivant :

Usages dérogoires	Dominance de la zone	Usages autorisés lors d'un remplacement
Tout usage de la classe C-1	Habitation	Tout usage de la classe C-1.
Tout usage des classes C-2, C-3, C-4 et C-5	Habitation	Tout usage de la classe C-1.
Tout usage du groupe agricole	Habitation	Tout usage de la classe A-1.
Tout usage du groupe habitation	Commerce	
Tout usage des classes C-1, C-2, C-3, C-4 et C-5.	Commerce	Tout usage des classes C-1 et C-2.
Tout usage des sous-classes 1 et 2 de la classe C-3	Commerce	Tout usage des sous-classes 1 et 2 de la classe C-3 à l'exception des usages suivants : a) établissement dont l'activité principale est la danse (discothèque) (5822); b) salle de danse, discothèque (sans boissons alcoolisées) (7397); c) restaurant et établissement avec service complet (avec terrasse) (5812).
Tout usage de la sous-classe 3 de la classe C-3	Commerce	Tout usage des sous-classes 1, 2 et 3 de la classe C-3 à l'exception de l'usage suivant : a) bar à spectacles (5823).
Tout usage de la classe I-1	Commerce	
Tout usage du groupe agricole	Commerce	Tout usage de la classe A-1.
Tout usage de la classe C-1	Industrie	Tout usage de la classe C-1 à l'exception de l'usage suivant : a) service de garde en garderie (6541.1) b) service de garde en halte-garderie (6541.2) c) service de garde en jardin d'enfants (6541.3)
Tout usage de la classe C-2	Industrie	Tout usage de la classe C-2

Usages dérogoires	Dominance de la zone	Usages autorisés lors d'un remplacement
Tout usage des sous-classes 1 et 2 de la classe C-3	Industrie	Tout usage des sous-classes 1 et 2 de la classe C-3 à l'exception des usages suivants : a) établissement dont l'activité principale est la danse (discothèque) (5822); b) salle de danse, discothèque (sans boissons alcoolisées) (7397); c) restaurant et établissement avec service complet (avec terrasse) (5812).
Tout usage de la sous-classe 3 de la classe C-3	Industrie	Tout usage des sous-classes 1, 2 et 3 de la classe C-3 à l'exception de l'usage suivant : a) bar à spectacles (5823).
Tout usage de la classe I-1	Industrie	Tout usage de la classe I-1
Tout usage du groupe agricole	Industrie	Tout usage de la classe A-1.
Tout usage de la classe C-1	Communautaire et utilité publique	Tout usage de la classe C-1
Tout usage de la classe C-2	Communautaire et utilité publique	Tout usage de la classe C-1
Tout usage des sous-classes 1 et 2 de la classe C-3	Communautaire et utilité publique	Tout usage des sous-classes 1 et 2 de la classe C-3 à l'exception des usages suivants : a) établissement dont l'activité principale est la danse (discothèque) (5822); b) salle de danse, discothèque (sans boissons alcoolisées) (7397); c) restaurant et établissement avec service complet (avec terrasse) (5812).
Tout usage de la sous-classe 3 de la classe C-3	Communautaire et utilité publique	Tout usage des sous-classes 1, 2 et 3 de la classe C-3 à l'exception de l'usage suivant : a) bar à spectacles (5823).
Tout usage de la classe I-1	Communautaire et utilité publique	
Tout usage du groupe agricole	Communautaire et utilité publique	Tout usage de la classe A-1.

- 3° En plus des usages de remplacement prévus au tableau précédent, tout usage dérogoire peut être remplacé par un usage conforme.
- 4° Le nombre minimal de cases de stationnement exigé pour un usage de remplacement peut être allégé de 25 % sans toutefois être inférieur au nombre de cases de stationnement déjà aménagées;
- 5° Les dispositions du présent chapitre stipulent, pour chaque usage, la période au cours de laquelle un usage peut être abandonné, interrompu ou avoir cessé sans que les droits acquis ne cessent d'être reconnus. Toute demande relative au remplacement d'un usage dérogoire protégé par droits

acquis effectuée pendant cette période est assujetti aux dispositions du présent article et aux modalités d'encadrement applicables du règlement sur les usages conditionnels en vigueur;

- 6° Aux termes du présent règlement, un droit acquis à un usage dérogatoire cesse d'être reconnu lorsque l'usage de remplacement est autorisé à l'intérieur de la zone concernée. L'usage de remplacement est néanmoins assujetti aux dispositions du présent article et aux modalités d'encadrement applicables du règlement sur les usages conditionnels en vigueur;
- 7° Lorsqu'un usage dérogatoire protégé par droits acquis est remplacé par un usage de remplacement qui n'est pas autorisé à l'intérieur de la zone concernée, cet usage de remplacement ne cesse pas d'être dérogatoire et est assujetti aux dispositions du présent article et aux modalités d'encadrement applicables du règlement sur les usages conditionnels en vigueur;
- 8° Malgré ce qui précède, cet article ne s'applique pas aux activités agricoles exercées à l'intérieur de la zone agricole, tel qu'établi par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (chapitre P-41.1).

SECTION 3 **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX
CONSTRUCTIONS, AUTRES QU'AUX ENSEIGNES,
DEROGATOIRES PROTEGEES PAR DROITS ACQUIS**

SOUS-SECTION 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 965 **GENERALITES**

- 1° Toute construction qui aurait été modifiée ou réparée aux fins de la rendre conforme, en tout ou en partie, ne peut en aucun cas être réutilisée de façon dérogoire;
- 2° L'emploi du terme « construction dérogoire » inclut également toute partie de construction dérogoire;
- 3° Toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce s'applique intégralement.

ARTICLE 966 **RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS**

Aux termes du présent règlement, un droit acquis à une construction dérogoire, autre qu'une enseigne, 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 cette construction existait avant l'entrée en vigueur de tout règlement susceptible de le régir.

ARTICLE 967 **CESSATION DE LA RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS**

- 1° La démolition totale, en une seule fois ou de façons successives, d'une construction dérogoire, autre qu'à la suite d'un sinistre résultant d'un cas fortuit, fait perdre tout droit acquis sur celle-ci à l'encontre de tout règlement applicable en l'espèce.
- 2° L'utilisation de matériaux de récupération provenant de la démolition d'une construction dérogoire ne peut, en aucun cas, donner droit à la reconnaissance d'un droit acquis.

ARTICLE 968 **ENTRETIEN, RENOVATION ET AMELIORATION D'UNE
CONSTRUCTION DEROGATOIRE ET PROTEGEE PAR
DROITS ACQUIS**

Sous réserve des dispositions du présent règlement, une construction dérogoire et protégée par droits acquis, autre qu'une enseigne, peut être entretenue, rénovée et améliorée, pourvu que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la dérogoire.

ARTICLE 969 **MODIFICATION DE LA PENTE DE TOIT D'UNE
CONSTRUCTION DEROGATOIRE PROTEGEE PAR DROITS
ACQUIS**

- 1° Toute modification à la pente de toit d'une construction dérogoire et protégée par droits acquis est autorisée pourvu que la modification n'ait pas pour effet d'accentuer la dérogoire;
- 2° Toutefois, lorsque la hauteur d'un bâtiment principal est dérogoire et que le toit est plat ou a un rapport de pente

inférieur à 3/12, celui-ci peut être rehaussé d'au plus 1,20 mètre pour atteindre une pente de toit maximale de 3/12.

ARTICLE 970 RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DEROGATOIRE PROTEGEE PAR DROITS ACQUIS A LA SUITE D'UN SINISTRE

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis, détruite ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur au rôle d'évaluation de la Municipalité le jour précédent les dommages subis à la suite d'un sinistre, peut être reconstruite, aux conditions suivantes :

- 3° La construction doit être reconstruite au même endroit où elle était située avant le sinistre, sur les fondations existantes, en béton, en pierre ou en blocs de béton, tout en respectant toute autre disposition applicable;
- 4° La reconstruction du bâtiment détruit ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la dérogation du bâtiment détruit;
- 5° Les travaux de reconstruction doivent débuter dans les 12 mois suivants la date du sinistre.

ARTICLE 971 DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES SUR UN TERRAIN OU LE BATIMENT PRINCIPAL A ETE DETRUIT PAR UN SINISTRE

- 1° Toute construction accessoire située sur un terrain où 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;
- 2° À l'issue de ce délai, la construction devra être détruite ou relocalisée sur un emplacement permettant d'en assurer la conformité.

ARTICLE 972 DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT UN BATIMENT D'ELEVAGE DETRUIT PAR UN SINISTRE

Un bâtiment d'élevage dérogatoire et protégé par droits acquis, détruit par un sinistre, peut être reconstruit, si les normes concernant la détermination des distances relatives à la gestion des odeurs en milieu agricoles et les autres modalités de la Loi sont respectées.

SOUS-SECTION 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A UNE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE, DONT L'IMPLANTATION EST DEROGATOIRE ET PROTEGEE PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 973 CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST REPUTEE CONFORME

- 1° Toute construction existante, autre qu'une enseigne, dont l'implantation est dérogatoire le jour précédent 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 réglementation d'urbanisme en vigueur 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;

- 2° Toute construction, autre qu'une enseigne, en cours ou déjà exécutée 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 réglementation d'urbanisme 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.

ARTICLE 974

REPARATION D'UNE CONSTRUCTION DONT
L'IMPLANTATION EST DEROGATOIRE ET PROTEGEE PAR
DROITS ACQUIS

Sous réserve des dispositions relatives aux zones inondables, toute construction, autre qu'une enseigne, 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;
- 2° Le caractère dérogoire de la construction ne soit pas aggravé en empiétant davantage à l'intérieur de toute forme de bande tampon, des marges de recul avant, latérales et arrière, de la bande de protection riveraine, ni en excédant davantage 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.
- 5° 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.

ARTICLE 975

RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DEROGATOIRE
DONT L'IMPLANTATION EST PROTEGEE PAR DROITS
ACQUIS

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 :

- 1° 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;
- 2° Le caractère dérogatoire de la construction ne soit pas aggravé en empiétant davantage à l'intérieur de toute forme de zone tampon, des marges avant, latérales et arrière, de la bande de protection riveraine, ni en excédant davantage le rapport espace bâti/terrain prescrit pour la zone où se situe la construction;
- 3° 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;
- 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.
- 5° Lorsqu'autorisée, la reconstruction de fondations en zone inondable doit se faire conformément aux mesures d'immunisation du présent règlement.

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) d) et e) 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.

ARTICLE 976

AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT
L'IMPLANTATION EST DEROGATOIRE ET PROTEGEE 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 dérogatoire occupée par un usage conforme 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 à l'intérieur des marges minimales avant, arrière et latérales applicables ou en aggravant le caractère dérogatoire de la construction par

rapport espace bâti/terrain ou au rapport planchers/terrain prescrit pour la zone où l'immeuble est situé.

ARTICLE 977 DEPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DEROGATOIRE ET PROTEGEE PAR DROITS ACQUIS

Une construction dont l'implantation est dérogoire et protégée par droits acquis peut être déplacée même si son implantation est toujours dérogoire suite à son déplacement pourvu que les conditions suivantes soient remplies :

- 1° Il s'avère impossible de respecter toutes les marges de recul prescrites;
- 2° Le déplacement de la construction a pour effet de réduire la dérogoire par rapport aux marges de recul prescrites;
- 3° Aucune des marges de recul conformes aux dispositions du règlement de zonage applicable avant le déplacement ne doit devenir dérogoire suite au déplacement.

SOUS-SECTION 3 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE D'IMPLANTATION MINIMALE EST DEROGATOIRE ET PROTEGEE PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 978 AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE D'IMPLANTATION MINIMALE EST DEROGATOIRE ET PROTEGEE PAR DROITS ACQUIS

- 1° 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 d'implantation minimale 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 d'implantation minimale 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.
- 2° 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 979 RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE D'IMPLANTATION MINIMALE EST DEROGATOIRE ET PROTEGEE PAR DROITS ACQUIS

Toute construction, dont la superficie d'implantation minimale 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 :

- 1° À moins de toute autre disposition à ce contraire, la superficie d'implantation minimale 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 4 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A UNE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE, DONT LES MATERIAUX OU AUTRES ELEMENTS DE CONSTRUCTION SONT DEROGATOIRES ET PROTEGES PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 980 REPARATION, MODIFICATION OU ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATERIAUX OU AUTRES ELEMENTS DE CONSTRUCTION SONT DEROGATOIRES ET PROTEGES PAR DROITS ACQUIS

1° Toute construction dont les matériaux ou autres éléments de construction sont dérogoires et protégés par droits acquis peut être réparée, rénovée, modifiée ou entretenue pourvu que la réparation, la rénovation, la modification ou l'entretien respecte toutes les dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

2° Malgré ce qui précède, dans le cas où les travaux de réparation, de rénovation, 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.

ARTICLE 981 AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATERIAUX OU AUTRES ELEMENTS DE CONSTRUCTION SONT DEROGATOIRES ET PROTEGES 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 982 RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DETRUITE OU ENDOMMAGEE A LA SUITE D'UN SINISTRE DONT LES MATERIAUX OU AUTRES ELEMENTS DE CONSTRUCTION SONT DEROGATOIRES ET PROTEGES 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 doit 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 983 CHANGEMENT D'USAGE A L'INTERIEUR D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATERIAUX OU AUTRES ELEMENTS DE CONSTRUCTION SONT DEROGATOIRES ET PROTEGES 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 dérogoires, dans la mesure

où toute disposition en matière de prévention des incendies applicable en l'espèce soit respectée.

SECTION 4 **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX
ENSEIGNES ET STRUCTURES D'ENSEIGNE
DEROGATOIRES**

ARTICLE 984 **GENERALITES**

- 1° Toute enseigne dérogatoire ne peut être rénovée, remplacée, agrandie, reconstruite, entretenue, réparée ou modifiée si l'un ou l'autre de ces actes a pour effet de la rendre plus dérogatoire;
- 2° Toute enseigne qui aurait été modifiée ou réparée aux fins de la rendre conforme, en tout ou en partie, ne peut en aucun cas être réutilisée de façon dérogatoire;
- 3° L'emploi du terme « enseigne dérogatoire » inclut également toute partie d'enseigne dérogatoire;
- 4° Toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce s'applique intégralement;
- 5° Une enseigne dérogatoire ne peut être remplacée par une autre enseigne dérogatoire.

ARTICLE 985 **RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS**

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

- 1° Si cette enseigne 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. Cependant, cette enseigne doit être érigée dans les six (6) mois suivant l'émission du permis ou du certificat d'autorisation;
- 2° Si cette enseigne existait avant l'entrée en vigueur de tout règlement susceptible de le régir.

ARTICLE 986 **MAINTIEN DES DROITS ACQUIS**

Une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis peut être utilisée à des fins d'affichage différentes de celles pour lesquelles elle était utilisée à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, dans le cas, notamment, d'une modification du message ou d'un changement d'usage, à la condition que les dispositions suivantes soient respectées, à savoir :

- 1° La structure incluant toutes parties de l'enseigne, tels support, poteau, socle, muret, montant, cadre, est conservée;
- 2° La superficie d'affichage et des inscriptions de l'enseigne doivent être inférieures ou égales aux superficies de l'enseigne dérogatoire protégée par droits acquis;
- 3° Les autres dispositions du présent règlement, notamment relatives à l'affichage, sont observées.

Nonobstant les dispositions prévues au premier alinéa, toutes enseignes composée de lettres détachées ou sur bandeau ne peuvent faire l'objet d'une telle réutilisation et doivent seulement, par conséquent, être modifiées de façon à les rendre conformes au présent règlement.

ARTICLE 987

CESSATION DE DROITS ACQUIS

Une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis annonçant un établissement qui a été abandonné, qui a cessé ou a interrompu ses opérations durant une période d'au moins six (6) mois, cesse d'être reconnu. Cette enseigne, incluant poteau, support et montant, doivent être retirés, modifiés ou remplacés, en respectant les normes applicables du présent règlement.

SECTION 5 **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX
TERRAINS DEROGATOIRES PROTEGES PAR DROITS
ACQUIS**

ARTICLE 988 **NOUVEL USAGE EXTERIEUR SUR UN LOT DEROGATOIRE ET
PROTEGE PAR DROITS ACQUIS**

Sauf pour les usages agricoles, 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 989 **CONSTRUCTION D'UN BATIMENT PRINCIPAL SUR UN LOT
VACANT DEROGATOIRE ET PROTEGE PAR DROITS ACQUIS**

Sur tout lot vacant dérogoire protégé par droits acquis, la construction d'un nouveau bâtiment principal et de ses bâtiments accessoires est autorisé, pourvu que :

3° L'ensemble des dispositions du présent règlement, du règlement de lotissement et du règlement de construction en vigueur soient respectées, à l'exception de celles concernant les dimensions et la superficie du terrain;

4° Il s'agisse d'un terrain ayant un droit acquis ou un privilège de lotissement en vertu du règlement de lotissement en vigueur.

ARTICLE 990 **AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION SUR UN LOT
DEROGATOIRE**

Sous réserve des dispositions du présent règlement, l'agrandissement d'une construction, autre qu'une enseigne, est permis sur tout lot dérogoire 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 991 **NOUVEL USAGE SUR UN LOT DEROGATOIRE AU
REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

1° Un usage peut être autorisé sur un lot dérogoire 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;

2° Toutefois, le paragraphe précédent ne s'applique pas aux usages agricoles et à l'habitation en milieu non desservi ou partiellement desservi.