

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 16</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ENSEIGNES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....</b>	<b>16-1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....</b>	<b>16-1</b>
ARTICLE 16.1.1.1	RÈGLE D'INTERPRÉTATION DÉTERMINANT LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	16-1
ARTICLE 16.1.1.2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS.....	16-1
ARTICLE 16.1.1.3	DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX USAGES, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ENSEIGNES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	16-1
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES.....</b>	<b>16-2</b>
ARTICLE 16.2.1.1	DISPOSITIONS RELATIVES À L'AGRANDISSEMENT DE L'ESPACE OCCUPÉ PAR UN USAGE DÉROGATOIRE.....	16-2
ARTICLE 16.2.1.2	DISPOSITION RELATIVE AU REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE.....	16-2
ARTICLE 16.2.1.3	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSATION D'UN USAGE DÉROGATOIRE.....	16-2
ARTICLE 16.2.1.4	DISPOSITION RELATIVE AU RETOUR À UN USAGE DÉROGATOIRE.....	16-2
ARTICLE 16.2.1.5	DISPOSITION RELATIVE À UN ÉTABLISSEMENT OÙ L'ON SERT À BOIRE (BOISSONS ALCOOLIQUES) ET ACTIVITÉS DIVERSES (582).....	16-2
<b>SECTION 3</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES.....</b>	<b>16-4</b>
<b>SOUS-SECTION 16.3.1</b>	<b>LES CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES.....</b>	<b>16-4</b>
ARTICLE 16.3.1.1	DISPOSITIONS RELATIVES À LA RÉPARATION, À LA MODIFICATION, À L'ENTRETIEN OU À L'AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE.....	16-4
ARTICLE 16.3.1.2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE.....	16-4
ARTICLE 16.3.1.3	DISPOSITIONS RELATIVES À LA RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE.....	16-4
ARTICLE 16.3.1.4	DISPOSITIONS RELATIVES À LA RÉPARATION, À LA MODIFICATION, À L'ENTRETIEN, AU CHANGEMENT D'USAGE ET À L'AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE (QUANT AUX MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION).....	16-4
ARTICLE 16.3.1.5	DISPOSITIONS RELATIVES À LA RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE (QUANT AUX MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION).....	16-4
ARTICLE 16.3.1.6	RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT ET ANTÉRIEUREMENT DÉROGATOIRE.....	16-5
ARTICLE 16.3.1.7	DISPOSITIONS RELATIVES À UNE HABITATION NON RELIÉE À L'AGRICULTURE.....	16-5
<b>SECTION 4</b>	<b>ENSEIGNE DÉROGATOIRE.....</b>	<b>16-6</b>
ARTICLE 16.4.1.1	DÉFINITION D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE.....	16-6
ARTICLE 16.4.1.2	DROIT ACQUIS À L'ÉGARD D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE.....	16-6
ARTICLE 16.4.1.3	EXÉCUTION DES TRAVAUX NÉCESSAIRES AU MAINTIEN D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE.....	16-6

**CHAPITRE 16 DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES, AUX  
CONSTRUCTIONS ET AUX ENSEIGNES DÉROGATOIRES  
PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS**

**SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**

**ARTICLE 16.1.1.1 Règle d'interprétation déterminant les dispositions applicables aux usages dérogatoires protégés par droits acquis**

Lorsqu'un usage est dérogatoire et protégé par droits acquis, les dispositions relatives aux constructions accessoires, aux équipements accessoires, aux usages, constructions et équipements temporaires ou saisonniers, aux activités complémentaires, au stationnement hors-rue, à l'aménagement des terrains, à l'affichage, à l'entreposage extérieur et aux zones de chargement ou de déchargement applicables à cet usage doivent être celles établies à cet effet au chapitre traitant spécifiquement des dispositions applicables aux usages dont relève cette classe d'usage.

Toutes constructions érigées avant le 5 mai 1984 en territoire inondable et ce, conformément à la réglementation en vigueur à l'époque, sont protégées par des droits acquis de même que pour les constructions entreprises après 1984 et qui bénéficiaient déjà de droits acquis.

Toutes constructions dérogatoires protégées par droits acquis et détruites par un incendie ou autre cataclysme peuvent être reconstruites en respectant les dispositions suivantes :

- a) les constructions doivent s'effectuer selon les superficies d'occupation au sol initiales ;
- b) respecter les dispositions du chapitre 13 relatives aux zones inondables à récurrence de 20 ans et de 100 ans, selon le cas.

**(Règlement 1675-286, article 7, en vigueur le 28 février 2019)**

**ARTICLE 16.1.1.2 Dispositions relatives à la reconnaissance de droits acquis**

Aux termes du présent règlement, un droit acquis à un usage, à une construction, à un local ou à une enseigne dérogatoire peut être reconnu dans les cas suivants :

- a) dans le cas où un règlement en vigueur exigeait l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation au moment de l'érection du bâtiment, construction, local ou enseigne et si le début de son exercice ou son érection respecte les délais prévus à l'autorisation, lesquels délais ne peuvent dépasser six (6) mois de l'émission du permis ou du certificat;
- b) dans le cas où ils étaient existants avant l'adoption même d'un règlement d'application ainsi qu'à toute construction ou usage dérogatoire dont l'implantation initiale n'exigeait aucun permis ou autorisation de la Ville;
- c) suite à une décision ou une confirmation d'un droit par la C.P.T.A.Q. à l'égard d'activités reconnues en zone agricole.

**ARTICLE 16.1.1.3 Dispositions générales applicables aux usages, aux constructions et aux enseignes dérogatoires protégés par droits acquis**

Tout usage, construction, local ou enseigne dérogatoire peut être entretenu, réparé ou modifié à la condition que cet entretien, réparation ou modification n'ait pas pour effet d'augmenter au niveau d'une marge, d'une superficie, d'une distance, d'une hauteur, d'une localisation, d'un matériel, l'usage, la construction, le local ou l'enseigne.

L'emploi des termes "Usage", "Construction", "Local" et "Enseigne" dérogatoires inclut également toute partie d'usage, de construction, de local et d'enseigne dérogatoires.

## SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES

### ARTICLE 16.2.1.1 Dispositions relatives à l'agrandissement de l'espace occupé par un usage dérogatoire

(Règlement 1675-128, article 1, en vigueur le 28 février 2013)

La présence d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis dans un bâtiment peut être étendue à la condition que l'extension soit conforme à toutes les dispositions du présent règlement de zonage, autres que celles visant les usages autorisés.

La superficie de l'extension de l'usage dérogatoire protégé par droits acquis est limitée au périmètre du bâtiment existant.

Malgré ce qui précède, l'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis est prohibée dans les cas suivants :

- a) lorsque l'extension est réalisée dans une partie de bâtiment occupée par un usage conforme;
- b) pour un usage d'entreposage extérieur ou de remisage extérieur dérogatoire et protégé par un droit acquis, que cet usage soit principal, accessoire ou additionnel;
- c) pour un usage principal, incluant ses usages accessoires et additionnels, qui fait partie des classes d'usages suivants :
  - Commerce de divertissement (C-05);
  - Service relié à l'automobile, type 3 (C-08);
  - Service relié à l'automobile, type 4 (C-09);
  - Industrie (I-01);
  - Industrie légère (I-02);
  - Industrie lourde (I-03).

(Règlement 1675-034, article 47, en vigueur le 29 mai 2007), (Règlement 1675-286, article 8, en vigueur le 28 février 2019)

### ARTICLE 16.2.1.2 Disposition relative au remplacement d'un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être remplacé par un autre usage inclus dans la même classe.

Sujet à une décision favorable de la C.P.T.A.Q. en vertu de l'article 101.1 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un usage de la même classe peut comprendre la construction d'un ou de bâtiments liés au nouvel usage.

(Règlement 1675-097, article 1, en vigueur le 1er septembre 2011)

### ARTICLE 16.2.1.3 Dispositions relatives à la cessation d'un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis cesse si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour quelque cause que ce soit et pour une période supérieure à six (6) mois consécutifs.

### ARTICLE 16.2.1.4 Disposition relative au retour à un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis, qui a été modifié de manière à le rendre conforme aux dispositions du présent règlement, ne peut être à nouveau utilisé par un usage dérogatoire.

(Règlement 1675-034, article 73, en vigueur le 29 mai 2007)

### ARTICLE 16.2.1.5 Disposition relative à un établissement où l'on sert à boire (boissons alcooliques) et activités diverses (582)

Un établissement où l'on sert à boire (boissons alcooliques) et activités diverses (582) protégé par droits acquis, ne peut être modifié de manière à ajouter des usages accessoires, tel que la danse, les spectacles

avec nudité et/ou à caractère érotique ou à augmenter la capacité (nombre de personnes).

## SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

### SOUS-SECTION 16.3.1 LES CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

#### **ARTICLE 16.3.1.1 Dispositions relatives à la réparation, à la modification, à l'entretien ou à l'agrandissement d'une construction dont l'implantation est dérogatoire**

Toute construction dont l'implantation est dérogatoire peut être réparée, modifiée, entretenue ou agrandie pourvu que la réparation, la modification, l'entretien ou l'agrandissement respecte toutes les dispositions applicables du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

Malgré ce qui est décrit plus haut, lorsqu'il s'agit de l'addition de un ou plusieurs étages sur un bâtiment existant respectant le nombre d'étages maximal autorisé dans la zone, l'agrandissement peut respecter l'implantation du premier étage, et ce même si les marges sont non conformes au règlement.

#### **ARTICLE 16.3.1.2 Dispositions relatives à la reconstruction d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire**

Tout bâtiment dont l'implantation est dérogatoire et qui est devenu dangereux ou est détruit ou a perdu plus de 75 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, le bâtiment doit être reconstruit conformément aux dispositions du présent règlement et de tout autre règlement applicable.

La reconstruction du bâtiment doit débuter en deçà de 12 mois suivant la date à laquelle les dommages ont été causés, sinon le bâtiment perd ses droits acquis.

#### **ARTICLE 16.3.1.3 Dispositions relatives à la reconstruction d'un bâtiment dont la superficie minimale de plancher est dérogatoire**

Tout bâtiment dérogatoire quant à la superficie minimale de plancher qui est détruit à plus de 75 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation peut être reconstruit sur ses fondations ou être augmentée de manière à tendre vers la conformité, sans toutefois avoir à respecter le minimum requis à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain.

#### **ARTICLE 16.3.1.4 Dispositions relatives à la réparation, à la modification, à l'entretien, au changement d'usage et à l'agrandissement d'une construction dérogatoire (quant aux matériaux ou autres éléments de construction)**

Toute réparation, modification, entretien ou agrandissement inférieur à 50 % de la superficie de bâtiment d'une construction dérogatoire doit être réalisé à partir des matériaux de revêtement existant.

Toutefois, tout agrandissement supérieur à 50 % de la superficie de bâtiment d'une construction dérogatoire doit être recouvert de matériaux conformes aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement en vigueur.

Le changement d'usage résidentiel à commercial à l'intérieur d'un bâtiment non conforme en ce qui concerne les revêtements extérieurs pourra se faire en conservant les matériaux de revêtement extérieur d'origine.

#### **ARTICLE 16.3.1.5 Dispositions relatives à la reconstruction d'une construction dérogatoire (quant aux matériaux ou autres éléments de construction)**

Toute construction dérogatoire (quant aux matériaux ou autres éléments de construction) ayant été détruite dans une proportion inférieure à 75 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, peut être reconstruite conformément aux dispositions applicables aux matériaux et autres éléments de construction des règlements en vigueur au moment de sa construction.

Toutefois, si le bâtiment est devenu dangereux ou est détruit ou a perdu plus de 75 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, le bâtiment doit être reconstruit conformément aux dispositions du présent règlement.

La reconstruction du bâtiment doit débiter en deçà de 12 mois suivant la date à laquelle les dommages ont été causés, sinon le bâtiment perd ses droits acquis.

#### **ARTICLE 16.3.1.6 Reconstruction d'un bâtiment détruit et antérieurement dérogatoire**

(Règlement 1675-240, article 1, en vigueur le 28 septembre 2017)

Si un bâtiment dérogatoire, dont l'occupation est dérogatoire ou un bâtiment dérogatoire dont l'occupation est conforme, ou un bâtiment conforme dont l'occupation est dérogatoire, est détruit ou endommagé par vétusté, par le feu, par une explosion, par un effondrement ou par tout acte de la providence ou par toute autre cause, sa reconstruction, réfection, transformation sera assujettie aux dispositions suivantes :

1. La reconstruction, réfection ou la transformation ne comprend pas l'agrandissement dudit bâtiment. Tout agrandissement du bâtiment visé par la présente sous-section est donc prohibé.

(Règlement 1675-240, article 1, en vigueur le 28 septembre 2017)

2. Si le coût de reconstruction, de réfection, de réparation ou de transformation est supérieur à 50 % de l'évaluation municipale du bâtiment le jour précédent les dommages subis, à l'exclusion des fondations, ladite reconstruction, réfection, réparation ou transformation ne pourra être effectuée qu'en conformité avec les usages autorisés ainsi qu'avec les dispositions réglementaires de zonage et de construction en vigueur au moment de la reconstruction ou de la réfection, de la réparation ou de la transformation.

Cependant, dans le cas d'un usage résidentiel, cette reconstruction, réfection, réparation ou transformation pourra se faire sur les fondations qui existaient au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement même si cette reconstruction, réfection, réparation ou transformation a pour effet de maintenir les dérogations du bâtiment au niveau de ses caractéristiques d'implantation et de son usage. L'occupation du bâtiment pourra être celle qui existait le jour précédent les dommages subis. Telle reconstruction, réfection, réparation ou transformation doit cependant être effectuée dans un délai de 18 mois à compter de la date du dommage, de l'incendie ou de la démolition.

Dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles sur des terres en culture, y compris la résidence de l'agriculteur, pourront être reconstruits ou restaurés selon la même implantation si les travaux sont exécutés dans les 18 mois suivant le dommage, l'incendie ou la démolition.

3. Si le coût de reconstruction, de réfection, de réparation ou de transformation est inférieur à 50 % de l'évaluation municipale du bâtiment le jour précédent les dommages subis, à l'exclusion des fondations, ladite reconstruction, réfection, réparation ou transformation est assujettie aux dispositions relatives à la réparation d'un bâtiment dérogatoire. L'occupation du bâtiment pourra être celle qui existait le jour précédant les dommages subis.

#### **ARTICLE 16.3.1.7 Dispositions relatives à une habitation non reliée à l'agriculture**

Nonobstant toute autre disposition à ce contraire, les habitations non reliées à l'agriculture existantes au 1<sup>er</sup> novembre 1994 et les bâtiments accessoires situés dans une zone à dominante agricole peuvent être agrandis, modifiés ou transformés en autant que le nombre de logement ne soit pas augmenté. De plus, un bâtiment accessoire peut être ajouté.

(Règlement 1675-196, article 23, en vigueur le 24 septembre 2015)

## **SECTION 4            ENSEIGNE DÉROGATOIRE**

### **ARTICLE 16.4.1.1 Définition d'une enseigne dérogatoire**

Une enseigne est dérogatoire lorsque :

- 1) Elle n'est pas conforme à une disposition du présent règlement;
- 2) Elle réfère à un usage qui a cessé, a été abandonné ou a été interrompu durant une période de 90 jours consécutifs.

Pour l'application de la présente section, une enseigne comprend l'enseigne, son support et toutes les composantes qui leur sont rattachés.

### **ARTICLE 16.4.1.2 Droit acquis à l'égard d'une enseigne dérogatoire**

Toutes enseignes dérogatoires au présent règlement ne bénéficient d'aucun droit acquis.

### **ARTICLE 16.4.1.3 Exécution des travaux nécessaires au maintien d'une enseigne dérogatoire**

Il est permis d'effectuer des travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour maintenir en bon état une enseigne.

Le contenu d'un affichage dérogatoire peut être remplacé s'il n'a pas pour effet de créer une nouvelle dérogation.