



**Saint-Basile-
le-Grand**

Règlement de zonage

U-220

Chapitre 11 - Dispositions applicables aux usages, constructions, enseignes et lots dérogatoires protégés par droits acquis

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 11	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AUX CONSTRUCTIONS, AUX ENSEIGNES ET AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	11-1
SECTION 1	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	11-1
ARTICLE 756	DISPOSITIONS GÉNÉRALES (U-220-42)	11-1
ARTICLE 757	RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS.....	11-1
ARTICLE 758	PERTE DE DROITS ACQUIS	11-1
ARTICLE 759	REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE	11-2
ARTICLE 760	EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS EXERCÉ À L'INTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT (U-220-4)	11-4
ARTICLE 761	DÉPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS À L'INTÉRIEUR D'UN MÊME BÂTIMENT	11-4
ARTICLE 762	EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS EXERCÉ À L'EXTÉRIEUR	11-4
ARTICLE 763	RÉINTÉGRATION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS DÉTRUIT OU ENDOMMAGÉ À LA SUITE D'UN SINISTRE ET EXERCÉ À L'EXTÉRIEUR	11-4
SECTION 2	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS.....	11-5
2.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11-5
ARTICLE 764	DISPOSITIONS GÉNÉRALES (U-220-42)	11-5
ARTICLE 765	RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS.....	11-5
ARTICLE 766	CESSATION DE LA RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS	11-5
ARTICLE 767	ENTRETIEN, RÉNOVATION ET AMÉLIORATION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	11-5
ARTICLE 768	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES SUR UN TERRAIN SANS BÂTIMENT PRINCIPAL.....	11-5
2.2	CAS D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	11-6
ARTICLE 769	RÉPARATION ET RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE DONT L'IMPLANTATION EST PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	11-6
ARTICLE 770	AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	11-6
ARTICLE 771	DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	11-7
2.3	CAS D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	11-7
ARTICLE 772	AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	11-7

ARTICLE 773	RECONSTRUCTION OU RÉPARATION D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	11-7
2.4	CAS D'UNE CONSTRUCTION DONT LA HAUTEUR EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	11-8
ARTICLE 774	RÉPARATION, MODIFICATION OU ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION DONT LA HAUTEUR EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	11-8
ARTICLE 775	AGRANDISSEMENT, D'UNE CONSTRUCTION DONT LA HAUTEUR EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	11-8
ARTICLE 776	RECONSTRUCTION OU RÉPARATION D'UNE CONSTRUCTION DÉTRUITE OU ENDOMMAGÉE À LA SUITE D'UN SINISTRE DONT LA HAUTEUR EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	11-8
2.5	CAS D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	11-8
ARTICLE 777	RÉPARATION, MODIFICATION OU ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS (U-220-1)	11-8
ARTICLE 778	AGRANDISSEMENT, D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	11-8
ARTICLE 779	RECONSTRUCTION OU RÉPARATION 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.....	11-9
ARTICLE 780	CHANGEMENT D'USAGE À L'INTÉRIEUR D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	11-9
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEIGNES ET STRUCTURES D'ENSEIGNE DÉROGATOIRES.....	11-10
ARTICLE 781	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11-10
ARTICLE 782	RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS.....	11-10
ARTICLE 783	MAINTIEN DES DROITS ACQUIS	11-10
ARTICLE 784	AGRANDISSEMENT D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE.....	11-10
SECTION 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	11-11
ARTICLE 785	NOUVEL USAGE EXTÉRIEUR SUR UN LOT DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	11-11
ARTICLE 786	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION OU L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR UN LOT VACANT DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	11-11
ARTICLE 787	NOUVEL USAGE SUR UN LOT DÉROGATOIRE AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT	11-11

**CHAPITRE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AUX
CONSTRUCTIONS, AUX ENSEIGNES ET AUX LOTS
DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS**

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

ARTICLE 756 DISPOSITIONS GÉNÉRALES (U-220-42)

- 1° Aucun usage ne doit être modifié si cet acte a pour effet de le rendre plus dérogatoire;
- 2° Tout usage qui aurait été modifié aux fins de le rendre conforme ne peut en aucun cas être exercé à nouveau de façon dérogatoire;
- 3° 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;
- 4° L'emploi du terme « usage dérogatoire » inclut également toute partie d'usage;
- 5° Toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce s'applique intégralement;
- 6° La démolition volontaire totale, même effectuée en plusieurs étapes subséquentes, d'une construction accueillant un usage dérogatoire, fait perdre tout droit acquis.

ARTICLE 757 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 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 758 PERTE 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° cet usage a été remplacé par un usage conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur;
- 2° cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 6 mois consécutifs;

Malgré le paragraphe 2°, un usage dérogatoire protégé par droits acquis exercé à l'intérieur d'un bâtiment ayant été détruit ou endommagé, suite à un sinistre, à plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation de la Ville, perd son droit acquis. Les activités associées à cet usage doivent cesser.

La perte de droits acquis d'un usage principal fait perdre automatiquement le droit acquis d'un usage complémentaire à cet

usage principal même si celui-ci n'a pas été abandonné, cessé ou interrompu.

ARTICLE 759 **REEMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE**

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

Malgré le premier alinéa, un usage dérogoire protégé par droits acquis peut être remplacé par un autre usage dérogoire de remplacement pour les cas prévus, de façon limitative, au tableau suivant :

	USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	USAGE DÉROGATOIRE DE REMPLACEMENT AUTORISÉ
Groupe habitation (H)	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 1 : habitation unifamiliale »	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 1 : habitation unifamiliale »
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 2 : habitation bifamiliale »	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 2 : habitation bifamiliale »
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 3 : habitation trifamiliale »	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 3 : habitation trifamiliale »
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 4 : habitation multifamiliale de 4 à 8 logements »	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 4 : habitation multifamiliale de 4 à 8 logements »
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 5 : habitation multifamiliale de 9 logements et plus »	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 5 : habitation multifamiliale de 9 logements et plus »
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 6 : maison mobile »	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 1 : habitation unifamiliale »
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 7 : habitation communautaire »	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 1 : habitation unifamiliale »
Groupe commerce (C)	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 1 : commerce de détail et de services de proximité »	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 1 : commerce de détail et de services de proximité »
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 2 : commerce de détail local »	Usage faisant partie des classes d'usages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ classe 1 : commerce de détail et de services de proximité ▪ classe 2 : commerce de détail local
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 3 : service professionnel et spécialisé »	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 3 : service professionnel et spécialisé »
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 4 : commerce d'hébergement et de restauration »	Usage faisant partie des classes d'usages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ classe 1 : commerce de détail et de services de proximité ▪ classe 2 : commerce de détail local ▪ classe 4 : commerce d'hébergement et de restauration
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 5 : commerce de divertissement et d'activité récréotouristique intérieure »	Usage faisant partie des classes d'usages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ classe 1 : commerce de détail et de services de proximité ▪ classe 2 : commerce de détail local ▪ classe 4 : commerce d'hébergement et de restauration
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 6 : commerce de divertissement et d'activité récréotouristique extérieure »	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 6 : commerce de divertissement et d'activité récréotouristique extérieure »
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 7 : commerce de détail et de service à potentiel de nuisance »	Usage faisant partie des classes d'usages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ classe 1 : commerce de détail et de services de proximité ▪ classe 2 : commerce de détail local

	USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	USAGE DÉROGATOIRE DE REMPLACEMENT AUTORISÉ
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ classe 3 : service professionnel et spécialisé ▪ classe 4 : commerce d'hébergement et de restauration
Groupe commerce (C)	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 8 : commerce et service lié aux véhicules à moteurs »	Usage faisant partie des classes d'usages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ classe 2 : commerce de détail local ▪ classe 3 : service professionnel et spécialisé ▪ classe 4 : commerce d'hébergement et de restauration ▪ classe 9 : commerce artériel
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 9 : commerce artériel »	Usage faisant partie des classes d'usages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ classe 2 : commerce de détail local ▪ classe 3 : service professionnel et spécialisé ▪ classe 4 : commerce d'hébergement et de restauration ▪ classe 9 : commerce artériel
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 10 : commerce de gros et commerce lourd »	Usage faisant partie des classes d'usages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ classe 2 : commerce de détail local ▪ classe 3 : service professionnel et spécialisé ▪ classe 4 : commerce d'hébergement et de restauration ▪ classe 9 : commerce artériel ▪ classe 10 : commerce de gros et commerce lourd
Groupe industrie (I)	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 1 : industrie légère »	Usage faisant partie des classes d'usages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ classe 9 : commerce artériel ▪ classe 10 : commerce de gros et commerce lourd ▪ classe 1 : industrie légère
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 2 : industrie lourde »	Usage faisant partie des classes d'usages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ classe 9 : commerce artériel ▪ classe 10 : commerce de gros et commerce lourd ▪ classe 1 : industrie légère
Groupe public, communautaire et institutionnel (P)	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 1 : communautaire récréatif »	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 1 : communautaire récréatif »
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 2 : communautaire, institutionnel et administratif »	Usage faisant partie des classes d'usages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ classe 1 : communautaire récréatif ▪ classe 2 : communautaire, institutionnel et administratif
	Usage faisant partie de la classe d'usages « classe 3 : infrastructure et équipement »	Usage faisant partie des classes d'usages : <ul style="list-style-type: none"> ▪ classe 1 : communautaire récréatif ▪ classe 2 : communautaire, institutionnel et administratif

La superficie de l'usage dérogatoire de remplacement ne pourra faire l'objet d'aucune extension par rapport à la superficie occupée par l'usage dérogatoire protégé par droits acquis.

Les droits acquis d'un usage dérogatoire de remplacement sont sujets aux dispositions sur la perte de droits acquis de l'article 758.

ARTICLE 760 EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS EXERCÉ À L'INTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT (U-220-4)

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis et qui est exercé à l'intérieur d'une construction ne peut être agrandi que si cet usage n'a jamais été agrandi, depuis le 26 janvier 1992 ou depuis la date à laquelle il est devenu dérogatoire si cette date est postérieure au 26 janvier 1992.

L'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis exercé à l'intérieur d'un bâtiment conforme est permise jusqu'à concurrence de 25 % de la superficie de plancher occupée par l'usage dérogatoire

ARTICLE 761 DÉPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS À L'INTÉRIEUR D'UN MÊME BÂTIMENT

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 doit faire l'objet d'une extension, cette extension soit conforme aux dispositions de l'article 760 du présent règlement;

2° ledit usage, s'il n'appartient pas au groupe d'usages « habitation (H) », ne soit pas localisé au même étage qu'un usage appartenant au groupe d'usages « habitation (H) », à moins d'être spécifiquement autorisé.

ARTICLE 762 EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS EXERCÉ À L'EXTÉRIEUR

Tout usage dérogatoire protégé par droits acquis exercé à l'extérieur ne peut, en aucun cas, faire l'objet d'une extension à même ce terrain ou un terrain adjacent.

ARTICLE 763 RÉINTÉGRATION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS DÉTRUIT OU ENDOMMAGÉ À LA SUITE D'UN SINISTRE ET EXERCÉ À L'EXTÉRIEUR

Toute réintégration d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis exercé à l'extérieur et ayant été détruit ou endommagé à la suite d'un sinistre à plus de 50% de sa valeur, portée au rôle d'évaluation de la Ville, le jour précédant le sinistre, est prohibée.

SECTION 2 **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX
CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR
DROITS ACQUIS**

2.1 **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

ARTICLE 764 **DISPOSITIONS GÉNÉRALES (U-220-42)**

- 1° Aucune construction dérogoatoire ne doit être entretenue, modifiée, remplacée, réparée, rénovée, agrandie ou reconstruite si cet acte a pour effet de la rendre plus dérogoatoire;
- 2° À moins qu'il n'en soit stipulé autrement au présent règlement, tout agrandissement ou reconstruction d'une construction dérogoatoire doit se faire en conformité avec la réglementation d'urbanisme applicable;
- 3° L'emploi du terme « construction dérogoatoire » inclut également toute partie de construction dérogoatoire;
- 4° Toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce s'applique intégralement;
- 5° La démolition volontaire totale, même effectuée en plusieurs étapes subséquentes, d'une construction dérogoatoire, fait perdre tout droit acquis.

ARTICLE 765 **RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS**

Aux termes du présent règlement, un droit acquis à une construction dérogoatoire 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 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 766 **CESSATION DE LA RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS**

- 1° Une construction dérogoatoire ayant été détruite à plus de 50% de sa valeur, portée au rôle d'évaluation de la Ville, le jour précédant le sinistre, perd tout droit acquis;
- 2° L'utilisation de matériaux de récupération provenant de la démolition d'une construction dérogoatoire ne peut, en aucun cas, donner droit à la reconnaissance d'un droit acquis.

ARTICLE 767 **ENTRETIEN, RÉNOVATION ET AMÉLIORATION D'UNE
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR
DROITS ACQUIS**

Sous réserve des dispositions du présent règlement, une construction dérogoatoire et protégée par droits acquis peut être entretenue, rénovée et améliorée.

ARTICLE 768 **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES
CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES SUR UN TERRAIN SANS
BÂTIMENT PRINCIPAL**

- 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 1 an 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.

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

ARTICLE 769 RÉPARATION ET RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE DONT L'IMPLANTATION EST PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

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

- 1° les coûts de réparation ou de reconstruction (à l'exclusion des fondations), sans agrandissement, de la construction n'excèdent pas 50 % de la valeur portée au rôle d'évaluation de la Ville, le jour précédant les dommages subis;
- 2° la réparation ou 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;
- 3° lorsqu'autorisée, la réparation ou reconstruction de fondations en zone inondable doit se faire conformément aux mesures d'immunisation du règlement de construction en vigueur.

ARTICLE 770 AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

- 1° Sous réserve 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 avant, arrière et latérales minimales applicables ou en aggravant le caractère dérogatoire de la construction par rapport au coefficient d'occupation du sol ou au rapport planchers/terrain prescrit pour la zone où l'immeuble est situé;
- 3° L'agrandissement de la construction doit s'effectuer sur le même terrain ou sur un terrain adjacent qui appartenait au requérant le jour de l'entrée en vigueur du présent règlement et qui n'a jamais cessé de lui appartenir;
- 4° L'agrandissement de la construction ne sera pas effectué à même un bâtiment situé sur un terrain adjacent;
- 5° L'agrandissement du bâtiment doit respecter toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de construction;

ARTICLE 771 DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Une construction dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis peut être déplacée sur le même terrain même si son implantation est toujours dérogatoire à la suite de 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 dérogation par rapport aux marges de recul prescrites;
- 3° aucune des marges minimales conformes aux dispositions du règlement relatif au zonage et au lotissement avant le déplacement ne doit devenir dérogatoire à la suite du déplacement.

Une construction dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis peut être déplacée sur un autre terrain si la nouvelle implantation est conforme à la réglementation d'urbanisme.

2.3 **CAS D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS**

ARTICLE 772 AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER 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 la superficie minimale de plancher est dérogatoire 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;
- 2° L'agrandissement du bâtiment doit respecter toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de construction, en particulier celles applicables aux bandes de protections riveraines.

ARTICLE 773 RECONSTRUCTION OU RÉPARATION D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Sous réserve des dispositions de la sous-section précédente, toute construction, dont la superficie minimale de plancher est dérogatoire et protégée par droits acquis, ayant été détruite à plus de 50% de sa valeur, portée au rôle d'évaluation de la Ville, le jour précédant le sinistre, peut être reconstruite ou réparée sur les mêmes fondations.

2.4 CAS D'UNE CONSTRUCTION DONT LA HAUTEUR EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 774 RÉPARATION, MODIFICATION OU ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION DONT LA HAUTEUR EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Toute construction dont la hauteur est dérogoire et protégée par droits acquis peut être réparée, rénovée, modifiée ou entretenue pourvu que la réparation, la rénovation, la modification ou l'entretien respecte toute autre disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

ARTICLE 775 AGRANDISSEMENT, D'UNE CONSTRUCTION DONT LA HAUTEUR EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Toute construction dont la hauteur est dérogoire et protégée par droits acquis peut être agrandie à condition que l'agrandissement respecte toutes les autres dispositions de tout autre règlement applicable en l'espèce et que l'agrandissement n'ait pas pour effet d'augmenter la dérogoire.

ARTICLE 776 RECONSTRUCTION OU RÉPARATION D'UNE CONSTRUCTION DÉTRUITE OU ENDOMMAGÉE À LA SUITE D'UN SINISTRE DONT LA HAUTEUR EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Toute construction, dont la hauteur est dérogoire et protégée par droits acquis, ayant été détruite à plus de 50% de sa valeur, portée au rôle d'évaluation de la Ville, le jour précédant le sinistre, doit être reconstruite conformément aux dispositions applicables à la hauteur d'une construction du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

2.5 CAS D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 777 RÉPARATION, MODIFICATION OU ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS (U-220-1)

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

Le remplacement complet d'un revêtement extérieur dérogoire pourra être autorisé en autant que ce revêtement soit remplacé par un matériau de même classe ou par un matériau d'une classe supérieure. Ainsi, un matériau de classe C (article 140 ou 396, selon l'usage) pourra être remplacé par un matériau de classe A, B ou C et un matériau de classe B pourra être remplacé par un matériau de classe A ou B.

ARTICLE 778 AGRANDISSEMENT, D'UNE CONSTRUCTION DONT LES MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SONT DÉROGATOIRES ET PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

1° 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;

2° L'agrandissement du bâtiment doit respecter toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de construction.

ARTICLE 779

RECONSTRUCTION OU RÉPARATION 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 à plus de 50% de sa valeur, portée au rôle d'évaluation de la Ville, le jour précédant le 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 780

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.

SECTION 3 **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEIGNES ET STRUCTURES D'ENSEIGNE DÉROGATOIRES**

ARTICLE 781 **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 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.

ARTICLE 782 **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.
- 2° Si cette enseigne existait avant l'entrée en vigueur de tout règlement susceptible de le régir.

ARTICLE 783 **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 de l'enseigne ne fait l'objet d'aucune augmentation.

Nonobstant les dispositions prévues au premier alinéa, toute enseigne composée de lettres détachées ou sur bandeau ne peut faire l'objet d'une telle réutilisation et doit seulement, par conséquent, être modifiée de façon à la rendre conformes au présent règlement.

ARTICLE 784 **AGRANDISSEMENT D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE**

L'agrandissement d'une enseigne dérogatoire protégée par droit acquis est interdit.

SECTION 4 **DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS**

ARTICLE 785 **NOUVEL USAGE EXTÉRIEUR SUR UN LOT DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS**

Sauf pour les usages agricoles, un usage extérieur qui ne requiert pas de bâtiment principal peut être autorisé sur un lot dérogatoire 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 en l'espèce continuent de s'appliquer.

ARTICLE 786 **DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION OU L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR UN LOT VACANT DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS**

Une nouvelle construction peut être implantée ou une construction existante peut être agrandie sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis pourvu que toutes les normes de la réglementation d'urbanisme autres que celles relatives aux dimensions de terrain soient respectées, y compris la distance prescrite entre toute construction et un plan d'eau.

ARTICLE 787 **NOUVEL USAGE SUR UN LOT DÉROGATOIRE AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

Un usage peut être autorisé sur un lot 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.