

# RÈGLEMENT DE ZONAGE

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES COMMERCIAUX, PUBLICS, SEMI-PUBLICS ET INDUSTRIELS

#### CHAPITRE V

#### LES DÉROGATIONS

# TABLE DES MATIÈRES

<b>ARTICLE 5.1</b>	<b>GÉNÉRALITÉS.....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 5.1.1	.....	3
ARTICLE 5.1.2	.....	3
ARTICLE 5.1.3	.....	3
<b>ARTICLE 5.2</b>	<b>USAGE DÉROGATOIRE.....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 5.2.1	DÉFINITION.....	3
ARTICLE 5.2.2	BÂTIMENT ACCESSOIRE.....	3
ARTICLE 5.2.3	USAGE DÉROGATOIRE D'UN BÂTIMENT CONFORME OU DÉROGATOIRE ET BÂTIMENT DÉROGATOIRE À UN USAGE DÉROGATOIRE OU CONFORME.....	3
<i>ARTICLE 5.2.3.1</i>	<i>RÉPARATION / RENOVATION.....</i>	<i>3</i>
<i>ARTICLE 5.2.3.2</i>	<i>EXTENSION DE LA DEROGATION.....</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 5.2.3.3</i>	<i>AGRANDISSEMENT DE LA DEROGATION.....</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 5.2.3.4</i>	<i>PERTE DU DROIT ACQUIS.....</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 5.2.3.5</i>	<i>CHANGEMENT D'USAGE.....</i>	<i>5</i>
<b>ARTICLE 5.3</b>	<b>RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT OU D'UN USAGE DÉROGATOIRE.....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 5.3.1	BÂTIMENT DÉROGATOIRE DÉTRUIT.....	5
ARTICLE 5.3.2	EXCEPTION POUR LES MAISONS MOBILES.....	5
<b>ARTICLE 5.4</b>	<b>GRAVIÈRE ET SABLÈRE.....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 5.4.1	EXTENSION ET AGRANDISSEMENT.....	5
ARTICLE 5.4.2	CHANGEMENT D'USAGE.....	6
ARTICLE 5.4.3	PERTE DU DROIT ACQUIS.....	6
<b>ARTICLE 5.5</b>	<b>ENSEIGNES DÉROGATOIRES.....</b>	<b>6</b>
ARTICLE 5.5.1	RÉPARATION ET RÉNOVATION.....	6
ARTICLE 5.5.2	AGRANDISSEMENT.....	6
ARTICLE 5.5.3	PERTE DU DROIT ACQUIS.....	6
<b>ARTICLE 5.6</b>	<b>LES DÉROGATIONS POUR LES TERRAINS DE CAMPING.....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 5.6.1	INSTALLATIONS DÉROGATOIRES DANS UN TERRAIN DE CAMPING.....	7
ARTICLE 5.6.2	ENTRETIEN, RÉPARATION OU RÉNOVATION.....	7
ARTICLE 5.6.3	AJOUT / AGRANDISSEMENT.....	7
<i>6.2.4.3</i>	<i>RECONSTRUCTION D'UNE INSTALLATION DEROGATOIRE.....</i>	<i>7</i>
<b>ARTICLE 5.7</b>	<b>RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS AUX BÂTIMENTS DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE.....</b>	<b>7</b>

## **ARTICLE 5.1**

## **GENERALITES**

### ***ARTICLE 5.1.1***

Le droit acquis se rattache à l'immeuble et non à la personne qui en est propriétaire ou qui en fait l'usage.

### ***ARTICLE 5.1.2***

Même s'il y a eu tolérance des autorités municipales, une construction, une utilisation ou un lotissement interdit ne crée aucun droit acquis.

### ***ARTICLE 5.1.3***

Un permis ou un certificat accordé illégalement ne crée aucun droit acquis.

## **ARTICLE 5.2**

## **USAGE DEROGATOIRE**

### ***ARTICLE 5.2.1***

### ***DEFINITION***

L'occupation (usage) dérogatoire est l'utilisation d'un bâtiment, d'une construction ou d'un terrain, existant avant l'entrée en vigueur de ce règlement, contrairement aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement le précédant.

### ***ARTICLE 5.2.2***

### ***BATIMENT ACCESSOIRE***

Les bâtiments accessoires ayant une utilisation dérogatoire jouissent de droits acquis.

### ***ARTICLE 5.2.3***

### ***USAGE DEROGATOIRE D'UN BATIMENT CONFORME OU DEROGATOIRE ET BATIMENT DEROGATOIRE A UN USAGE DEROGATOIRE OU CONFORME***

#### ***Article 5.2.3.1***

#### ***Réparation / Rénovation***

Toute réparation ou rénovation est permise dans toutes les zones. Ces réparations ou rénovations doivent se faire conformément aux dispositions réglementaires applicables.

L'application des dispositions réglementaires doit être faite non seulement en conformité avec les normes applicables à la zone où est située cette occupation dérogatoire, mais aussi, conformément aux normes régissant l'occupation (usage) exercée. En cas de conflit entre les normes applicables à la zone et les normes applicables à l'usage exercé, les normes les plus exigeantes prévaudront.

#### *Article 5.2.3.2*

#### *Extension de la dérogation*

Le terme extension réfère à un bâtiment ou un terrain occupé par une occupation (usage) dérogatoire.

Si, lors de l'entrée en vigueur des présentes dispositions réglementaires, un bâtiment ou un terrain n'est que partiellement utilisé par une occupation (usage) dérogatoire, il sera permis ou non d'étendre la dérogation de l'occupation que selon le pourcentage établi pour chaque zone en respectant les dispositions du présent règlement.

L'extension peut se faire en plus d'une fois, mais le pourcentage exprimé ne peut être utilisé qu'une seule fois. Ce pourcentage correspond à une norme maximale.

#### *Article 5.2.3.3*

#### *Agrandissement de la dérogation*

Le terme agrandissement réfère à un bâtiment dérogatoire pour lequel on désire augmenter le volume de construction dérogatoire.

Le pourcentage d'agrandissement de la dérogation est établi pour chaque zone en respectant les dispositions du présent règlement. Toute partie non dérogatoire peut être agrandie si elle n'accroît pas le caractère dérogatoire de la construction.

L'agrandissement peut se faire en plus d'une fois, mais le pourcentage exprimé ne peut être utilisé qu'une seule fois. Ce pourcentage correspond à une norme maximale.

L'application des dispositions réglementaires doit être faite non seulement en conformité avec les normes applicables à la zone où est située cette occupation dérogatoire, mais aussi, conformément aux normes régissant l'occupation (usage) exercée. En cas de conflit entre les normes applicables à la zone et les normes applicables à l'usage exercé, les normes les plus exigeantes prévaudront.

Nonobstant les paragraphes précédents, les bâtiments dérogatoires dont l'usage est conforme peuvent être agrandis sans restriction par rapport à la superficie du bâtiment existant, en respectant l'alignement de chacun des murs extérieurs du bâtiment par rapport à la ligne de propriété, mais en aucune façon, on ne doit aggraver le caractère dérogatoire du bâtiment en diminuant les marges de recul avant, arrière et latérales exigées dans la zone où il est situé. L'agrandissement de bâtiments qui dérogent aux normes dans une proportion de plus de 50% n'est pas autorisé.

Exemple : Dans une zone où la marge avant exigée est de 25 pieds, un bâtiment qui empiète dans celle-ci sur plus de 12,5 pieds ne peut être agrandi.

#### *Article 5.2.3.4*

#### *Perte du droit acquis*

Si l'usage dérogatoire est cessé, abandonné ou interrompu pour une période excédent le temps établi pour chaque zone, le bâtiment perdra le droit acquis et le propriétaire devra se conformer à la réglementation actuellement en vigueur.

*Article 5.2.3.5*

*Changement d'usage*

À moins de spécification contraire, le droit ne vaut que pour l'usage actuel qui est faite du bâtiment.

Par exception à cette règle, il est spécifié, pour certaines zones, les usages de remplacement permis.

Dans le cas d'un usage de remplacement permis, ce nouvel usage en est un dérogatoire.

**ARTICLE 5.3**

**RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT OU D'UN USAGE DEROGATOIRE**

***ARTICLE 5.3.1***

***BATIMENT DEROGATOIRE DETRUIT***

Toute reconstruction de tout bâtiment dérogatoire détruit ou démolit ou devenu dangereux ou ayant perdu cinquante pour cent (50%) et plus de sa valeur déterminé le jour précédent les dommages subits par vétusté, par suite d'incendie, d'une explosion ou d'une autre cause peut être reconstruit au même endroit et aux mêmes dimensions que le bâtiment détruit s'il n'y a aucune possibilité de rendre le nouveau bâtiment conforme aux normes d'implantations exigées.

Notamment, les dispositions concernant les installations septiques et les sources d'eau potable doivent être respectées.

Ce privilège s'éteint de plein droit un (1) an après la destruction du bâtiment. Ce délai peut être prolongé si le propriétaire du bâtiment prouve que des considérations juridiques impliquant le bâtiment ou que les conditions climatiques hivernales, empêchent le commencement des travaux dans les délais prévus. Dans ce cas, le délai commence à courir à la fin de la situation qui rendait le propriétaire en impossibilité d'agir.

***ARTICLE 5.3.2***

***EXCEPTION POUR LES MAISONS MOBILES***

Une maison mobile dérogatoire peut être enlevée ou détruite pour faire place à une habitation autre qu'une maison mobile, conformément aux usages permis pour chaque zone.

Seules les normes d'implantation pourront être dérogatoires et cela dans une proportion de trente pour cent (30%) des normes exigées. Dans tous les cas, les marges latérales devront être respectées.

**ARTICLE 5.4**

**GRAVIERE ET SABLIERE**

***ARTICLE 5.4.1***

***EXTENSION ET AGRANDISSEMENT***

L'extension ou l'agrandissement est limité à l'utilisation des lots adjacents à l'exploitation actuelle acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

**ARTICLE 5.4.2****CHANGEMENT D'USAGE**

Le droit acquis ne vaut que pour l'usage actuel qui est fait de la gravière ou de la sablière.

**ARTICLE 5.4.3****PERTE DU DROIT ACQUIS**

Si l'usage dérogatoire est cessé, abandonné ou interrompu pour une période excédant le temps établi pour chaque zone, le lieu perdra le droit acquis et le propriétaire devra se conformer à la réglementation actuellement en vigueur.

**ARTICLE 5.5****ENSEIGNES DEROGATOIRES****ARTICLE 5.5.1****REPARATION ET RENOVATION**

Les enseignes dérogatoires peuvent être rénovées et réparées.

**ARTICLE 5.5.2****AGRANDISSEMENT**

Les enseignes dérogatoires ne peuvent être augmentées en superficie ou leur volume.

**ARTICLE 5.5.3****PERTE DU DROIT ACQUIS**

Le droit acquis se perd avec le changement d'usage du bâtiment auquel le bâtiment se rattache ou par l'arrêt, la cessation ou l'interruption des opérations de ce bâtiment pour une période excédant le temps établi pour chaque zone.

Le droit acquis se perd aussi par la destruction à plus de 50% de l'enseigne dérogatoire.

## **ARTICLE 5.6**

## **LES DEROGATIONS POUR LES TERRAINS DE CAMPING**

### ***ARTICLE 5.6.1***

### ***INSTALLATIONS DEROGATOIRES DANS UN TERRAIN DE CAMPING***

Toutes les remises, agrandissements, vérandas ou gazebos situés sur un terrain de camping qui ne répond pas aux normes de l'article 3.7 du présent règlement sont dérogatoires.

### ***ARTICLE 5.6.2***

### ***ENTRETIEN, REPARATION OU RENOVATION***

Toute construction dérogatoire constituant la tente-roulotte, la roulotte et la roulotte motorisée ou un bâtiment accessoire ou une dépendance pourra être entretenue, rénovée ou réparée mais sans en accentuer la dérogation.

Aucune transformation de la structure de la tente-roulotte, la roulotte et la roulotte motorisée du bâtiment ne sera permise, à moins que cette modification soit conforme aux normes du présent règlement.

### ***ARTICLE 5.6.3***

### ***AJOUT / AGRANDISSEMENT***

Il sera impossible d'ajouter une remise, un gazebo ou une véranda sur un emplacement dérogatoire jusqu'à l'atteinte de la superficie totale des installations, indiquée à l'article 3.7.6.5 m) du présent règlement.

Il sera également possible d'agrandir une remise, un gazebo ou une véranda sur un emplacement dérogatoire jusqu'à l'atteinte de la superficie totale des installations, indiquée à l'article 3.7.6.5 m) du présent règlement, en autant que cet agrandissement respecte les exigences de l'article 5.6.2 du présent règlement.

### ***6.2.4.3***

### ***Reconstruction d'une installation dérogatoire***

Toute reconstruction d'une tente-roulotte, d'une roulotte et d'une roulotte motorisée et de tout bâtiment dérogatoire situé dans un terrain de camping détruit ou devenu dangereux par démolition volontaire ou par vétusté, par suite d'un incendie, d'une explosion ou d'une autre cause, à plus de cinquante pour cent (50%) de sa valeur déterminée le jour avant les dommages, doit être exécutée conformément aux normes de l'article 3.7 du présent règlement.

## **ARTICLE 5.7**

## **RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS AUX BATIMENTS DONT L'IMPLANTATION EST DEROGATOIRE**

Les bâtiments construits avant le 10 octobre 1991, dont l'implantation est dérogatoire, bénéficient de droits acquis et ne nécessitent pas de procédure de dérogation mineure.