

## TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES .....	1
CHAPITRE 11 .....	2
DISPOSITIONS FINALES .....	2
11.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DÉROGATIONS ET AUX DROITS ACQUIS .....	2
11.1.1 <i>Dispositions générales</i> .....	2
11.1.2 <i>Dispositions particulières applicables aux usages dérogatoires</i> .....	2
11.1.2.1 Usage dérogatoire discontinué .....	2
11.1.2.2 Démolition ou déplacement d'un usage dérogatoire .....	2
11.1.2.3 Remplacement d'un usage dérogatoire par un nouvel usage dérogatoire .....	2
11.1.2.4 Extension et agrandissement d'un usage dérogatoire .....	3
11.1.3 <i>Autres conditions applicables à l'agrandissement d'une construction dérogatoire</i> .....	4
11.1.4 <i>Reconstruction, à la suite d'un sinistre, d'un bâtiment d'élevage dérogatoire protégé par un droit acquis</i> .....	4
11.1.5 <i>Reconstruction d'un usage dérogatoire: cas de sinistre et bâtiments dangereux</i> .....	5
11.1.5.1 Bâtiment principal à usage résidentiel .....	5
11.1.5.2 Autres types d'usages .....	5
11.1.5.3 Bâtiment accessoire .....	5
11.1.6 <i>Démolition d'une construction ou d'un bâtiment dangereux</i> .....	5
11.1.7 <i>Enseigne dérogatoire et enseigne liée à un usage dérogatoire</i> .....	5
11.1.8 <i>Dérogation par rapport aux normes de stationnement</i> .....	5
11.2 DÉROGATION ET SANCTION .....	6
11.2.1 <i>Dispositions générales</i> .....	6
11.2.2 <i>Pénalité et continuité de la contravention</i> .....	6
11.2.2.1 Disposition particulière au déboisement et à l'abattage d'arbres .....	6
11.2.2.2 Continuité de la contravention et recours .....	6
11.2.3 <i>Recours de droit civil</i> .....	6

## CHAPITRE 11 DISPOSITIONS FINALES

### 11.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DÉROGATIONS ET AUX DROITS ACQUIS

#### 11.1.1 Dispositions générales

Les usages, bâtiments, constructions et ouvrages existants à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement sont autorisés comme droit acquis en vertu du présent règlement, à la condition toutefois qu'ils n'aient pas été réalisés en dérogation à un règlement de zonage, un règlement de lotissement ou un règlement de construction, ou un règlement municipal portant sur les objets de tels règlements, alors en vigueur.

Toutefois qu'ils soient ou non énumérés spécifiquement comme usage prescrit dans une zone donnée, les rues, voies d'accès, lignes de transport d'énergie, canaux de flottage, les viaducs, tunnels, ponts, station de pompage, poste de surpression associé aux réseaux d'aqueduc, pipelines, chemin de fer et, le cas échéant, leurs emprises ne peuvent être considérés dérogatoires. Tout nouvel usage de ce type doit faire l'objet de l'émission des permis ou certificats pertinents, conformément à ces règlements et aux lois en vigueur.

#### 11.1.2 Dispositions particulières applicables aux usages dérogatoires

##### 11.1.2.1 Usage dérogatoire discontinué

Lorsqu'un usage dérogatoire d'un bâtiment est abandonné, cesse ou est interrompu pour une période de douze (12) mois consécutifs, c'est-à-dire lorsque cesse toute forme d'activité normalement attribuée à l'opération de l'usage, ou lorsqu'un usage dérogatoire d'un emplacement cesse pour une même période, l'usage des lieux doit dorénavant se conformer aux dispositions du présent règlement.

##### 11.1.2.2 Démolition ou déplacement d'un usage dérogatoire

La démolition d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis sur 50 % ou plus du périmètre de ses murs ou de sa valeur au rôle d'évaluation entraîne l'extinction du droit acquis et la nécessité de se conformer au règlement.

De même, le déplacement d'un usage dérogatoire sur un emplacement en raison d'une expropriation ou pour toute autre cause entraîne aussi l'extinction du droit acquis et la nécessité de se conformer au règlement.

##### 11.1.2.3 Remplacement d'un usage dérogatoire par un nouvel usage dérogatoire

Un usage dérogatoire peut être remplacé par un autre usage dérogatoire appartenant à la fois à la même classe et à la même sous classe d'usage à la classification des usages énoncée au présent règlement, à la condition que l'usage projeté n'implique pas une augmentation de la dérogation aux règlements d'urbanisme, et que l'usage dérogatoire ne soit pas situé dans une aire à risque de mouvement de sol ou d'inondation. Au surplus, ledit usage remplacé doit respecter les conditions supplémentaires suivantes :

1. Ce remplacement respecte les dispositions relatives aux usages dérogatoires discontinués, en particulier quant aux délais et périodes de temps prescrits pour qu'un usage dérogatoire cesse;
2. Ce remplacement n'implique ni agrandissement du bâtiment principal, ni augmentation de son volume, ni modification de son architecture qui en transformerait la fonctionnalité ou son adéquation avec sa vocation;
3. L'usage n'implique pas d'augmentation des aires d'entreposage extérieur ni en superficie, ni en hauteur et l'entreposage respecte les dispositions pertinentes du règlement de

zonage, notamment eu égard aux distances des limites de propriétés, à l'obligation d'installer des clôtures et aux hauteurs d'entreposage;

4. Les aires de stationnement ne sont pas augmentées en zone résidentielle;
5. L'affichage doit être conforme aux dispositions du règlement de zonage;
6. Le nombre et la superficie des bâtiments accessoires ne peuvent être augmentés;
7. Aucune augmentation des contraintes environnementales (bruit, poussière...) n'est observée aux limites de l'emplacement;
8. Aucune augmentation du niveau de risque (incendie, pollution, sécurité publique...) n'est anticipée.

#### 11.1.2.4 Extension et agrandissement d'un usage dérogatoire

##### 1. À l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation

L'extension ou l'agrandissement d'un usage dérogatoire dans un bâtiment principal est assujéti aux dispositions suivantes :

1. Tous les usages dérogatoires de nature autre que les ateliers de débosselage, de réparation automobile et de réparation de petits appareils mécaniques peuvent être agrandis selon les conditions suivantes :

2. L'extension de l'usage et l'agrandissement des bâtiments principaux ne sont limités ni en superficie ni en pourcentage aux conditions suivantes :

2.1 Cette extension et cet agrandissement n'impliquent pas l'agrandissement de l'emplacement;

2.2 Les dispositions du présent règlement, notamment en matière de normes d'implantation, de stationnement et d'affichage sont respectées;

2.3 Les dispositions des autres règlements d'urbanisme sont aussi respectées;

2.4 Aucune augmentation des contraintes environnementales (bruit, poussière...) n'est observée aux limites de l'emplacement et aucune augmentation du niveau de risque (incendie, pollution, sécurité publique...) n'est anticipée;

2.5 Dans le cas où un usage résidentiel est aussi exercé dans le bâtiment, aucun agrandissement de l'usage ne peut être réalisé au dessus ou en dessous de cet usage résidentiel.

##### 2. À l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation

L'extension ou l'agrandissement d'un usage dérogatoire est assujéti aux dispositions suivantes :

2.1 Dans le cas d'un usage dérogatoire exercé dans un bâtiment principal, l'extension et l'agrandissement d'un usage dérogatoire sont autorisés aux conditions suivantes :

1. L'extension de l'usage dérogatoire peut être de 50 % de la superficie occupée, s'il n'y a pas agrandissement du bâtiment;

2. L'agrandissement d'un usage dérogatoire impliquant un agrandissement du bâtiment peut être réalisé une seule fois, jusqu'à concurrence de 50 % de sa superficie au sol à la date de l'entrée en vigueur de ce règlement. Aucun agrandissement ou addition d'un bâtiment accessoire n'est autorisé.

##### **Règlement 1356-08**

(Amendant 1243-05)

Avis motion : 28/04/2008

Adoption règl. : 20/05/2008

Entrée vigueur : 9/07/2008

Nonobstant ce qui précède, un bâtiment principal dérogatoire par rapport aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage peut être agrandi dans le prolongement d'un mur existant, à la condition de ne pas augmenter l'empiètement sur une marge prescrite, si les normes de superficie sont respectées.

## 2.2 Agrandissement d'un bâtiment dérogatoire dont l'usage est conforme

1. Un bâtiment dérogatoire dont l'usage est conforme aux dispositions du règlement de zonage peut être agrandi sans restriction, si les normes d'implantation et de superficie prescrites à ce dernier règlement sont respectées et si l'emplacement est conforme aux dispositions du règlement de lotissement.

2. Nonobstant ce qui précède, un bâtiment principal dérogatoire par rapport aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage peut être agrandi dans le prolongement d'un mur existant, à la condition de ne pas augmenter l'empiètement sur une marge prescrite, si les normes de superficie sont respectées.

### 3. Usage dérogatoire exercé dans un bâtiment accessoire :

Une construction accessoire dérogatoire ne peut être modifiée ou agrandie. Tous travaux de rénovation et d'entretien doivent être réalisés en conformité des règlements d'urbanisme en vigueur, notamment eu égard aux dispositions visant la superficie, la hauteur, la résistance et l'assemblage des matériaux, ainsi que les matériaux de revêtement de façades prohibés.

### 4. Usage dérogatoire exercé à l'extérieur d'un bâtiment, sur un emplacement:

Les usages dérogatoires exercés à l'extérieur d'un bâtiment sur un emplacement ne peuvent être agrandis.

### 5. Usage secondaire ou accessoire exercé dans un bâtiment, sur un terrain ou un emplacement :

Tous les usages secondaires dérogatoires exercés dans un bâtiment ou sur un emplacement ne peuvent être agrandis.

## 11.1.3 Autres conditions applicables à l'agrandissement d'une construction dérogatoire

Un bâtiment principal dérogatoire peut être modifié ou agrandi lorsque la dérogation ne fait pas appel à la résistance et l'assemblage des matériaux, de même qu'à la sécurité de la construction et lorsqu'elle respecte les conditions suivantes :

1. Que la construction ou le bâtiment ne soit pas situé dans une aire à risque de mouvement de sol ou d'inondation;
2. Que l'emplacement puisse être cadastré dans le respect des dispositions du règlement de lotissement;
3. Que l'agrandissement soit réalisé dans le respect des dispositions applicables aux rives, au littoral et à la plaine inondable, ainsi qu'au Code civil du Québec;
4. Que les dimensions du terrain puissent, le cas échéant, permettre une construction pourvue d'une installation septique conforme aux Lois et Règlements en vigueur.

## 11.1.4 Reconstruction, à la suite d'un sinistre, d'un bâtiment d'élevage dérogatoire protégé par un droit acquis

Dans l'éventualité où un bâtiment d'élevage dérogatoire protégé par des droits acquis serait détruit à la suite d'un incendie ou par quelque autre cause, la municipalité doit s'assurer que le producteur visé puisse poursuivre son activité et que l'implantation du nouveau bâtiment soit réalisée en conformité avec les règlements en vigueur de manière à améliorer l'antérieure en ce

qui a trait à la cohabitation harmonieuse avec les usages avoisinants, sous réserve de l'application d'un règlement adopté en vertu du troisième paragraphe de l'article 118 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Entre autres, les marges latérales et avant prévues à la réglementation doivent être respectées.

### **11.1.5 Reconstruction d'un usage dérogatoire : cas de sinistre et bâtiments dangereux**

#### **11.1.5.1 Bâtiment principal à usage résidentiel**

Une construction ou un bâtiment principal dérogatoire de nature résidentielle, sauf multifamiliale ou communautaire, détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur physique par vétusté ou à la suite d'un sinistre peut être reconstruit ou remplacé malgré la dérogation à la condition de respecter les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

Dans le cas d'une résidence située en zone agricole permanente et affectée par un sinistre, la reconstruction, lorsqu'autorisée en vertu du présent article, doit être réalisée dans les douze (12) mois de la date du sinistre, à défaut de quoi le droit à la reconstruction s'éteint.

#### **11.1.5.2 Autres types d'usages**

Dans le cas d'un bâtiment autre que résidentiel et constituant un usage dérogatoire, si tel bâtiment est détruit ou détérioré à plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation, par incendie ou autre cataclysme, un tel bâtiment ne peut être reconstruit, le droit acquis l'affectant s'éteignant alors.

#### **11.1.5.3 Bâtiment accessoire**

Une construction ou un bâtiment accessoire dérogatoire détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur physique par suite d'un incendie ou de quelque autre cause ne peut être reconstruit ou remplacé.

### **11.1.6 Démolition d'une construction ou d'un bâtiment dangereux**

Le propriétaire de tout bâtiment ou construction, dont l'état met en danger la sécurité des personnes qui l'utilisent ou la sécurité du public en général (bâtiment devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur physique) peut se voir ordonner de démolir le bâtiment ou la construction et, à défaut de s'y soumettre, de se voir intenter les poursuites légales visant à obtenir du tribunal la démolition du bâtiment ou de la construction en cause.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas où le bâtiment ou la construction devenue dangereux n'a pas perdu au moins la moitié de sa valeur physique, le propriétaire peut demander et obtenir un permis de construction, à la condition qu'il puisse faire la preuve, avec l'appui d'un rapport technique réalisé par un ingénieur que les travaux de rénovation permettront d'éliminer complètement le danger, notamment eu égard à la résistance et l'assemblage des matériaux, de même qu'à la sécurité du bâtiment ou de la construction.

### **11.1.7 Enseigne dérogatoire et enseigne liée à un usage dérogatoire**

Une telle enseigne existante lors de l'entrée en vigueur de ce règlement peut être améliorée, rénovée ou réparée en tout temps. Toutefois, dans le cas d'un déplacement ou d'un remplacement, les enseignes doivent être installées conformément aux dispositions du présent règlement.

### **11.1.8 Dérogation par rapport aux normes de stationnement**

Tout agrandissement ou transformation d'un bâtiment ou d'un usage présentant une dérogation à l'égard des normes de stationnement doit être effectué de façon à ne pas augmenter le caractère de dérogation en cause et de façon à assurer que l'agrandissement ou la transformation visée soit en conformité des dispositions du présent règlement quant aux normes de stationnement et au nombre de cases requises.

## **11.2 DÉROGATION ET SANCTION**

### **11.2.1 Dispositions générales**

Dans le cas où une dérogation au présent règlement est signifiée à une personne en conformité de l'application du présent règlement, à défaut par la personne visée de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la ville peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction ou contravention au présent règlement.

### **11.2.2 Pénalité et continuité de la contravention**

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible, dans le cas d'une personne physique, d'une amende minimale de deux cents dollars (200 \$), mais n'excédant pas 1 000 \$ et les frais. Dans le cas d'une personne morale, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et maximale de 5 000 \$ et les frais.

Si l'infraction ou la contravention est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

#### **11.2.2.1 Disposition particulière au déboisement et à l'abattage d'arbres**

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement concernant le déboisement et l'abattage d'arbres, commet une infraction et est passible, dans le cas d'une première infraction, d'une amende minimale de cinq cents dollars ( 500 \$ ) dans le cas d'une personne physique et de mille dollars ( 1000 \$) dans le cas d'une personne morale, mais n'excédant pas mille dollars (1000 \$) dans le cas d'une personne physique et deux milles dollars ( 2000\$) dans le cas d'une personne morale et les frais, et dans le cas de toute infraction subséquente, d'une amende de pas moins de mille dollars (1000 \$) dans le cas d'une personne physique et de deux milles dollars ( 2000 \$) dans le cas d'une personne physique et 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale et les frais.

#### **11.2.2.2 Continuité de la contravention et recours**

Si l'infraction ou la contravention est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

À défaut par la personne visée par un avis de contravention au présent règlement de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la ville peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction au présent règlement.

### **11.2.3 Recours de droit civil**

Le Conseil peut aussi, sans préjudice au recours ci-dessus et en plus, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi, dont ceux prévus au titre III de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap.. A-19-1) mise à jour au 1er juillet 1982, aux frais du propriétaire, pour que cesse toute occupation ou construction incompatible avec ce règlement ou pour que soit évacuée, démolie toute construction mettant en danger la vie des personnes ou pour que soit démolie une construction ayant perdue plus de la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie, par explosion ou autrement.