

CHAPITRE 16

LES CONSTRUCTIONS ET LES USAGES DÉROGATOIRES

SECTION I LE CHAMP D'APPLICATION ET LES RÈGLES GÉNÉRALES

[LAU art. 113 ; 2e alinéa ; paragraphe 18°]

16.1 Catégories d'usages et de constructions

Le présent chapitre régit les *constructions* et les usages *dérogatoires* aux dispositions des règlements de zonage ou de construction, mais protégés par *droits acquis*.

Est réputé bénéficiaire de droits acquis un usage, une construction, un lot ou une utilisation du sol qui était conforme à la réglementation en vigueur lors de sa réalisation.

Ces *constructions* et usages ont été groupés en trois catégories :

- 1° **Construction dérogatoire** : *construction dérogatoire* quant à son *implantation* par rapport aux dispositions du règlement de zonage ou *dérogatoires* aux dispositions du règlement de construction;
- 2° **Usage dérogatoire d'une construction** : usage exercé à l'intérieur d'une *construction* et *dérogatoire* aux dispositions du règlement de zonage.
- 3° **Utilisation du sol dérogatoire** : usage exercé sur un *terrain*, à l'exclusion de tout *bâtiment*, et *dérogatoire* aux dispositions du règlement de zonage.

RÈGLEMENT R-2009-114

16.2 Abandon, cessation ou interruption

Lorsqu'un *usage dérogatoire* d'une *construction* ou une utilisation du sol *dérogatoire* protégé(e) par *droits acquis* a été abandonné(e), a cessé(e) ou a été interrompu(e) pendant une période de douze (12) mois, on ne peut de nouveau exercer un tel usage ou une telle utilisation sans se conformer aux dispositions du règlement de zonage et il n'est plus possible alors de revenir à l'usage ou à l'utilisation antérieurement exercé(e).

RÈGLEMENT R-2009-114

SECTION II LES CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

[LAU art. 113 ; 2e alinéa ; paragraphe 18°]

16.3 *Reconnaissance de droits acquis

Est réputé bénéficiaire de droits acquis, quant à son implantation, ses dimensions et sa hauteur, un *bâtiment principal* et les *constructions accessoires* intégrées à ce bâtiment qui était déjà existant au 20 avril 2010 (date d'adoption du présent règlement). De tels droits acquis ne sont pas reconnus pour les matériaux de recouvrement extérieur ou des toitures.

Aucun droit acquis n'est reconnu pour une implantation à l'intérieur d'une *rive* ou d'une zone à risque de mouvement de sol, sauf si cette implantation était conforme à la réglementation en vigueur lors de la construction.

Nonobstant le deuxième alinéa, un *bâtiment principal* implanté en zone à risque de mouvement de sol ne respectant pas les *marges de recul* prescrites, mais ayant fait l'objet d'une étude sur la stabilité des sols, tel que prévue au règlement en vigueur lors de sa construction est également réputé bénéficiaire de droits acquis, selon les modalités du premier alinéa.

*Modifié par le règlement R-2011-144, entré en vigueur le 12 septembre 2011

16.4 Agrandissement ou modification

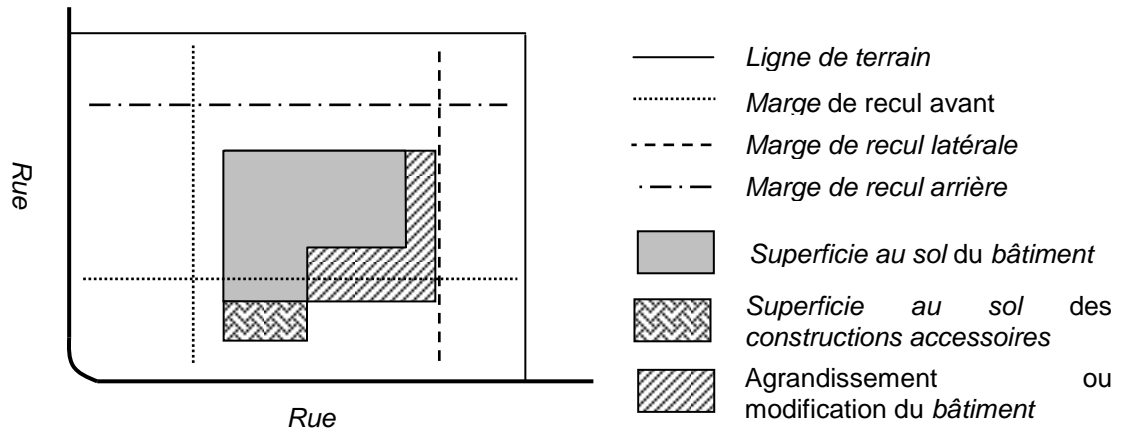
Sous réserve des dispositions contenues à l'article 16.7 du présent règlement, l'agrandissement ou la modification d'une *construction dérogatoire* (incluant les *constructions accessoires dérogatoires*) est autorisée en autant qu'un(e) tel(le) agrandissement ou modification soit conforme aux dispositions des règlements de zonage et de construction.

Malgré les dispositions contenues à l'alinéa précédent, mais sous réserve de l'article 16.7 du présent règlement, lorsqu'une *construction* ne respecte pas les *marges de recul* prescrites, l'agrandissement ou la modification de celle-ci peut empiéter sur les *marges* déjà empiétées, pourvu que les conditions suivantes soient satisfaites :

- 1° Le niveau d'empiètement existant de la superficie au sol du *bâtiment*, lors de l'entrée en vigueur des dispositions qui ont rendu l'*implantation* d'une telle *construction dérogatoire*, n'est pas dépassé; l'agrandissement d'un bâtiment se fait dans l'axe du mur existant, à condition de ne pas augmenter le niveau d'empiètement dans la marge déjà empiétée. Toutefois, aucun agrandissement n'est permis dans la bande riveraine, même lorsque le bâtiment empiète déjà dans celle-ci. (voir illustration 16.3.A)
- 2° Un espace libre minimal de deux (2) mètres doit être observé entre toute partie de la *construction* modifiée ou agrandie et les *lignes de terrain*, à moins que le règlement prévoit une *marge de recul* inférieure;

- 3° L'agrandissement ou la modification est conforme, à tous égards, aux dispositions des règlements de zonage et de construction.

ILLUSTRATION 16.3.A
AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN BÂTIMENT



RÈGLEMENT R-2009-114

*16.5 Déplacement

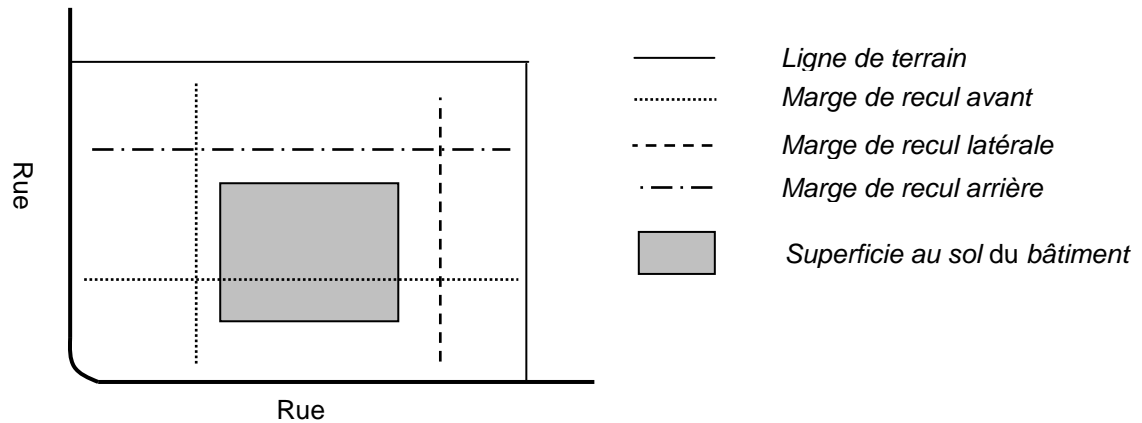
Un *bâtiment principal* ou un *bâtiment accessoire* dont l'*implantation* est dérogatoire peut être déplacé même si son *implantation* est toujours dérogatoire suite à son déplacement, pourvu que les conditions suivantes soient respectées :

- 1° Il s'avère impossible de rencontrer les *marges de recul* prescrites au règlement de zonage;
- 2° Le déplacement du *bâtiment* a pour effet de maintenir la marge existante ou de réduire l'écart existant avec les *marges de recul* prescrites; (voir illustration 16.5)
- 3° Aucune des *marges de recul* du *bâtiment*, conforme aux dispositions du règlement de zonage, ne doit devenir *dérogatoire*, suite au déplacement.(voir illustration 16.5)

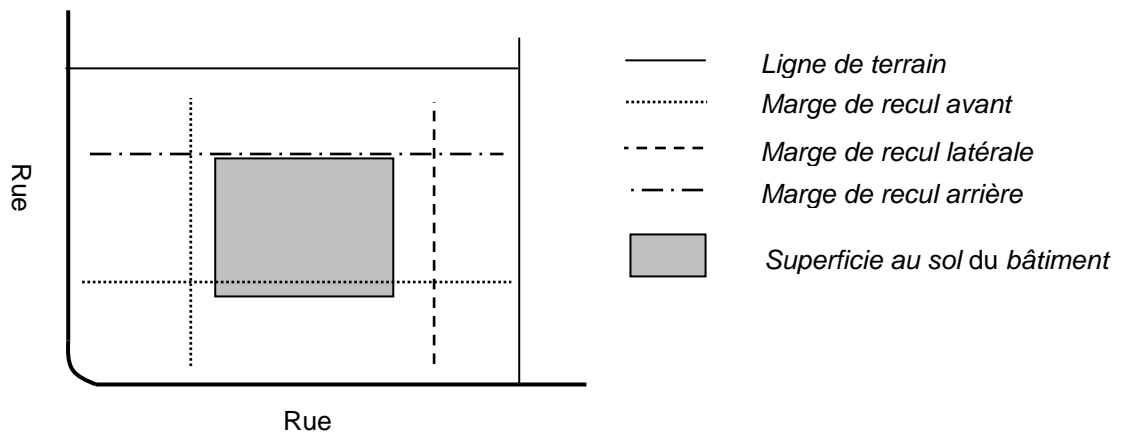
*Modifié par le règlement R-2011-144, entré en vigueur le 12 septembre 2011

ILLUSTRATION 16.4
 DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

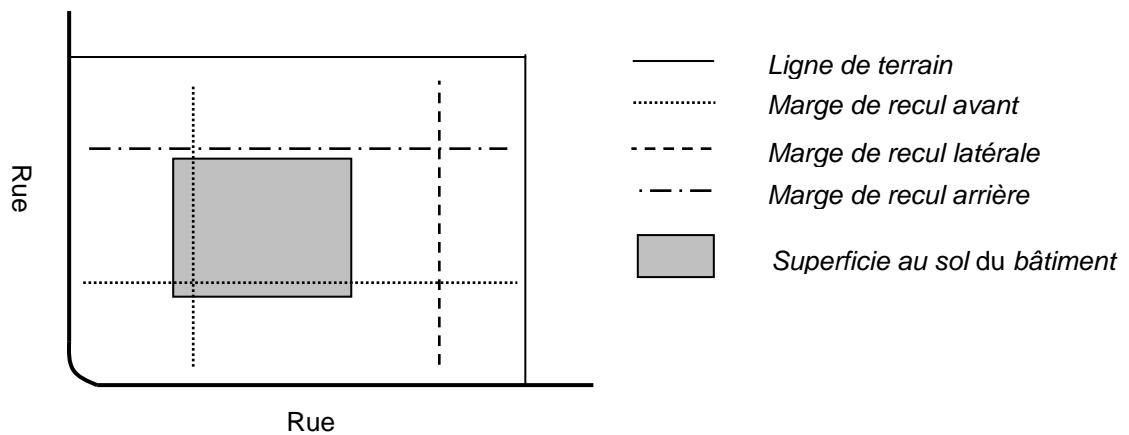
IMPLANTATION D'UNE CONSTRUCTION AVANT SON DÉPLACEMENT



IMPLANTATION D'UNE CONSTRUCTION APRÈS SON DÉPLACEMENT (AUTORISÉ)



IMPLANTATION D'UNE CONSTRUCTION APRÈS SON DÉPLACEMENT (PROHIBÉ)



16.6 Remplacement et reconstruction partielle

Une *construction dérogatoire* ne peut être remplacée par une autre *construction dérogatoire*.

Malgré le premier alinéa, le remplacement ou la reconstruction partielle d'une *construction* est autorisé à la suite d'un sinistre selon les conditions suivantes :

- 1° un rapport d'une autorité compétente indique que le sinistre s'est produit indépendamment de la volonté du propriétaire;
- 2° un certificat de localisation a été émis pour cette construction, lequel certificat permet de retracer l'emplacement antérieur de la construction par rapport aux lignes de terrains;
- 3° le remplacement ou la reconstruction partielle de cette *construction* est possible sans empiéter davantage dans les *marges de recul* prescrites;
- 4° à tous autres égards le remplacement ou la reconstruction est conforme aux dispositions du présent règlement et de celui de *construction*;
- 5° les travaux débutent à l'intérieur d'une période de douze (12) mois à compter de la date de la destruction totale ou partielle.

RÈGLEMENT R-2009-114

16.7 Réparation d'une construction dérogatoire

Une *construction dérogatoire* ou dont l'usage est *dérogatoire* peut être réparée et entretenue de façon convenable pour servir à l'usage auquel elle est affectée et ne pas devenir une menace à la santé ou à la sécurité.

RÈGLEMENT R-2009-114

SECTION III LES USAGES DÉROGATOIRES D'UNE CONSTRUCTION

[LAU art. 113 ; 2e alinéa ; paragraphe 18°]

16.8 Extension

La superficie de plancher occupée par l'ensemble des usages *dérogatoires* à l'intérieur d'une *construction*, à la date d'entrée en vigueur des dispositions qui ont rendu lesdits usages *dérogatoires*, peut être accrue de :

- 1° 50 % si cette superficie est inférieure à 185 m²;
- 2° 25 % si cette superficie est égale ou supérieure à 185 m² jusqu'à concurrence de 750 m²;
- 3° 10 % si cette superficie est supérieure à 750 m².

Lorsque l'extension de l'*usage dérogatoire* nécessite l'agrandissement de la *construction* où il est exercé, un tel agrandissement peut être réalisé si les conditions suivantes sont satisfaites :

- 1° L'agrandissement doit être fait sur le *terrain* sur lequel se trouve la *construction*;
- 2° L'agrandissement est conforme aux dispositions des règlements de zonage et de *construction*.

Cette possibilité d'extension ne peut être exercée qu'une seule fois relativement à la même *construction* et ce, à compter du 13 avril 1983.

RÈGLEMENT R-2009-114

16.9 Remplacement

Un *usage dérogatoire* ne peut être remplacé par un autre *usage dérogatoire*.

RÈGLEMENT R-2009-114 MODIFIÉ PAR R-2016-221

16.10 Réparation d'une construction dont l'usage est dérogatoire

Une *construction* dont l'usage est *dérogatoire* peut être réparée et entretenue de façon convenable pour servir à l'usage auquel elle est affectée et ne pas devenir une menace à la santé ou à la sécurité.

RÈGLEMENT R-2009-114

16.11 Retour à un usage dérogatoire

Lorsqu'un *usage dérogatoire* a été modifié pour le rendre conforme aux dispositions de ce règlement, il est prohibé de reprendre l'*usage dérogatoire* antérieur.

RÈGLEMENT R-2009-114

SECTION IV LES UTILISATIONS DU SOL DÉROGATOIRES

[LAU art. 113 ; 2e alinéa ; paragraphe 18°]

16.12 Extension

Une utilisation du sol dérogatoire peut être agrandie jusqu'à 20 % de la superficie au sol initialement utilisée pour l'*usage dérogatoire*, pourvu que cette extension s'effectue sur le même *terrain* et qu'elle respecte à tous autres égards les dispositions du règlement de zonage.

Cette possibilité d'extension ne peut être exercée qu'une seule fois et ce, à compter de la date d'entrée en vigueur du règlement ayant rendu cet usage dérogatoire.

RÈGLEMENT R-2009-114

16.13 Remplacement

Une utilisation du sol dérogatoire ne peut être remplacée par une autre utilisation du sol dérogatoire.

RÈGLEMENT R-2009-114 MODIFIÉ PAR R-2016-221

16.14 Retour à un usage dérogatoire

Lorsqu'une *utilisation du sol dérogatoire* a été modifiée pour la rendre conforme aux dispositions de ce règlement, il est prohibé de reprendre l'*utilisation du sol dérogatoire* antérieure.

RÈGLEMENT R-2009-114

SECTION V LES IMPLANTATIONS SUR DES LOTS DÉROGATOIRES

[LAU art. 113 ; 2e alinéa ; paragraphe 18°]

16.15 Implantation sur des lots dérogatoires

L'*implantation* des constructions et des nouvelles utilisations du sol sur des *lots* dérogatoires protégés par des *droits acquis* doit respecter les normes du présent règlement de zonage et de celui de construction.

RÈGLEMENT R-2009-114

SECTION VI LES BATIMENTS COMPLÉMENTAIRES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL DÉROGATOIRE

[LAU art. 113 ; 2e alinéa ; paragraphe 18°]

16.16 Érection ou agrandissement d'un bâtiment complémentaire à un bâtiment principal dérogatoire

Un *bâtiment accessoire* ne peut pas être érigé si le *bâtiment principal* est occupé par un *usage dérogatoire* en vertu du présent règlement.

Un *bâtiment accessoire* dont le *bâtiment principal* est occupé par un *usage dérogatoire* en vertu du présent règlement peut être agrandi seulement selon les conditions émises à l'article 16.7.

RÈGLEMENT R-2009-114

SECTION VII LES CARRIÈRES ET SABLIERES DÉROGATOIRES

[LAU art. 113 ; 2e alinéa ; paragraphe 18°]

16.17 Abandon de l'exploitation dérogatoire d'une carrière ou d'une sablière

Lorsque l'*exploitation dérogatoire* d'une *carrière* ou d'une *sablière* a cessé ou a été abandonnée durant une période continue de vingt-quatre (24) mois, cette exploitation ne doit pas débiter de nouveau. Aux fins d'application du présent article, l'*exploitation* d'une *carrière* ou d'une *sablière* est réputée avoir cessé ou avoir été abandonnée si la quantité de substances minérales extraites de cette carrière ou sablière durant une période continue de 24 mois n'est pas d'au moins 100 tonnes métriques.

À l'expiration du délai indiqué au premier alinéa, la remise en état du sol doit être effectuée à l'intérieur des vingt-quatre (24) mois suivants.

RÈGLEMENT R-2009-114

SECTION VIII LES ENSEIGNES DÉROGATOIRES

[LAU art. 113 ; 2e alinéa ; paragraphe 18°]

16.18 Modification ou remplacement d'une enseigne dérogatoire

Les *enseignes* de type A, B ou C installées avant l'entrée en vigueur du présent règlement et ayant obtenu les autorisations nécessaires bénéficient de *droits acquis*.

Une *enseigne dérogatoire* protégée par *droits acquis* ne peut être modifiée ou remplacée sauf pour se conformer à la présente réglementation. L'entretien pour le maintien en bon état n'est pas considéré comme une modification.

RÈGLEMENT R-2009-114
