

CHAPITRE 6 DÉROGATIONS

6.1	Champ d'application	79
6.2	Dispositions générales	79
6.3	Usage dérogatoire	79
6.3.1	<i>Usage dérogatoire abandonné.....</i>	<i>79</i>
6.3.2	<i>Remplacement d'un usage dérogatoire</i>	<i>80</i>
6.3.3	<i>Agrandissement d'un usage dérogatoire extérieur</i>	<i>80</i>
6.3.4	<i>Agrandissement d'un usage dérogatoire à même un bâtiment.....</i>	<i>80</i>
6.3.5	<i>Agrandissement d'un bâtiment occupé par un usage dérogatoire</i>	<i>80</i>
6.4	Bâtiment et construction dérogatoires	82
6.4.1	<i>Remplacement d'un bâtiment dérogatoire</i>	<i>82</i>
6.4.2	<i>Modification d'un bâtiment dérogatoire</i>	<i>82</i>
6.4.3	<i>Fondations pour un bâtiment principal dérogatoire</i>	<i>83</i>
6.4.4	<i>Réparation et entretien d'un bâtiment dérogatoire.....</i>	<i>83</i>
6.4.5	<i>Remplacement d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire</i>	<i>83</i>
6.4.6	<i>Bâtiment accessoire dérogatoire par l'absence d'un bâtiment principal</i>	<i>84</i>
6.4.7	<i>Les perrons, balcons, galeries, etc.</i>	<i>84</i>
6.5	Enseigne dérogatoire et enseigne des usages dérogatoires.....	85
6.5.1	<i>Modification des enseignes dérogatoires ou modification des enseignes des usages dérogatoires</i>	<i>85</i>
6.5.2	<i>Cessation de la reconnaissance de droits acquis pour une enseigne dérogatoire.....</i>	<i>85</i>
6.5.3	<i>Enseigne et changement d'usage.....</i>	<i>85</i>
6.5.4	<i>Délai pour se conformer.....</i>	<i>85</i>
6.6	Construction sur un lot dérogatoire.....	86
6.6.1	<i>Construction d'un bâtiment sur un lot dérogatoire au règlement de lotissement</i>	<i>86</i>

CHAPITRE 6

DÉROGATIONS

6.1 Champ d'application

Le terme dérogation s'applique aux éléments suivants :

- 1) les usages dérogatoires ;
- 2) les constructions dérogatoires ;
- 3) les enseignes dérogatoires ;
- 4) les constructions et usages sur un lot dérogatoire au règlement de lotissement.

6.2 Dispositions générales

Pourvu qu'ils rencontrent les exigences de continuité applicables, les usages qui ont débuté légalement, les constructions et les enseignes qui ont été construites légalement mais qui sont dérogatoires à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, bénéficient de droits acquis aux conditions stipulées aux articles suivants du présent chapitre.

6.3 Usage dérogatoire

6.3.1 *Usage dérogatoire abandonné*

Si un usage dérogatoire dans un bâtiment ou sur un terrain ou dans un bâtiment et sur un terrain a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de douze (12) mois consécutifs, n'est pas autorisé à nouveau de faire usage des lieux sans se conformer aux usages permis par le présent règlement de zonage et ses amendements et il n'est plus possible de revenir à l'utilisation antérieure.

Le calcul du douze (12) mois peut comprendre une période débutée avant l'entrée en vigueur du règlement dans la continuité de celui remplacé par le présent règlement.

Un usage est réputé abandonné lorsque cesse toutes formes d'activités normalement attribuées à l'opération de l'usage.

6.3.2 *Remplacement d'un usage dérogatoire*

Tout usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé que par un usage conforme au présent règlement.

De plus, un usage dérogatoire qui aurait été modifié pour le rendre conforme au présent règlement, ne peut être modifié à nouveau de manière dérogatoire.

6.3.3 *Agrandissement d'un usage dérogatoire extérieur*

Un usage dérogatoire non localisé dans un bâtiment ne peut être agrandi sur un autre emplacement.

Un usage dérogatoire pourra s'agrandir sur son emplacement jusqu'à dix (10) mètres de la ligne de l'emplacement ou jusqu'à vingt (20) mètres d'un emplacement utilisé ou destiné à des fins résidentielles.

6.3.4 *Agrandissement d'un usage dérogatoire à même un bâtiment*

Un usage dérogatoire localisé dans un bâtiment peut être agrandi à l'intérieur du même bâtiment de cinquante pour cent (50%) de la superficie de plancher occupée par le dit établissement lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

6.3.5 *Agrandissement d'un bâtiment occupé par un usage dérogatoire*

Les bâtiments occupés par un usage dérogatoire peuvent être agrandis une seule fois sur le même emplacement pour l'usage dérogatoire jusqu'à concurrence de :

- cinquante pour cent (50%) de la superficie au sol de chacun des bâtiments de l'établissement dérogatoire à la date d'entrée en vigueur du présent règlement si cette superficie est inférieure à deux cents (200) m²;
- vingt-cinq pour cent (25%) de la superficie au sol de chacun des bâtiments de l'établissement dérogatoire à la date d'entrée en vigueur du présent règlement si cette superficie est comprise entre deux cents (200) m² et huit cents (800) m²;

- dix pour cent (10%) de la superficie au sol de chacun des bâtiments de l'établissement dérogatoire à la date d'entrée en vigueur du présent règlement si cette superficie est supérieure à huit cents (800) m².

Les normes d'implantation de la zone où se situe l'agrandissement doivent être respectées.

L'agrandissement ne peut servir à une fin dérogatoire autre que l'usage dérogatoire existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

6.4 Bâtiment et construction dérogatoires

6.4.1 Remplacement d'un bâtiment dérogatoire

Tout bâtiment dérogatoire ou construction qui n'est pas un bâtiment, ne peut être remplacé que par un bâtiment ou une construction conforme à la réglementation en vigueur.

6.4.2 Modification d'un bâtiment dérogatoire

Un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifié ou agrandi si le projet de modification ou d'agrandissement, pris individuellement, respecte toutes les dispositions de la réglementation en vigueur.

Les bâtiments dérogatoires 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 empiétant davantage par rapport aux marges de recul avant, arrière et latérales applicables à l'emplacement selon le présent règlement ou en aggravant le caractère dérogatoire du bâtiment par rapport au coefficient d'occupation du sol prescrit pour la zone où se situe l'emplacement. Cette disposition s'applique pour les agrandissements horizontaux et verticaux.

Tout agrandissement horizontal ou vertical d'un bâtiment dérogatoire ne peut empiéter dans la rive d'un lac ou d'un cours d'eau.

Tout bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis qui est modifié de manière à le rendre conforme, ne peut plus à nouveau être modifié pour le rendre non conforme.

Également, tout bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis qui est modifié de manière à réduire sa non conformité sans cependant la faire disparaître, ne peut être à nouveau modifié pour faire réapparaître les éléments de non conformité disparus.

6.4.3 *Fondations pour un bâtiment principal dérogatoire*

La construction ou reconstruction de fondations pour un bâtiment principal dérogatoire doit être effectuée en fonction de la réinsertion du bâtiment à l'intérieur des limites de l'aire constructible de l'emplacement où il se situe.

Nonobstant ce qui précède, lorsque cette réinsertion est impossible, les fondations d'un bâtiment principal dérogatoire peuvent être implantées en fonction de l'implantation actuelle du bâtiment ou de manière à réduire la dérogation et sans pour autant aggraver tout autre empiètement ou rendre une distance d'implantation non conforme.

Dans le cas de la construction de fondations effectuées dans le cadre d'un déplacement du bâtiment, les normes d'implantation et de lotissement du présent règlement doivent être respectées.

Aucune construction ou reconstruction de fondations n'est toutefois autorisée dans la rive en vertu du présent article.

6.4.4 *Réparation et entretien d'un bâtiment dérogatoire*

La réparation et l'entretien ayant pour but de maintenir ou d'entretenir un bâtiment dérogatoire et de le garder en bon état sont autorisés.

6.4.5 *Remplacement d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire*

Le remplacement d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire devra être effectuée aux conditions suivantes :

- le système d'alimentation en eau potable et le système d'épuration des eaux usées doivent être conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire;
- l'implantation du bâtiment doit être conforme aux normes du présent règlement et ce même si les fondations du bâtiment à remplacer sont encore utilisables.

6.4.6 *Bâtiment accessoire dérogatoire par l'absence d'un bâtiment principal*

Les bâtiments accessoires devenus dérogatoires suite à la destruction du bâtiment principal par le feu ou par toute autre cause sont exceptionnellement autorisés sans qu'il y ait de bâtiment principal pour une période maximale de douze (12) mois après le sinistre.

6.4.7 *Les perrons, balcons, galeries, etc.*

Dans le cas des escaliers ouverts ou fermés, des perrons, des balcons, des galeries, des vérandas, des porches, des avant-toits, des auvents, des marquises et des garages ou remises, ils ne peuvent être transformés en pièce habitable ou devenir une extension de l'usage principal s'ils empiètent dans les marges minimales requises pour le bâtiment principal au présent règlement ou s'ils empiètent dans la rive d'un lac ou d'un cours d'eau.

6.5 Enseigne dérogatoire et enseigne des usages dérogatoires

6.5.1 Modification des enseignes dérogatoires ou modification des enseignes des usages dérogatoires

Les enseignes dérogatoires et les enseignes des usages dérogatoires pourront être réparées en tout temps, sans toutefois être agrandies ou remplacées en tout ou en partie que conformément aux dispositions du présent règlement.

6.5.2 Cessation de la reconnaissance de droits acquis pour une enseigne dérogatoire

Lorsqu'une enseigne dérogatoire annonce un établissement qui a été abandonné, qui a cessé ou interrompu ses opérations durant une période d'au moins six (6) mois, la protection des droits acquis dont elle bénéficiait est perdue.

La cessation de la reconnaissance de droits acquis pour une enseigne dérogatoire implique que l'enseigne, incluant poteau, support et montant, doit sans délai être enlevée, modifiée ou remplacée conformément aux dispositions de ce règlement.

Une enseigne dérogatoire ne peut être remplacée par une autre enseigne dérogatoire.

6.5.3 Enseigne et changement d'usage

Dans le cas d'un changement d'usage, toute enseigne incluant son support doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

6.5.4 Délai pour se conformer

Cinq (5) ans après l'entrée en vigueur du présent règlement, toute enseigne doit être conforme à toutes les dispositions du présent règlement.

6.6 Construction sur un lot dérogatoire

6.6.1 Construction d'un bâtiment sur un lot dérogatoire au règlement de lotissement

Lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, sur les lots dérogatoires au règlement de lotissement et protégés par droits acquis, la construction d'un bâtiment principal et de ses dépendances est permise dans la mesure où les normes d'implantation sont respectées conformément au présent règlement.