

## AVANT-PROPOS

Ce règlement est une codification administrative et n'a aucune sanction officielle. Pour interpréter et appliquer les lois et règlements, on doit se reporter aux textes officiels.

Le lecteur est par les présentes avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans le texte ci-après n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements y cités, tels que sanctionnés dans leur version originale.

<b>CHAPITRE 14</b>	<b>DROITS ACQUIS.....</b>	<b>14-1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>14-1</b>
Article 1914.	Généralités.....	14-1
Article 1915.	Règle d'interprétation .....	14-1
Article 1916.	Reconnaissance de droits acquis.....	14-1
Article 1917.	Travaux nécessaires au maintien des droits acquis .....	14-2
<b>SECTION 2</b>	<b>USAGES DÉROGATOIRES.....</b>	<b>14-3</b>
<b>SOUS-SECTION 1</b>	<b>EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE .....</b>	<b>14-3</b>
Article 1918.	Extension d'un usage principal dérogatoire .....	14-3
Article 1919.	Extension de l'usage « Industrie de produits de scierie et d'ateliers de rabotage (2713) » dérogatoire dans la zone H-55 .....	14-5
Article 1919.1.	Extension des usages « Garage d'autobus et équipement d'entretien (4214) » et « Autres activités reliées au transport par autobus (4219) » dérogatoires dans la zone C-54.....	14-5
Article 1919.2.	Usage additionnel à un usage « Établissement avec salle de réception (5815) » dérogatoire protégé par droit acquis dans la zone A-43	14-6
<b>SOUS-SECTION 2</b>	<b>REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE.....</b>	<b>14-7</b>
Article 1920.	Généralités.....	14-7
Article 1920.1.	Remplacement d'un usage du groupe « Habitation (H) » .....	14-7
Article 1920.2.	Remplacement d'un usage dérogatoire des groupes « Commerce (C) » et « Public (P) » .....	14-7
Article 1920.3.	Remplacement d'un usage dérogatoire dans une zone à dominance « Agricole (A) » .....	14-9
Article 1921.	Remplacement d'un usage dérogatoire « Monastère (1552) » dans la zone A-24.....	14-9
Article 1921.1.	Remplacement d'un usage dérogatoire « Service de réparation d'automobiles (garage) (6411) » dans la zone H-2378.....	14-9
<b>SOUS-SECTION 3</b>	<b>CESSATION D'UN USAGE DEROGATOIRE .....</b>	<b>14-9</b>
Article 1922.	Cessation d'un usage dérogatoire.....	14-9
<b>SOUS-SECTION 4</b>	<b>RETOUR À UN USAGE DÉROGATOIRE .....</b>	<b>14-9</b>
Article 1923.	Retour à un usage dérogatoire.....	14-9
<b>SECTION 3</b>	<b>CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES .....</b>	<b>14-10</b>
<b>SOUS-SECTION 1</b>	<b>IMPLANTATION DÉROGATOIRE.....</b>	<b>14-10</b>
Article 1924.	Modification ou agrandissement d'une construction dont l'implantation est dérogatoire.....	14-10
Article 1924.1.	Modification ou agrandissement d'une construction dont l'implantation est dérogatoire en zone agricole.....	14-10
Article 1925.	Déplacement d'une construction dont l'implantation est dérogatoire ..	14-10
Article 1926.	Reconstruction d'une construction dont l'implantation est dérogatoire et ayant perdu plus de 50 % de sa valeur au rôle d'évaluation .....	14-11

Article 1927.	Reconstruction d'une construction dont l'implantation est dérogatoire et ayant perdu au plus 50 % de sa valeur au rôle d'évaluation .....	14-11
Article 1927.1.	Reconstruction ou réfection d'une construction en zone agricole dont l'implantation est dérogatoire et ayant perdu plus de 50 % de sa valeur au rôle d'évaluation.....	14-11
Article 1927.2.	Installation d'élevage détruite à la suite d'un sinistre en zone agricole	14-12
<b>SOUS-SECTION 2</b>	<b>HAUTEUR DÉROGATOIRE .....</b>	<b>14-12</b>
Article 1928.	Modification d'une construction dont la hauteur en étage est dérogatoire.....	14-12
Article 1929.	Abrogé .....	14-12
<b>SOUS-SECTION 3</b>	<b>SUPERFICIE DE PLANCHER MINIMALE DÉROGATOIRE .....</b>	<b>14-12</b>
Article 1930.	Reconstruction d'une construction dont la superficie minimale de plancher est dérogatoire.....	14-13
<b>SOUS-SECTION 4</b>	<b>MATÉRIAUX DÉROGATOIRES .....</b>	<b>14-13</b>
Article 1931.	Abrogé .....	14-13
Article 1932.	Abrogé .....	14-13
Article 1933.	Reconstruction d'une construction dérogatoire quant aux matériaux..	14-13
<b>SOUS-SECTION 5</b>	<b>CONSTRUCTION OCCUPÉE PAR UN USAGE DÉROGATOIRE .....</b>	<b>14-13</b>
Article 1934.	Dispositions additionnelles applicables à une reconstruction, un déplacement, une modification ou un agrandissement d'une construction dérogatoire occupée par un usage dérogatoire .....	14-13
<b>SOUS-SECTION 6</b>	<b>RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT COMPORTANT UN USAGE DU GROUPE « HABITATION (H) ».....</b>	<b>14-15</b>
Article 1934.1.	Zones C-51.2, C-51.3, H-53 et C-54 .....	14-15
<b>SECTION 3.1</b>	<b>ABSENCE DES INFRASTRUCTURES D'AQUEDUC OU D'ÉGOÛT .....</b>	<b>14-16</b>
<b>SOUS-SECTION 1</b>	<b>RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT .....</b>	<b>14-16</b>
Article 1934.2.	Bâtiment détruit.....	14-16
Article 1934.3.	Démolition et reconstruction d'un bâtiment déclaré impropre aux fins pour lesquelles il est destiné .....	14-16
<b>SECTION 4</b>	<b>TERRAIN DÉROGATOIRE .....</b>	<b>14-17</b>
Article 1935.	Implantation d'une construction ou exercice d'un usage sur un terrain dérogatoire .....	14-17
<b>SECTION 5</b>	<b>ENSEIGNES ET STRUCTURES D'ENSEIGNE DÉROGATOIRES.....</b>	<b>14-18</b>
<b>SOUS-SECTION 1</b>	<b>MODIFICATION OU REMPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE.....</b>	<b>14-18</b>
Article 1936.	Modification ou remplacement d'une enseigne dérogatoire .....	14-18
<b>SOUS-SECTION 2</b>	<b>MODIFICATION OU REMPLACEMENT D'UNE STRUCTURE D'ENSEIGNE DÉROGATOIRE.....</b>	<b>14-18</b>
Article 1937.	Modification d'une structure d'enseigne .....	14-18

<b>SOUS-SECTION 3</b>	<b>EXTINCTION DES DROITS ACQUIS D'UNE ENSEIGNE OU D'UNE STRUCTURE D'ENSEIGNE .....</b>	<b>14-18</b>
Article 1938.	Extinction des droits acquis relatifs à une enseigne et une structure d'enseigne.....	14-18
Article 1939.	Abrogé .....	14-18

## **CHAPITRE 14 DROITS ACQUIS**

### **SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **Article 1914. Généralités**

- 1) L'usage d'un terrain, d'une partie de terrain, d'une construction ou d'une partie de construction qui n'est pas conforme à une disposition du présent règlement constitue un usage dérogatoire.
- 2) Une construction dérogatoire est une construction entièrement ou partiellement non conforme à une disposition du règlement. Une enseigne dérogatoire n'est pas considérée comme une construction dérogatoire au sens du présent règlement.
- 3) L'usage dérogatoire d'une construction n'a pas pour effet de rendre la construction dérogatoire. De même, le fait que la construction ne soit pas conforme à une disposition du règlement de construction en vigueur n'a pas pour effet de rendre cette construction dérogatoire au sens du présent règlement.
- 4) Un terrain dérogatoire est un terrain non conforme à une disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.
- 5) Une enseigne ou une structure d'enseigne dérogatoire ou partie de celles-ci est une enseigne ou une structure d'enseigne non conforme à une disposition du présent règlement.

#### **Article 1915. Règle d'interprétation**

- 1) Aux termes du présent règlement, un droit acquis à un usage, à une construction ou à une enseigne dérogatoire ne peut être reconnu que dans le cas où celui-ci était conforme à la réglementation de zonage en vigueur au moment de son implantation.

#### **Article 1916. Reconnaissance de droits acquis**

- 1) Les bâtiments principaux et les bâtiments accessoires érigés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 sont réputés conformes au règlement qui était en vigueur avant l'adoption du présent règlement quant aux dispositions touchant les marges.
- 2) Toute implantation par rapport à une ligne de terrain, ou distance par rapport à une ligne de terrain ou empiètement autorisé dans une marge ou cour réalisée après le 2 janvier 1990 et qui n'est pas visé au document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC peut varier d'un maximum de 10 pour cent de la norme prescrite sans que cette variation ne rende le bâtiment dérogatoire au sens du présent règlement à l'exception notamment de celle édictée pour des raisons de sécurité, celle relative à la bande de protection en bordure des cours d'eau, celle concernant les distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole et celle relative à l'épandage des engrais de ferme.

[\[Règl. 0309-376, art. 1, 2017-02-22\]](#)

**Article 1917. Travaux nécessaires au maintien des droits acquis**

- 1) Il est permis d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour préserver les conditions d'exercice d'un usage, d'une construction ou d'une enseigne dérogatoire protégé par droits acquis.

## SECTION 2 USAGES DÉROGATOIRES

### SOUS-SECTION 1 EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE

#### Article 1918. Extension d'un usage principal dérogatoire

- 1) L'extension d'un usage principal dérogatoire et protégé par droits acquis est prohibée.
- 2) Malgré ce qui précède, un usage principal dérogatoire protégé par droits acquis peut être étendu uniquement par l'agrandissement d'une construction existante ou par l'agrandissement de l'occupation à l'intérieur d'une construction existante. Dans tous les cas, l'extension à l'intérieur d'une construction existante doit être réalisée dans un local adjacent au local où est exercé l'usage dérogatoire protégé par droits acquis. Les conditions permettant l'extension des droits acquis sont prescrites dans le tableau suivant :

**Tableau 1918.2) – Conditions permettant l'extension des droits acquis**

Usage autorisé dans la zone	Usage dérogatoire	Pourcentage d'extension autorisé
<b>Habitation</b>	<b>Habitation</b>	
Classes 2 et 3	Classe 1	50 %
Classe 4	Classes 1, 2 et 3	50 %
Classes 5 et 6	Classes 1, 2, 3 et 4	50 %
<b>Commerce</b>	<b>Commerce</b>	
Classe 1	Classes 2 et 3	20 %
Classes 2 et 3	Classe 1	20 %
Classes 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10	Classes 1, 2 et 3	20 %
<b>Industrie</b>	<b>Commerce</b>	
Classes 1 et 2	Classes 8, 9 et 10	20 %
<b>Public</b>	<b>Commerce</b>	
Classes 1 et 2	Classes 1, 2, 3, 4 et 5	20 %
<b>Agricole</b>	<b>Habitation</b>	

Usage autorisé dans la zone	Usage dérogatoire	Pourcentage d'extension autorisé
Classes 1 et 2	Classe 1	20 %
<b>Agricole</b>	<b>Commerce</b>	
Classes 1, 2 et 3	Classes 1, 2, 3, 4 et 5	20 %
<b>Agricole</b>	<b>Industrie</b>	
Classes 1, 2 et 3	Classes 1, 2 et 3	20 %
<b>Agricole</b>	<b>Public</b>	
Classes 1, 2 et 3	Classes 1 et 2	20 %
<b>Foresterie</b>	<b>Habitation</b>	
Classe 1	Classe 1	20 %
<b>Foresterie</b>	<b>Commerce</b>	
Classe 1	Classes 1, 2, 3, 4 et 5	20 %
Classe 1	Classes 8, 9 et 10	20 %

- 3) La superficie totale de l'extension autorisée d'un usage principal dérogatoire est basée sur la superficie totale occupée par cet usage à la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance.
- 4) Plusieurs extensions de l'usage principal dérogatoire protégé par droits acquis peuvent être effectuées, à la condition que les superficies cumulées de ces extensions ne dépassent pas la superficie totale prescrite. Les superficies cumulées doivent être calculées à partir de la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance en vertu du présent règlement.
- 5) L'extension de l'usage principal dérogatoire protégé par droits acquis doit avoir lieu sur le même terrain où les droits acquis ont pris naissance, sans excéder les limites de ce terrain telles qu'elles existaient à la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance.
- 6) Malgré ce qui précède, l'extension d'un usage principal dérogatoire protégé par droits acquis est prohibée dans les cas suivants :
  - 1° Lorsque l'extension est réalisée dans une partie du bâtiment occupée par un usage conforme;



- 2° Lorsque l'extension est réalisée pour un usage d'entreposage extérieur ou de remisage extérieur d'un véhicule, que cet usage soit principal, accessoire ou additionnel.
- 7) Toute extension d'un usage principal dérogatoire, autorisée dans le cadre du présent règlement pour un bâtiment situé en zone agricole permanente, doit être soumise à l'approbation de la Commission de la protection du territoire et des activités agricoles du Québec.
- 8) Lorsque l'extension d'un usage principal dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée, à l'exception d'un usage du groupe « Industriel (I) », les dispositions relatives aux usages, bâtiments, constructions et équipements accessoires temporaires ou saisonniers, aux usages additionnels, au stationnement hors rue, à l'aménagement des terrains, à l'affichage, à l'entreposage extérieur et aux aires de manutention applicables à cet usage doivent être celles établies à cet effet au chapitre traitant spécifiquement des dispositions applicables aux usages dont relève cette classe d'usages.
- 9) Un usage principal dérogatoire protégé par droits acquis, pour lequel une extension de l'usage est autorisée, est assujéti aux dispositions du règlement sur le zonage les plus restrictives des usages autorisés dans la zone.

**Article 1919. Extension de l'usage « Industrie de produits de scierie et d'ateliers de rabotage (2713) » dérogatoire dans la zone H-55**

[\[Règl. 0309-314, art. 1, 2015-05-20\]](#)

- 1) Malgré les dispositions de la présente sous-section, l'usage « Industrie de produits de scierie et d'ateliers de rabotage (2713) », dérogatoire protégé par droits acquis dans la zone H-55, peut être agrandi aux conditions suivantes :
- 1° l'usage principal dérogatoire protégé par droit acquis peut être étendu par l'agrandissement d'une construction existante ou par l'agrandissement à l'intérieur d'une construction existante. Dans tous les cas, l'agrandissement ou l'extension à l'intérieur d'une construction existante doit être réalisé dans un local adjacent au local où est exercé l'usage dérogatoire protégé par droits acquis;
- 2° l'extension des droits acquis peut être réalisée sur un terrain adjacent d'une superficie égale ou inférieure à la superficie du terrain où les droits acquis ont pris naissance.
- 2) Toutes dispositions du présent règlement qui ne sont pas incompatibles avec les dispositions du présent article s'applique.

**Article 1919.1. Extension des usages « Garage d'autobus et équipement d'entretien (4214) » et « Autres activités reliées au transport par autobus (4219) » dérogatoires dans la zone C-54**

[\[Règl. 0309-301, art. 3, 2015-03-18\]](#)

- 1) Malgré les dispositions de la présente sous-section, les usages « Garage d'autobus et équipement d'entretien (4214) » et « Autres activités reliées au transport par autobus (4219) », dérogatoires protégés par droits acquis dans la zone C-54, peuvent être agrandis aux conditions suivantes :

[\[Règl. 0309-301, art. 3, 2015-03-18\]](#)

- 1° l'usage principal dérogatoire protégé par droit acquis peut être étendu par l'agrandissement d'une construction existante ou par l'agrandissement à l'intérieur d'une construction existante. Dans tous les cas, l'agrandissement ou l'extension à l'intérieur d'une construction existante doit être réalisé dans un local adjacent au local où est exercé l'usage dérogatoire protégé par droits acquis;
  - 2° l'extension des droits acquis par l'agrandissement d'une construction est autorisée dans la mesure où cette extension n'excède pas la superficie d'implantation au sol existante occupée par l'usage dérogatoire à la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance;
  - 3° l'extension des droits acquis peut être réalisée sur un terrain adjacent d'une superficie égale ou inférieure à la superficie du terrain où les droits acquis ont pris naissance.
- 2) Toutes dispositions du présent règlement qui ne sont pas incompatibles avec les dispositions du présent article s'applique.

[\[Règl. 0309-010, art. 1, 2011-01-19\]](#)

**Article 1919.2. Usage additionnel à un usage « Établissement avec salle de réception (5815) » dérogatoire protégé par droit acquis dans la zone A-43**

- 1) Malgré les dispositions de la présente sous-section, est autorisé, à titre d'usage additionnel à un usage « Établissement avec salle de réception (5815) » dérogatoire protégé par droit acquis, dans la zone A-43, l'usage additionnel « Train à vocation récréative » avec la voie ferrée et la gare qui lui sont associées.

[\[Règl. 0309-070, art. 1, 2011-11-23\]](#)

## **SOUS-SECTION 2 REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE**

### **Article 1920. Généralités**

- 1) Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé que par un usage conforme aux dispositions du présent règlement, dans la mesure où ce nouvel usage rencontre toutes les dispositions du présent règlement.
- 2) Abrogé  
[\[Règl. 0309-085, art. 1, 2012-03-21\]](#)
- 3) Abrogé  
[\[Règl. 0309-085, art. 1, 2012-03-21\]](#)
- 4) Abrogé  
[\[Règl. 0309-085, art. 1, 2012-03-21\]](#)

### **Article 1920.1. Remplacement d'un usage du groupe « Habitation (H) »**

[\[Règl. 0309-085, art. 2, 2012-03-21\]](#)

- 1) Un usage dérogatoire protégé par droits acquis du groupe « Habitation (H) » peut être remplacé par un autre usage du groupe « Habitation (H) » dont le nombre de logements ou le nombre de chambres tend vers le nombre de logements ou de chambres prescrit à la grille des usages et des normes.
- 2) Lorsque l'usage dérogatoire protégé par droits acquis est un usage du groupe « Habitation (H) » et qu'aucun usage de ce groupe n'est autorisé dans la zone, le nombre de logements ou de chambres doit être inférieur au nombre de logements ou de chambres existant préalablement au remplacement d'usage proposé.

### **Article 1920.2. Remplacement d'un usage dérogatoire des groupes « Commerce (C) » et « Public (P) »**

[\[Règl. 0309-085, art. 2, 2012-03-21\]](#)

[\[Règl. 0309-319, art. 17, 2015-07-08\]](#)

- 1) Un usage dérogatoire protégé par des droits acquis appartenant aux groupes « Commerce (C) » et « Public (P) » peut être remplacé par un autre usage dérogatoire dont les 2 premiers chiffres de l'usage sont identiques à l'usage dérogatoire, pourvu que cet usage se retrouve dans la même classe d'usages. De plus, cet usage de remplacement ne peut pas être un usage énuméré à la liste du paragraphe 2 de cet article.
- 2) Malgré le paragraphe précédent, les usages énumérés ci-après ne peuvent être remplacés que par le même usage ou par un usage conforme en respectant les autres dispositions applicables à la gestion des droits acquis :
  - 1° 4712 Tour de relais (micro-ondes);
  - 2° 4923 Centre d'essai pour le transport;
  - 3° 4928 Service de remorquage;
  - 4° 5811 Restaurant et établissement avec service complet (sans terrasse);

- 5° 5812 Restaurant et établissement avec service complet (avec terrasse);
- 6° 5813 Restaurant et établissement avec service retreint;
- 7° 5814 Restaurant et établissement offrant des repas à libre-service (cafétéria, cantine);
- 8° 5815 Établissement avec salle de réception ou de banquet;
- 9° 5819 Autres établissements avec service complet ou restreint;
- 10° 5821 Établissement avec service de boissons alcoolisées (bar);
- 11° 5822 Établissement dont l'activité principale est la danse (discothèque);
- 12° 5823 Bar à spectacles;
- 13° 5829 Autres établissements de débits de boissons alcoolisées;
- 14° 5831 Hôtel (incluant les hôtels-motels);
- 15° 5832 Motel;
- 16° 5833 Auberge ou gîte touristique;
- 17° 5834 Résidence de tourisme (appartement, maison ou chalet, meublé et équipé pour repas);
- 18° 5835 Hébergement touristique à la ferme;
- 19° 5836 Immeuble à temps partagé (« time share »);
- 20° 5839 Autres activités d'hébergement;
- 21° 5891 Traiteur;
- 22° 5892 Comptoir fixe (frites, burger, hot-dogs ou crème glacée);
- 23° 5899 Autres activités de la restauration;
- 24° 6413 Service de débosselage et de peinture d'automobiles;
- 25° 6442 Service de débosselage et de peinture de véhicules lourds;
- 26° 6495 Service de réparation de bobines et de moteurs électriques;
- 27° 6498 Service de soudure;
- 28° 6598 Service de vétérinaires (animaux domestiques);
- 29° 6622 Service de construction pour ouvrage d'art (entrepreneur général);
- 30° 6623 Service de construction de routes, de trottoirs et de pistes (entrepreneur général);
- 31° 6646 Entreprise d'excavation;
- 32° 7311 Parc d'exposition (extérieur);
- 33° 7312 Parc d'amusement (extérieur);
- 34° 7493 Camping et caravaning.

**Article 1920.3. Remplacement d'un usage dérogatoire dans une zone à dominance « Agricole (A) »**

[\[Règl. 0309-085, art. 2, 2012-03-21\]](#)

- 1) Dans une zone à dominance agricole, sous réserves des dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* (L.R.Q., chapitre P-41.1), un usage dérogatoire protégé par droits acquis doit être remplacé conformément aux dispositions de l'article 1920.2 ou par un usage de la classe d'usages « H-1 ».

**Article 1921. Remplacement d'un usage dérogatoire « Monastère (1552) » dans la zone A-24**

- 1) Malgré les dispositions de la présente sous-section, l'usage « Monastère (1512) » dérogatoire protégé par droits acquis, situé dans la zone A-24, peut être remplacé par un usage de la classe « H-6 ».

**Article 1921.1. Remplacement d'un usage dérogatoire « Service de réparation d'automobiles (garage) (6411) » dans la zone H-2378**

[\[Règl. 0309-379, art. 1, 2017-03-22\]](#)

- 1) Malgré les dispositions de la présente sous-section, l'usage « Service de réparation d'automobiles (garage) (6411) » dérogatoire protégé par droits acquis, situé dans la zone H-2378, peut être remplacé par l'usage « Service de lavage d'automobiles (6412) ».

**SOUS-SECTION 3 CESSATION D'UN USAGE DEROGATOIRE**

**Article 1922. Cessation d'un usage dérogatoire**

- 1) Un usage dérogatoire protégé par droits acquis cesse si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour quelque cause que ce soit durant une période supérieure à 12 mois consécutifs pour un usage de la classe d'usage « H-1 » et 6 mois consécutifs pour les autres usages.
- 2) De plus, un usage dérogatoire protégé par droits acquis cesse si l'équipement ou les installations nécessaires à l'exercice de cet usage ont été enlevés sans être remplacés ou remis en place pendant une période supérieure à 6 mois consécutifs.

**SOUS-SECTION 4 RETOUR À UN USAGE DÉROGATOIRE**

**Article 1923. Retour à un usage dérogatoire**

- 1) Un usage dérogatoire protégé par droits acquis, qui a été modifié de manière à le rendre conforme aux dispositions du présent règlement, ne peut être à nouveau utilisé de manière dérogatoire.

## **SECTION 3 CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES**

### **SOUS-SECTION 1 IMPLANTATION DÉROGATOIRE**

#### **Article 1924. Modification ou agrandissement d'une construction dont l'implantation est dérogatoire**

- 1) Une construction, dont l'implantation est dérogatoire, peut être modifiée ou agrandie, pourvu que la modification ou l'agrandissement respecte toutes les dispositions applicables du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.
  - 1.1) Malgré le paragraphe précédent, une construction qui ne respecte pas le recul maximal applicable peut être modifiée ou agrandie pourvu que la modification ou l'agrandissement respecte toutes les autres dispositions applicables du présent règlement ou tout autre règlement applicable en l'espèce.  
[\[Règl. 0309-009, art. 17, 2011-01-19\]](#)
- 2) La modification ou l'agrandissement de la construction dérogatoire est autorisé, sur le même terrain que celui sur lequel se situe la construction dérogatoire protégée par droits acquis, sans excéder les limites de ce terrain telles qu'elles existaient à la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance.
- 3) La reconstruction d'une galerie et d'une véranda dont l'implantation est dérogatoire mais protégée par droits acquis est autorisée.  
[\[Règl. 0309-390, art. 20, 2018-01-17\]](#)

#### **Article 1924.1. Modification ou agrandissement d'une construction dont l'implantation est dérogatoire en zone agricole**

- 1) Sous réserve des privilèges accordés par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q. c. P-41.1), une construction en zone agricole, dont l'implantation est dérogatoire, peut être agrandie, pourvu que la modification ou l'agrandissement respecte toutes les dispositions applicables du présent règlement et de tout autre règlement applicable en l'espèce.

#### **Article 1925. Déplacement d'une construction dont l'implantation est dérogatoire**

- 1) Il est autorisé de déplacer, sur le même terrain, une construction dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis sans que la nouvelle implantation soit conforme aux dispositions du règlement, sous réserve des conditions suivantes :
  - 1° la nouvelle implantation doit se traduire par une réduction de la dérogation existante à l'égard de l'implantation;
  - 2° aucune nouvelle dérogation ne doit résulter de la nouvelle implantation.

**Article 1926. Reconstruction d'une construction dont l'implantation est dérogatoire et ayant perdu plus de 50 % de sa valeur au rôle d'évaluation**

- 1) Une construction, dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis, qui est devenue dangereuse ou qui est détruite ou qui a perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation, le jour précédent le sinistre, par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, doit être reconstruite conformément aux dispositions du présent règlement et de tout autre règlement applicable.
- 2) Malgré ce qui précède, la reconstruction d'une construction dont l'implantation était dérogatoire, est permise en dérogeant à la réglementation en vigueur relativement à l'implantation en autant que les conditions suivantes soient respectées :

[\[Règl. 0309-362, art. 32, 2016-07-06\]](#)

- 1° la reconstruction est autorisée uniquement sur le périmètre des fondations du bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis ou à l'intérieur de ce même périmètre, tel qu'il était délimité avant sa destruction. Le présent alinéa ne s'applique pas lorsque le périmètre des fondations du bâtiment dérogatoire empiète dans une emprise de rue ou dans une servitude de services publics;
- 2° le nouveau bâtiment doit être occupé par un usage conforme en vertu du présent règlement, sauf s'il s'agit d'un usage dérogatoire dont les droits acquis ne sont pas éteints conformément aux dispositions du présent chapitre.

**Article 1927. Reconstruction d'une construction dont l'implantation est dérogatoire et ayant perdu au plus 50 % de sa valeur au rôle d'évaluation**

- 1) Une construction, dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis, qui est devenue dangereuse ou qui est détruite ou qui a perdu 50 % et moins de sa valeur portée au rôle d'évaluation, le jour précédent le sinistre, par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, doit être réparée ou rénovée dans les 6 mois suivant le sinistre ou l'avis de la Ville et être conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire à propos des systèmes d'alimentation en eau potable et les installations septiques.

**Article 1927.1. Reconstruction ou réfection d'une construction en zone agricole dont l'implantation est dérogatoire et ayant perdu plus de 50 % de sa valeur au rôle d'évaluation**

- 1) La reconstruction ou la réfection d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis devenue dangereuse ou qui est détruite ou qui a perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation, le jour précédent le sinistre, par suite d'un incendie ou de quelque autre cause doit être effectuée conformément aux dispositions du présent règlement et de tout autre règlement applicable.
- 2) Malgré ce qui précède, la reconstruction ou la réfection d'une construction, dont l'implantation était dérogatoire, est permise en dérogeant à la réglementation en vigueur relativement à l'implantation en autant que les conditions suivantes soient respectées :
  - 1° l'usage au moment de la construction de ladite construction était légal;



- 2° le propriétaire fournit un plan de localisation préparé par un arpenteur-géomètre de la fondation du bâtiment détruit pour faire reconnaître son implantation;
- 3° le privilège de reconstruction s'est exercé dans un délai maximum de 24 mois de la date du sinistre;
- 4° il n'y a pas d'augmentation de la dérogation à la réglementation en vigueur.

#### **Article 1927.2. Installation d'élevage détruite à la suite d'un sinistre en zone agricole**

- 1) Une installation d'élevage, dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis, peut être reconstruite par suite d'un incendie ou de quelque autre cause. Cependant, la reconstruction ou la réfection d'une installation d'élevage est autorisée en autant que les conditions suivantes soient respectées :
  - 1° l'entreprise agricole bénéficie de toutes les autorisations nécessaires conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2);
  - 2° le propriétaire fournit un plan de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, de la fondation de l'installation détruite pour faire reconnaître son implantation;
  - 3° le privilège de reconstruction doit s'exercer dans un délai maximum de 24 mois suivant la date du sinistre;
  - 4° il n'y a pas d'augmentation de la dérogation à la réglementation en vigueur.

#### **SOUS-SECTION 2 HAUTEUR DÉROGATOIRE**

##### **Article 1928. Modification d'une construction dont la hauteur en étage est dérogatoire**

[\[Règl. 0309-362, art. 33, 2016-07-06\]](#)

- 1) Une construction, dont la hauteur est dérogatoire, peut être modifiée, pourvu que la modification respecte toutes les dispositions applicables du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.
- 2) L'agrandissement en hauteur d'une construction dont la hauteur est dérogatoire est permis, sans égard aux marges minimales ou maximales prescrites au règlement, dans la mesure où l'agrandissement est entièrement situé sur le périmètre des fondations existantes de la construction ou à l'intérieur du périmètre des fondations existantes de la construction. Le présent paragraphe ne s'applique pas lorsque le périmètre des fondations du bâtiment dérogatoire empiète dans une emprise de rue ou dans une servitude de services publics.
- 3) Une construction, dont la hauteur en étage est inférieure à la hauteur en étage minimale prescrite protégée par droits acquis, peut être agrandie au sol en une seule fois, d'une superficie d'implantation au sol n'excédant pas 50 % de la superficie existante à la date où les droits acquis ont pris naissance, en respectant la hauteur de la construction existante ou tendre vers la hauteur minimale prescrite.

##### **Article 1929. Abrogé**

[\[Règl. 0309-362, art. 34, 2016-07-06\]](#)

#### **SOUS-SECTION 3 SUPERFICIE DE PLANCHER MINIMALE DÉROGATOIRE**



**Article 1930. Reconstruction d'une construction dont la superficie minimale de plancher est dérogatoire**

[\[Règl. 0309-297, art. 9, 2015-04-22\]](#)

- 1) Une construction dérogatoire, protégée par droits acquis quant à la superficie minimale de plancher, qui est détruite ou qui a perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation, le jour précédent le sinistre, peut être reconstruite sur ses fondations ou être augmentée de manière à tendre vers la superficie minimale de plancher prescrite à la réglementation.

**SOUS-SECTION 4 MATÉRIAUX DÉROGATOIRES**

**Article 1931. Abrogé**

[\[Règl. 0309-362, art. 35, 2016-07-06\]](#)

[\[Règl. 0309-390, art. 21, 2018-01-17\]](#)

**Article 1932. Abrogé**

[\[Règl. 0309-362, art. 36, 2016-07-06\]](#)

[\[Règl. 0309-390, art. 21, 2018-01-17\]](#)

**Article 1933. Reconstruction d'une construction dérogatoire quant aux matériaux**

[\[Règl. 0309-362, art. 37, 2016-07-06\]](#)

- 1) Une construction dérogatoire protégée par des droits acquis en ce qui a trait à ses matériaux de revêtement, qui est devenue dangereuse ou qui est détruite par un incendie ou toute autre cause, doit être reconstruite avec les matériaux conformes aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.
- 2) Malgré ce qui précède, une construction dérogatoire protégée par des droits acquis en ce qui a trait à ses matériaux de revêtement, qui est devenue dangereuse ou qui est détruite par un incendie ou toute autre cause, peut être réparée, rénovée ou reconstruite avec le ou les mêmes matériaux de revêtement d'origine ou de tout autre matériau identique ou similaire à celui recouvrant le bâtiment dérogatoire à la condition que ce matériau soit autorisé au présent règlement.

**Article 1933.1. Changement d'usage d'une construction dérogatoire quant aux matériaux**

[\[Règl. 0309-362, art. 38, 2016-07-06\]](#)

- 1) Le changement d'usage à l'intérieur d'une construction dérogatoire, protégée par droits acquis quant aux matériaux de revêtement extérieur, pourra se faire en conservant les matériaux existants dans la mesure où ce matériau est un matériau autorisé au présent règlement.

**SOUS-SECTION 5 CONSTRUCTION OCCUPÉE PAR UN USAGE DÉROGATOIRE**

**Article 1934. Dispositions additionnelles applicables à une reconstruction, un déplacement, une modification ou un agrandissement d'une construction dérogatoire occupée par un usage dérogatoire**

[\[Règl. 0309-362, art. 39, 2016-07-06\]](#)

- 1) En plus des dispositions précédentes, lors d'une reconstruction, d'un déplacement, d'une modification ou d'un agrandissement d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis, abritant un usage dérogatoire protégé par droit acquis et dont la dominance principale de la zone diffère de l'usage dérogatoire, les dispositions réglementaires les plus restrictives s'appliquent.

**SOUS-SECTION 6 RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT COMPORTANT UN USAGE DU GROUPE  
« HABITATION (H) »**

**Article 1934.1. Zones C-51.2, C-51.3, H-53 et C-54**

- 1) Dans les zones C-51.2, C-51.3, H-53 et C-54 la reconstruction d'un bâtiment comportant plus d'un logement qui est devenue dangereuse ou est détruite ou a perdu 50 % et plus de sa valeur portée au rôle d'évaluation, le jour précédent le sinistre, par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, peut être reconstruit sans excéder le nombre de logement existant avant le sinistre.

## **SECTION 3.1 ABSENCE DES INFRASTRUCTURES D'AQUEDUC OU D'ÉGOÛT**

### **SOUS-SECTION 1 RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT**

#### **Article 1934.2. Bâtiment détruit**

- 1) La reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment détruit ou qui a perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation, le jour précédent le sinistre, par suite d'un incendie ou de quelque autre cause est autorisée même si le niveau de service en infrastructure d'aqueduc ou d'égout exigé dans la zone n'est pas présent en bordure du terrain. Ce privilège à la reconstruction doit être exercé dans les 36 mois de la date du sinistre.

#### **Article 1934.3. Démolition et reconstruction d'un bâtiment déclaré impropre aux fins pour lesquelles il est destiné**

[\[Règl. 0309-319, art. 18, 2015-07-08\]](#)

- 1) La démolition et la reconstruction d'un bâtiment existant déclaré impropre aux fins pour lesquelles il est destiné par un fonctionnaire désigné sont autorisées même si le niveau de service en infrastructure d'aqueduc ou d'égout exigé dans la zone n'est pas présent en bordure du terrain. Ce privilège à la reconstruction doit être exercé dans les 36 mois de la date de l'avis du fonctionnaire.

#### **SECTION 4            TERRAIN DÉROGATOIRE**

##### **Article 1935. Implantation d'une construction ou exercice d'un usage sur un terrain dérogatoire**

[\[Règl. 0309-390, art. 22, 2018-01-17\]](#)

- 1) Une construction peut être érigée et un usage peut être exercé sur un terrain dérogatoire, protégé par droits acquis, tel que défini au règlement sur le lotissement 0310-000, à condition que cette construction ou cet usage soit conforme à toutes les dispositions du présent règlement.

## **SECTION 5 ENSEIGNES ET STRUCTURES D'ENSEIGNE DÉROGATOIRES**

### **SOUS-SECTION 1 MODIFICATION OU REMPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE**

[\[Règl. 0309-362, art. 40, 2016-07-06\]](#)

#### **Article 1936. Modification ou remplacement d'une enseigne dérogatoire**

- 1) Toute modification ou remplacement d'une enseigne dérogatoire protégée par des droits acquis doit être conforme aux dispositions du présent règlement.
- 2) Malgré ce qui précède, il est permis de modifier ou remplacer une enseigne dérogatoire protégée par des droits acquis en conservant la même superficie d'affichage ou en modifiant cette superficie de manière à tendre vers la conformité.

[\[Règl. 0309-187, art. 4 2013-06-19\]](#)

### **SOUS-SECTION 2 MODIFICATION OU REMPLACEMENT D'UNE STRUCTURE D'ENSEIGNE DÉROGATOIRE**

#### **Article 1937. Modification d'une structure d'enseigne**

- 1) La modification d'une structure d'une enseigne dérogatoire protégée par des droits acquis doit être conforme aux dispositions du présent règlement ou tendre vers la conformité.

### **SOUS-SECTION 3 EXTINCTION DES DROITS ACQUIS D'UNE ENSEIGNE OU D'UNE STRUCTURE D'ENSEIGNE**

#### **Article 1938. Extinction des droits acquis relatifs à une enseigne et une structure d'enseigne**

- 1) Les droits acquis d'une enseigne ou d'une structure d'enseigne dérogatoire sont éteints dans les cas suivants :
  - 1° dès que l'enseigne ou la structure d'enseigne est enlevée, démolie ou détruite, y compris lorsque la destruction résulte d'une cause fortuite. Si la démolition ou la destruction est partielle ou si seulement une partie de l'enseigne est enlevée, les droits acquis ne sont éteints que pour la partie démolie, détruite ou enlevée;
  - 2° les droits acquis d'une enseigne ou d'une structure d'enseigne dérogatoire sont éteints dans les cas où l'usage auquel est associée cette enseigne ou cette structure d'enseigne a été abandonné, a cessé ou a été interrompu durant une période de plus de 6 mois consécutifs.
- 2) L'enseigne ou la structure d'enseigne dont les droits acquis sont éteints en vertu du premier alinéa de cet article doit être enlevée ou modifiée de manière à être conforme aux dispositions du présent règlement, et ce sans délai.

#### **Article 1939. Abrogé**