

TITRE IV

ZONAGE

CHAPITRE 12

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

**TABLE DES MATIÈRES
ZONAGE**

**CHAPITRE 12 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX
DROITS ACQUIS**

12.1	USAGE DÉROGATOIRE
12.1.1	<u>Abandon, cessation ou interruption</u>
12.1.1.1	Norme générale
12.1.1.2	Dispositions particulières pour les activités d'une unité ou d'une installation d'élevage
12.1.2	<u>Remplacement par un autre usage dérogatoire</u>
12.1.2.1	Norme générale
12.1.2.2	Dispositions particulières pour le groupe «résidence»
12.1.2.3	Dispositions particulières à certains usages (immeubles protégés)
12.1.2.4	Dispositions particulières pour un terrain contigu au périmètre urbain dont l'usage était commercial
12.1.2.5	Dispositions particulières pour le groupe « Industrie I » dans la zone 4115-H-24 (350-101 : AM: 2019-05-21 EV: 2019-07-26)
12.1.3	<u>Extension d'un usage dérogatoire situé à l'intérieur d'un bâtiment</u>
12.1.4	Agrandissement ou ajout d'un bâtiment abritant un usage dérogatoire 350-18: AM: 2013-02-04 EV:2013-03-28
12.1.4.1	Règle générale
12.1.4.2	Normes particulières pour l'usage "maison mobile" (résidence XXI)
12.1.5	<u>Extension d'un usage dérogatoire situé à l'extérieur d'un bâtiment</u>
12.1.6	Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22
12.1.6.1	Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22
12.1.7	<u>Retour à un usage dérogatoire</u>
12.1.8	<u>Reconstruction d'un bâtiment dont l'usage est dérogatoire</u>
12.1.8.1	Normes générales
12.1.8.2	Normes particulières usage "maison mobile"
12.1.8.3	Reconstruction ou réfection d'une installation d'élevage (350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22)

- 12.1.8.3.1 **Disposition particulière pour les zones d'interdiction (A-01 à A-07) et les zones sensibles (A-10 à A-13) (350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22)**
- 12.1.8.3.2 **Disposition particulière pour les zones agricoles (A-20 à A-24) (ailleurs que dans les zones d'interdictions ou sensibles) (350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22)**
- 12.1.8.3.3 **Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22**
- 12.1.8.3.3.1 **Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22**
- 12.1.8.3.3.2 **Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22**
- 12.1.9 **Aire de stationnement des usages dérogatoires**
- 12.2 **BÂTIMENT DÉROGATOIRE**
- 12.2.1 **Réparation et entretien**
- 12.2.1.1 **Réparation permise**
- 12.2.1.2 **Empiètement dans une marge non conforme**
- 12.2.2 **Agrandissement**
- 12.2.2.1 **Normes générales**
- 12.2.2.2 **Agrandissement d'un bâtiment dont la hauteur n'est pas conforme**
- 12.2.2.3 **Disposition particulière pour les zones d'interdiction (A-01 à A-07) et les zones sensibles (A-10 à A-13) (350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22)**
- 12.2.2.4 **Disposition particulière concernant les zones agricoles (A-20 à A-24) (ailleurs que dans les zones d'interdictions ou sensibles) (350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22)**
- 12.2.3 **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur**
- 12.2.3.1 **Bâtiment principal**
- 12.2.3.2 **Bâtiment accessoire**
- 12.2.3.3 **Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22**
- 12.2.3.4 **Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22**
- 12.2.4 **Déplacement d'un bâtiment dérogatoire**
- 12.2.5 **Déménagement d'un bâtiment dérogatoire sur un autre terrain sur le territoire de la Ville**
- 12.2.6 **Bâtiment devenu dérogatoire suite à une acquisition à des fins d'utilité publique**

- 12.2.7** **Superficie dérogatoire des bâtiments accessoires sur un terrain pour un usage résidentiel**
- 12.2.8** **Bâtiments principaux existants avant le 9 avril 1992 (350-5 : AM: 2011-10-17; EV: 2011-12-22)**
- 12.3** **LOT NON CONFORME À LA RÉGLEMENTATION**
- 12.4** **ENSEIGNES DÉROGATOIRES**
- 12.5** **STATIONNEMENT DÉROGATOIRE**
- 12.6** **TERRAIN ET SES AMÉNAGEMENTS DEVENUS DÉROGATOIRES SUITE À UNE ACQUISITION À DES FINS D'UTILITÉ PUBLIQUE**

TITRE IV

ZONAGE

CHAPITRE 12 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

12.1 USAGE DÉROGATOIRE

12.1.1 Abandon, cessation ou interruption

12.1.1.1 Norme générale

Tout usage dérogatoire protégé par droits acquis qui a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période d'au moins 12 mois consécutifs doit être remplacé par un usage conforme au présent règlement.

12.1.1.2 Dispositions particulières pour les activités d'une unité ou d'une installation d'élevage

Dans le cas de l'abandon, la cessation ou l'interruption des activités d'une unité ou d'une installation d'élevage dont l'usage est dérogatoire et protégé par droits acquis, le délai prévu à l'article 12.1.1.1 est porté à 24 mois.

Après cette date, l'utilisation de cet immeuble doit respecter toutes les dispositions de la réglementation en vigueur, incluant celles relatives à l'usage.

Malgré ce qui précède, la période peut excéder 24 mois consécutifs afin de satisfaire à un programme gouvernemental provincial ou fédéral.

12.1.2 Remplacement par un autre usage dérogatoire

12.1.2.1 Norme générale

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut pas être remplacé par un autre usage dérogatoire.

12.1.2.2 Dispositions particulières pour le groupe "Résidence"

Malgré l'article 12.1.2.1, lorsque l'usage est du groupe Résidence (H) (à l'exclusion de l'usage "Résidence XXI") et que le remplacement de l'usage dérogatoire et protégé par droit acquis vise à implanter un nouvel usage résidentiel dont le nombre de logements se rapproche de celui autorisé dans la zone, ce remplacement est autorisé. Le nouvel usage demeurera alors protégé par droit acquis.

12.1.2.3 Dispositions particulières à certains usages (immeubles protégés)

Un usage commercial, industriel ou récréatif protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un "immeuble protégé" ou une "maison d'habitation" tel que défini au présent règlement.

De plus, un usage "maison d'habitation" qui est protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un "immeuble protégé".

12.1.2.4 Dispositions particulières pour un terrain contigu au périmètre urbain dont l'usage était commercial

Nonobstant l'article 12.1.1.1, lorsqu'un usage commercial dérogatoire et protégé par droit acquis se trouve sur un terrain situé en zone agricole permanente et que ce terrain est contigu au périmètre urbain, cet usage pourra être continué ou remplacé malgré son abandon ou une interruption, dans la mesure où la cessation des opérations remonte à moins de 36 mois et que les conditions prévues à l'article 18.15 sont respectées.

12.1.2.5 Dispositions particulières pour le groupe « Industrie I » dans la zone 4115-H-24

Nonobstant l'article 12.1.2.1, un usage dérogatoire protégé par droits acquis du groupe « Industrie I » peut être remplacé par l'un des usages suivants dans la zone 4115-H-24 :

- a) Industrie de portes et de fenêtres en bois (#2731);
- b) Industrie d'armoires, de placards de cuisine et de coiffeuses de salle de bain en bois (#2736);
- c) Industrie du cercueil (#275);
- d) Industrie du meuble résidentiel (#281);
- e) Industrie du meuble de bureau (#282);
- f) Industrie de petits appareils électroménagers (#3510);
- g) Industrie du matériel audio et vidéo (#3542);
- h) Industrie du matériel électronique professionnel (#355);
- i) Industrie du matériel électrique de communication et de protection (#3562);
- j) Industrie de la fabrication de supports d'enregistrement, de la reproduction du son et des instruments de musique (#3994);
- k) Industrie d'article de bureau et de fourniture pour artistes (sauf les articles en papier) (#3997).

Malgré ce qui précède, l'usage de remplacement doit présenter des incidences faibles sur le milieu environnant et ne causer, en tout temps, aucune vibration ou émanation de gaz ou de fumée, d'odeur ou d'éclat de lumière, de chaleur, de poussière ou de bruit plus intense à l'extérieur du bâtiment que l'intensité moyenne de chacun de ces facteurs de nuisance à cet endroit.

(350-101 : AM: 2019-05-21 EV: 2019-07-26)

12.1.3 Extension d'un usage dérogatoire situé à l'intérieur d'un bâtiment

L'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis à l'intérieur d'un bâtiment est autorisée mais ne peut excéder 50 % de la superficie de bâtiment utilisée par cet usage à compter de la date à laquelle il est devenu dérogatoire. Cette superficie maximale peut être atteinte par plus d'une extension successive en autant que la somme de toutes les extensions n'excède pas la proportion autorisée de 50 %. Ce maximum ne peut être dépassé même lorsqu'une ou des extensions ont été effectuées préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Toute extension d'un usage effectuée en vertu du premier alinéa ne peut excéder la superficie maximale autorisée par une autre disposition du présent règlement. Dans le cas où la superficie occupée par l'usage dérogatoire dépasse déjà celle autorisée, aucune extension de cet usage n'est permise.

L'extension d'un usage dérogatoire est toutefois interdite pour le groupe "résidence" lorsqu'elle a pour but de modifier le nombre de logements dans le bâtiment principal et que cette augmentation ou diminution aura pour effet de s'éloigner davantage du nombre de logements autorisé dans la zone.

12.1.4 Agrandissement ou ajout d'un bâtiment abritant un usage dérogatoire

12.1.4.1 Règle générale

Sous réserve de l'article 12.1.3, un bâtiment dont l'usage est dérogatoire et protégé par droits acquis peut être agrandi conformément au présent règlement, mais l'agrandissement ne peut être utilisé pour un usage dérogatoire autre que celui protégé par droits acquis. Un nouveau bâtiment peut également être érigé afin de permettre d'y loger une extension de cet usage dérogatoire.

Cet agrandissement doit être fait sur le même terrain que celui sur lequel le bâtiment est érigé à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement et il ne peut être supérieur à 50 % de la superficie de bâtiment utilisée par cet usage à compter de la date à laquelle il est devenu dérogatoire. Cette superficie maximale peut être atteinte par plus d'un agrandissement successif, en autant que la somme de tous les agrandissements n'excède pas la proportion autorisée de 50 %. Ce maximum ne peut être dépassé même lorsqu'un ou des agrandissements ont été effectués préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

La limite prévue à l'alinéa précédent ne s'applique toutefois pas lorsque l'agrandissement vise à abriter un usage conforme au règlement.

Tout agrandissement effectué en vertu des alinéas précédents ne peut excéder une superficie maximale fixée par une autre disposition du présent règlement. Dans le cas où l'une de ces superficies maximales est déjà atteinte, aucun agrandissement du bâtiment n'est permis pour cet usage.

Aux fins de l'application des alinéas 2, 3 et 4, le terme « agrandissement » comprend également l'ajout d'un nouveau bâtiment.

(350-18: AM: 2013-02-04 EV: 2013-03-28)

12.1.4.2 Normes particulières pour l'usage "maison mobile" (Résidence XXI)

Nonobstant toute autre disposition du présent chapitre, un bâtiment où un usage dérogatoire de "maison mobile" est exercé ne peut être agrandi. De plus, aucune fondation permanente ne peut être construite pour cet usage dérogatoire.

Malgré ce qui précède, une maison mobile dont l'usage est dérogatoire pourra être agrandie aux conditions suivantes :

- a) l'agrandissement a pour but de transformer la maison mobile en résidence unifamiliale isolée;
- b) l'usage prévu dans le bâtiment une fois les travaux complétés respecte les usages permis dans la zone où est situé le bâtiment;
- c) une fois les travaux d'agrandissement terminés, le bâtiment principal respectera dorénavant les dimensions minimales pour une résidence unifamiliale isolée, tel que prévu à la section 16.1 du présent règlement et les normes prévues à la grille de spécifications;
- d) le bâtiment principal sera, une fois les travaux complétés, sur des fondations permanentes telles que prévues à la section 10.5 du présent règlement;

12.1.5 Extension d'un usage dérogatoire situé à l'extérieur d'un bâtiment

L'extension d'un usage dérogatoire protégé par droit acquis est interdite si l'usage s'exerce à l'extérieur du bâtiment, à moins que cet usage ne soit un établissement où l'on sert à boire (# 582 du Manuel d'évaluation foncière édition 2006) et que l'extension serve exclusivement de terrasse saisonnière. Dans ce cas, l'agrandissement doit respecter toutes les autres dispositions réglementaires applicables.

12.1.6 Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22

12.1.6.1 Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22

12.1.7 Retour à un usage dérogatoire

La modification ou le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un nouvel usage conforme aux dispositions du présent règlement emporte la perte définitive des droits acquis à l'exercice de l'usage dérogatoire initial.

12.1.8 Reconstruction d'un bâtiment dont l'usage est dérogatoire

12.1.8.1 Normes générales

Un bâtiment dont l'usage est dérogatoire et protégé par droits acquis peut être reconstruit malgré qu'il ait perdu plus de la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation uniformisée par suite d'un sinistre ou de toute autre cause, en autant que le permis autorisant la reconstruction soit émis dans les délais prévus à la section 12.1.1 à compter de la date du sinistre dans le cas du sinistre et à compter de la date d'émission du permis de démolition pour les autres causes. **(350-16: AM: 2012-10-01; EV: 2012-11-22)**

Alinéa abrogé
(350-16: AM: 2012-10-01; EV: 2012-11-22)

12.1.8.2 Normes particulières usage "maison mobile"

Nonobstant l'article 12.1.8.1, un bâtiment dont l'usage dérogatoire est "maison mobile" et qui est protégé par droits acquis, ne peut être remplacé par un autre bâtiment dont l'usage est "maison mobile" lorsqu'il a perdu plus de la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation uniformisée pour quelque motif que ce soit.

12.1.8.3 Reconstruction ou réfection d'une installation d'élevage

La reconstruction ou la réfection d'une installation d'élevage dérogatoire et protégée par droits acquis est autorisée uniquement si les mêmes activités d'élevage sont reprises sans aucun changement ou modification à la situation qui prévalait.

Le propriétaire doit fournir un plan de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, de la fondation de l'installation d'élevage détruite ou à démolir pour faire reconnaître son implantation, lors de la demande de permis. Dans le cas d'une démolition volontaire, ce plan doit être déposé avec la demande de permis de démolition.

Si le projet de reconstruction ou de réfection comporte des changements ou modifications, il doit être conforme aux dispositions des articles 12.2.2.3 et 12.2.2.4. Si l'ensemble des conditions ne peut être respecté, le propriétaire est tenu de procéder conformément au premier alinéa du présent article.

(350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22)

12.1.8.3.1 Disposition particulière pour les zones d'interdiction (A-01 à A-07) et les zones sensibles (A-10 à A-13)

Dans une zone d'interdiction ou dans une zone sensible, une installation d'élevage dérogatoire et protégée par droits acquis peut être reconstruite en respectant toutes les conditions suivantes :

- a) l'installation d'élevage doit être reconstruite à l'intérieur de l'unité d'élevage existante, et ce, à moins de 150 mètres;

- b) le projet ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la dérogation de l'unité d'élevage par rapport aux distances séparatrices (distance réelle et distance calculées conformément à l'article 18.11.2) existantes avant le projet;
- c) le coefficient d'odeur du groupe d'animaux de l'unité d'élevage doit être égal ou inférieur à celui qui prévalait. Lorsque l'unité d'élevage possède plusieurs groupes d'animaux avec des coefficients d'odeur différents, le coefficient d'odeur associé au nouveau projet doit être égal ou inférieur au coefficient d'odeur le plus élevé;
- d) si le mode de gestion des fumiers est ou devient liquide, l'installation d'élevage doit être munie d'une toiture permanente (voir Tableau 20 de l'Annexe 9) sur le lieu d'entreposage des déjections animales.
(350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22)

12.1.8.3.2 Disposition particulière pour les zones agricoles (A-20 à A-24) (ailleurs que dans les zones d'interdictions ou sensibles)

Dans la zone agricole permanente, située ailleurs que dans une zone d'interdiction (A-01 à A-07) ou dans une zone sensible (A-10 à A-13), une installation d'élevage dont l'implantation à l'égard des distances séparatrices est dérogatoire et protégée par droits acquis, peut être reconstruite conditionnellement à ce que le projet n'ait pas pour effet d'aggraver la dérogation de l'unité d'élevage par rapport aux distances séparatrices (distance réelle et distance calculées conformément à l'article 18.11.2) existantes avant le projet.
(350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22)

12.1.8.3.3 Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22

12.1.8.3.3.1 Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22

12.1.8.3.3.2 Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22

12.1.9 Aire de stationnement des usages dérogatoires

L'aire de stationnement desservant un ou des usages dérogatoires est protégée par droits acquis tant au niveau des normes d'aménagement que pour le nombre de cases existantes. Tout nouvel aménagement d'une aire de stationnement ou toute modification à l'aire existante devra respecter les dispositions du présent règlement quant aux normes d'aménagement seulement (à l'exclusion des normes relatives au nombre de cases) mais ne doit en aucun cas avoir pour effet de diminuer le nombre de cases si le minimum établi par le présent règlement n'est pas respecté.

12.2 BÂTIMENT DÉROGATOIRE

12.2.1 Réparation et entretien

12.2.1.1 Réparation permise

La réparation et l'entretien d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis sont permis conformément aux dispositions du présent règlement.

12.2.1.2 Empiètement dans une marge non conforme

Les matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment dérogatoire dont l'implantation est protégée par droits acquis peuvent excéder des murs existants d'au plus 15 centimètres. Un tel empiètement est autorisé une seule fois.

12.2.2 Agrandissement

12.2.2.1 Normes générales

Un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire et protégé par droits acquis peut être agrandi aux conditions suivantes :

- a) un bâtiment uniquement dérogatoire quant au respect d'une ou de plusieurs marges peut être agrandi en autant que son empiètement dans la ou les marges n'est pas aggravé.

Cet agrandissement doit être fait sur le même terrain tel que constitué avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

- b) la superficie de plancher de l'agrandissement dérogatoire ne peut être supérieure à 50 % de la superficie du bâtiment existante à compter de la date à laquelle il est devenu dérogatoire. Cette superficie maximale peut être atteinte par plus d'un agrandissement successif en autant que la somme de tous les agrandissements n'excède pas la proportion autorisée de 50 %. Ce maximum ne peut être dépassé même lorsqu'un ou des agrandissements ont été effectués préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement.
- c) En tout temps, l'agrandissement d'un bâtiment dérogatoire ne peut excéder la superficie de bâtiment ou de plancher maximale autorisée par une autre disposition du présent règlement. Dans le cas où la superficie de bâtiment ou de plancher du bâtiment dérogatoire dépasse déjà celle autorisée, aucun agrandissement n'est permis.

12.2.2.2 Agrandissement d'un bâtiment dont la hauteur n'est pas conforme

L'agrandissement d'un bâtiment dont la hauteur est dérogatoire mais protégée par droits acquis peut se faire

dans le prolongement des toits existants à condition que la hauteur du bâtiment existant n'excède pas la hauteur permise de plus de 2 mètres et que la superficie de plancher de l'agrandissement n'excède pas 50 % de la superficie de plancher du bâtiment existant.

Dans le cas où la hauteur du bâtiment excède de plus de 2 mètres la hauteur permise, la hauteur de la section agrandie ne peut excéder de plus de 2 mètres la hauteur prescrite.

Par ailleurs, un bâtiment qui ne respecte pas la norme minimale de hauteur peut être agrandi en autant que la superficie de plancher de l'agrandissement n'excède pas 50 % de la superficie de plancher du bâtiment existant.

Dans tous les cas, toute partie d'un agrandissement excédant la norme maximale de 50 % de superficie du bâtiment existant doit respecter les normes de hauteur prescrite au présent règlement.

Un agrandissement effectué en vertu du présent article doit respecter toute autre disposition du présent règlement.

12.2.2.3

Disposition particulière pour les zones d'interdiction (A-01 à A-07) et les zones sensibles (A-10 à A-13)

Dans une zone d'interdiction ou dans une zone sensible, une unité d'élevage dérogatoire et protégée par droits acquis peut être modifiée quant à sa production animale et faire l'objet d'un ajout ou d'un agrandissement pour ses installations d'élevage en respectant toutes les conditions suivantes :

- a) dans le cas d'une reconstruction ou de l'ajout d'une installation d'élevage, celle-ci doit être reconstruite ou construite à l'intérieur de l'unité d'élevage existante, et ce, à moins de 150 mètres;
- b) le projet ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la dérogation de l'unité d'élevage par rapport aux distances séparatrices (distance réelle et distance calculées conformément à l'article 18.11.2) existantes avant le projet;
- c) le coefficient d'odeur du groupe d'animaux de l'unité d'élevage doit être égal ou inférieur à celui qui prévalait. Lorsque l'unité d'élevage possède plusieurs groupes d'animaux avec des coefficients d'odeur différents, le coefficient d'odeur associé au nouveau projet doit être égal ou inférieur au coefficient d'odeur le plus élevé;
- d) si le mode de gestion des fumiers est ou devient liquide, l'installation d'élevage doit être munie d'une toiture permanente (voir Tableau 20 de l'Annexe 9) sur le lieu d'entreposage des déjections animales;
- e) le propriétaire doit fournir un plan de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, de la fondation de la totalité de l'installation d'élevage à modifier ou à agrandir pour faire reconnaître son implantation.

(350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22)

12.2.2.4 Disposition particulière concernant les zones agricoles (A-20 à A-24) (ailleurs que dans les zones d'interdictions ou sensibles)

Dans la zone agricole permanente, située ailleurs que dans une zone d'interdiction (A-01 à A-07) ou dans une zone sensible (A-10 à A-13), une installation d'élevage dont l'implantation à l'égard des distances séparatrices est dérogatoire et protégée par droits acquis, peut être modifiée ou agrandie en respectant les conditions suivantes :

- a) le projet n'a pas pour effet d'aggraver la dérogation de l'unité d'élevage par rapport aux distances séparatrices (distance réelle et distance calculées conformément à l'article 18.11.2) existantes avant le projet;
- b) le propriétaire doit fournir un plan de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, de la fondation de la totalité de l'installation d'élevage à modifier ou à agrandir pour faire reconnaître son implantation.

(350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22)

12.2.3 Reconstruction d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur

12.2.3.1 Bâtiment principal

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment principal dérogatoire protégé par droits acquis qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre cause doit être effectuée en conformité avec les règlements applicables au moment de cette reconstruction ou réfection.

Cependant, la reconstruction ou la réfection de tout bâtiment principal dérogatoire est permise en dérogeant aux exigences relatives au stationnement et aux normes d'implantation prévues à la grille de spécifications, en autant que la bâtiment est reconstruit au même endroit et que les exigences suivantes soient respectées :

- a) la démolition du bâtiment est dû à un sinistre;
- b) il n'y a, à la suite de la reconstruction ou réfection, qu'un seul bâtiment principal sur le terrain;
- c) le propriétaire fournit un plan de localisation de la fondation du bâtiment détruit pour faire reconnaître son implantation;
- d) le permis de construction autorisant la reconstruction a été obtenu dans un délai maximum de 12 mois de la date du sinistre;
- e) le permis de construction demeure valide après son obtention;
- f) toutes les autres dispositions du présent règlement concernant le bâtiment sont respectées, à l'exception de celles faisant l'objet de droits acquis;

- g) il n'y a pas augmentation de la dérogation à la réglementation en vigueur;
- h) il n'y a pas augmentation du nombre de cases de stationnement à fournir, à moins que les cases excédentaires ne soient aménagées conformément au présent règlement;
- i) les dispositions du chapitre 21 du présent règlement sont respectées.

12.2.3.2 Bâtiment accessoire

La reconstruction ou la réfection de bâtiments accessoires dérogatoires protégés par droits acquis est autorisée en autant que les exigences suivantes soient toutes respectées :

- a) à la suite de la reconstruction ou réfection, le nombre de bâtiments accessoires est conforme à celui autorisé par le présent règlement;
- b) le permis de construction autorisant la reconstruction a été obtenu dans un délai maximum de 12 mois de la date de la démolition;
- c) le permis de construction demeure valide après son obtention;
- d) il n'y a pas d'augmentation de la dérogation à la réglementation en vigueur;
- e) toutes les autres dispositions du présent règlement concernant le bâtiment sont respectées, à l'exception de celles faisant l'objet de droits acquis;
- f) le propriétaire fournit un plan de localisation de la fondation du bâtiment détruit pour faire reconnaître son implantation;
- g) les dispositions du chapitre 21 du présent règlement sont respectées.

12.2.3.3 Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22

12.2.3.4 Abrogé par le Règlement 350-126 : AM : 2022-05-16, EV : 2022-06-22

12.2.4 Déplacement d'un bâtiment dérogatoire

Un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis peut être déplacé sur le terrain qu'il occupe sans toutefois aggraver la dérogation aux normes en vigueur.

12.2.5 Déménagement d'un bâtiment dérogatoire sur un autre terrain sur le territoire de la Ville

Un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis peut être déménagé d'un terrain à un autre à condition de respecter l'ensemble des normes prévues au présent règlement pour le nouveau terrain sur lequel il sera déménagé.

12.2.6 Bâtiment devenu dérogatoire suite à une acquisition à des fins d'utilité publique

Lorsque l'implantation d'un bâtiment est devenue dérogatoire suite à une expropriation, à une acquisition de gré à gré à des fins d'utilité publique, à un lotissement effectué en vertu des articles 8.1.1.2 d) et 8.1.2.2 b) ou de toute intervention municipale qui viendrait modifier la situation des lieux, le bâtiment bénéficie d'un droit acquis quant aux normes d'implantation du présent règlement.

(350-29 : AM: 2014-05-05; EV: 2014-06-19)

12.2.7 Superficie dérogatoire des bâtiments accessoires sur un terrain pour un usage résidentiel

Lorsque la superficie totale des bâtiments accessoires sur un terrain est dérogatoire et protégée par droit acquis, il sera possible de permettre la reconstruction du ou des bâtiments accessoires en autorisant une superficie totale du ou des bâtiments accessoires sur le terrain équivalente à la superficie bénéficiant de droit acquis. Toutefois, le nombre de bâtiments accessoires devra respecter les dispositions de l'article 16.3.2.1 du présent règlement.

12.2.8 Bâtiments principaux existants avant le 9 avril 1992

Les bâtiments principaux incluant les saillies, érigés avant le 9 avril 1992 qui ne respectent pas les marges prévues au présent règlement bénéficient d'un droit acquis quant à ces marges dérogatoires. Les agrandissements ou constructions effectuées à partir de cette date et qui ne respectent pas les marges applicables au moment des travaux ne sont pas visés par le présent article.

(350-5 : AM: 2011-10-17; EV: 2011-12-22)

(350-118 : AM: 2021-08-02; EV: 2021-10-29)

12.3 LOT NON CONFORME À LA RÉGLEMENTATION

Un terrain existant et loti conformément à la réglementation en vigueur au moment de l'opération cadastrale et dont les dimensions ne sont pas conformes au présent règlement bénéficie d'un droit acquis relativement aux normes minimales de dimensions et de superficie de terrain.

De plus, un terrain loti conformément au règlement en vigueur au moment de l'opération cadastrale et dont on a retiré une parcelle suite à une expropriation ou à une acquisition de gré à gré à des fins d'utilité publique, ce qui a pour effet de le rendre dérogatoire aux normes du présent règlement ou d'en aggraver la dérogation, bénéficie d'un droit acquis au présent règlement quant aux normes minimales de dimensions et de superficie de terrain.

12.4 ENSEIGNES DÉROGATOIRES

Il est défendu de remplacer une enseigne dérogatoire par une autre enseigne, de l'enlever et de la réinstaller ailleurs sur le même terrain ou sur un autre terrain, à moins que ces opérations n'aient pour effet de rendre la situation conforme aux dispositions du présent règlement.

Malgré l'alinéa précédent, toute enseigne dérogatoire au présent règlement et installée conformément aux règlements précédents peut être réparée ou modifiée en ce qui a trait aux messages transmis seulement. Il est alors permis de conserver la structure existante sans qu'elle ne puisse être modifiée. Toutefois, si les modifications visent à rendre l'enseigne conforme au présent règlement, les modifications à la structure pourront être autorisées.

Lorsqu'une enseigne dérogatoire est désuète ou endommagée, le remplacement de sa structure ainsi que du message transmis doit s'effectuer en conformité au présent règlement.

12.5 STATIONNEMENT DÉROGATOIRE

Nonobstant toutes autres dispositions prévues au présent règlement, les usages existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement et dont l'aménagement et/ou le nombre de cases de stationnement ne sont pas conformes aux exigences prévues au présent règlement, peuvent être modifiés par un usage autorisé dans la zone concernée même si l'aire de stationnement demeure dérogatoire si les conditions suivantes sont respectées :

- a) le nombre de cases de stationnement requis par le nouvel usage ne doit pas être supérieur au nombre de cases de l'usage précédent conformément au règlement actuel;
- b) la superficie de plancher occupée par le nouvel usage n'est pas supérieure à celle de l'usage précédent.

Lorsque le nombre de cases requis pour le nouvel usage est supérieur au nombre de cases reconnu pour l'usage précédent, ou que la superficie de plancher est supérieure à celle de l'usage précédent et nécessite un nombre de cases de stationnement supplémentaire, l'excédent de cases requises doit être aménagé conformément au présent règlement.

12.6 TERRAIN ET SES AMÉNAGEMENTS DEVENUS DÉROGATOIRES SUITE À UNE ACQUISITION À DES FINS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Lorsqu'un terrain et/ou ses aménagements sont devenus dérogatoires suite à une expropriation, à une acquisition de gré à gré à des fins d'utilité publique, à un lotissement effectué en vertu des articles 8.1.1.2 d) et 8.1.2.2 b) ou de tout intervention municipale qui viendrait modifier la situation des lieux, le terrain et/ou ses aménagements bénéficient d'un droit acquis face à toute norme prévue au présent règlement à laquelle ils deviennent dérogatoires en vertu des actes énoncés précédemment.

(350-92-1 AM : 2018-09-17, EV : 2018-10-25)