

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX USAGES DÉROGATOIRES

Section 11.1 : Dispositions générales

11.1.1 Champ d'application

Le présent chapitre s'applique aux constructions et usages dérogatoires protégés par droits acquis.

Aux fins d'interprétation, l'expression « dérogatoire » signifie les lots, terrains, usages, ouvrages et bâtiments qui sont non conformes à la réglementation d'urbanisme municipale en vigueur.

Sont considérés comme une construction ou un usage dérogatoire, toute construction ou partie d'une construction ou tout usage, dans une construction ou sur un terrain ou dans une partie d'une construction ou sur une partie d'un terrain, non conformes à une ou plusieurs des dispositions du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de construction* lors de leur entrée en vigueur.

L'usage dérogatoire est protégé par droits acquis, si l'usage était conforme au règlement alors en vigueur lors de son implantation, son exercice ou sa construction.

L'ensemble des constructions dérogatoires érigées avant l'entrée en vigueur du présent règlement en conformité avec le règlement applicable au moment de leur érection sont considérées comme étant protégées par droits acquis.

L'usage dérogatoire n'a pas pour effet de rendre dérogatoire la construction dans laquelle il s'exerce et le bâtiment dérogatoire n'a pas pour effet de rendre dérogatoire l'usage qui est exercé dans ce bâtiment.

11.1.2 Extinction des droits acquis

À moins d'une disposition contraire, un droit acquis à un usage ou à une construction dérogatoire cesse d'être reconnu dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. L'exercice d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis doit prendre fin si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 12 mois consécutive. Toutefois, dans certains cas spécifiques, le fonctionnaire désigné peut désigner une période excédant ce délai ;
2. L'usage dérogatoire protégé par droits acquis a été remplacé par un usage conforme aux dispositions du présent règlement ;



CHAPITRE 11 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX USAGES DÉROGATOIRES

3. La démolition totale, en une seule fois ou de façons successives, d'une construction dérogatoire, autre qu'à la suite d'un sinistre résultant d'un cas fortuit, fait perdre tout droit acquis sur celle-ci à l'encontre de tout règlement applicable en l'espèce ;
4. L'utilisation de matériaux de récupération provenant de la démolition d'une construction dérogatoire ne peut, en aucun cas, donner droit à la reconnaissance d'un droit acquis.

Section 11.2 : Dispositions relatives aux usages dérogatoires protégés par droits acquis

11.2.1 Remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis

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

Nonobstant le contenu du présent article, il est possible de remplacer un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage dérogatoire aux conditions suivantes :

1. Le nouvel usage doit faire partie du même groupe d'usages en vertu du chapitre 2 du présent règlement ;
2. Les caractéristiques du nouvel usage créant des inconvénients (entreposage, stationnement, nuisances, bruit, etc.) doivent être égales ou inférieures à celles de l'usage qui bénéficiait de droits acquis ;
3. Le terrain ne peut se situer en zone agricole.

11.2.2 Extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis à l'intérieur d'une construction

Toute extension d'un usage dérogatoire protégé par droit acquis à l'intérieur d'un bâtiment est permise jusqu'à une augmentation de 50% de la superficie de plancher occupée par l'usage dérogatoire protégé par droits acquis à l'intérieur du bâtiment.

Lorsque l'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis implique l'agrandissement du bâtiment, l'agrandissement ne peut avoir pour effet d'augmenter la superficie d'emprise au sol du bâtiment d'origine de plus de 50%.

11.2.3 Extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis à l'extérieur

À moins d'une disposition contraire au présent règlement, tout usage dérogatoire exercé à l'extérieur sur un terrain peut faire l'objet d'une extension, jusqu'à une augmentation de 50% de la superficie du terrain occupée par l'usage dérogatoire protégé par droits acquis.

Un usage dérogatoire ne peut être agrandi sur un autre terrain que sur celui où il est exercé au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

11.2.4 Retour à un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire, protégé par un droit acquis, qui a été modifié de manière à le rendre conforme aux dispositions du présent règlement, ne peut plus être exercé à nouveau de manière dérogatoire.

Section 11.3 : Dispositions relatives aux constructions dérogatoires

11.3.1 Réparation et entretien

La réparation, la modification et l'entretien d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis sont autorisés.

Lorsque les matériaux de revêtement d'une construction sont dérogatoires protégés par droits acquis, la construction peut être réparée, modifiée ou entretenue pourvu que la réparation, la modification ou l'entretien respecte les matériaux de revêtement extérieur d'origine ou tout autre matériau conforme aux dispositions du présent règlement.

11.3.2 Agrandissement d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être agrandie aux conditions suivantes :

1. L'agrandissement est conforme aux règlements d'urbanisme ;
2. L'agrandissement n'a pas pour effet d'aggraver la dérogation de l'implantation au sol ;
3. L'agrandissement ne peut excéder 50 % de la superficie existante du bâtiment d'origine au sol ;
4. L'agrandissement doit s'effectuer en une seule étape ;
5. Dans le cas d'une construction dont l'implantation est dérogatoire, l'agrandissement (superficie d'implantation) de la construction est uniquement autorisé du côté où l'agrandissement sera conforme aux normes d'implantation de la construction ;

Nonobstant les paragraphes précédents, l'agrandissement d'une construction dérogatoire ne peut, en aucun cas, avoir pour effet d'empiéter dans la rive d'un lac ou d'un cours d'eau.

11.3.3 Reconstruction ou réfection d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis détruit suite à un sinistre, devenu dangereux ou ayant perdu plus de la moitié (50%) de sa valeur.

Toute construction dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis, ayant été détruite ou endommagée à la suite d'un sinistre involontaire et non d'un acte volontaire ou d'un manque d'entretien, peut être reconstruite aux conditions suivantes :

1. La nouvelle construction est implantée conformément aux dispositions applicables du présent règlement ;

2. Nonobstant le paragraphe précédent, la nouvelle construction peut être implantée à l'emplacement exact de la construction dérogatoire. Dans un tel cas, il est possible d'augmenter l'emprise au sol du bâtiment reconstruit aux conditions suivantes :
 - a) L'agrandissement est conforme aux règlements d'urbanisme ;
 - b) L'agrandissement n'a pas pour effet d'aggraver la dérogation ;
 - c) L'agrandissement ne peut excéder 50 % de la superficie de plancher existante avant cet agrandissement ;
 - d) L'agrandissement doit s'effectuer en une seule étape ;
 - e) Dans le cas d'une construction détruite ou ayant perdu plus de 50 % de sa valeur dont l'implantation était dérogatoire, l'agrandissement (superficie d'implantation ou hauteur du bâtiment en étages ou en mètres) de la construction est uniquement autorisé du côté où l'agrandissement sera conforme aux normes d'implantation de la construction ;
 - f) La reconstruction à l'emplacement exact de la construction dérogatoire protégée par droits acquis doit être effectuée dans les 12 mois suivant la démolition sans quoi la nouvelle construction ne peut être implantée que conformément aux dispositions du présent règlement.

11.3.4 Constructions dérogatoires en zone inondable

Toute construction érigée entre le 11 mai 1978 et le 5 mai 1984 en territoire inondable, selon la cartographie du gouvernement et ce, conformément à la réglementation en vigueur à l'époque, est protégée par des droits acquis.

11.3.5 Déplacement d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis

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

1. Il s'avère impossible de respecter toutes les marges de recul prescrites au *Règlement de zonage* en vigueur ;
2. Le déplacement du bâtiment a pour effet de réduire la dérogation par rapport aux marges de recul prescrites au *Règlement de zonage* en vigueur ;
3. Aucune des marges de recul conformes aux dispositions du *Règlement de zonage* en vigueur avant le déplacement ne doit devenir dérogatoire à la suite du déplacement du bâtiment ;
4. Le terrain n'est pas situé dans une zone à forts risques de glissement de terrain.

Section 11.4 : Dispositions relatives aux enseignes dérogatoires protégées par droits acquis

11.4.1 Déplacement, modification, agrandissement et reconstruction d'une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis

Toute enseigne dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être déplacée, modifiée, agrandie ou reconstruite que conformément aux dispositions du présent règlement.

11.4.2 Remplacement d'une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis

À l'exception des exceptions prévues à la présente section, le remplacement d'une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis est autorisé uniquement si ce remplacement a pour effet de rendre l'enseigne conforme au présent règlement.

À des fins d'application, le remplacement du contenu de l'enseigne sans modification à son support est autorisé et ce, sans l'obligation de se conformer au présent règlement.

11.4.3 Perte de droits acquis d'une enseigne dérogatoire

Les droits acquis d'une enseigne dérogatoire s'éteignent dans les cas suivants :

1. Sous réserve des dispositions de la présente section, lorsqu'elle est modifiée, remplacée ou reconstruite après la date d'entrée en vigueur du présent règlement, de manière à la rendre conforme ;
2. Lorsqu'elle annonce un établissement qui a été abandonné, qui a cessé ou interrompu ses opérations durant une période de plus de six (6) mois consécutifs ;
3. Lorsqu'elle est détruite ou déplacée.

11.4.4 Enseigne sur un terrain où un changement d'usage est effectué

Toute enseigne dérogatoire protégée par droits acquis située sur un terrain où un changement d'usage est effectué doit être modifiée ou remplacée afin de respecter les dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

Nonobstant le paragraphe précédent, il n'est pas nécessaire de se conformer aux dispositions relatives aux enseignes du présent règlement si la modification ne consiste qu'à un remplacement du contenu de l'enseigne sans modifier son support.



Section 11.5 : Dispositions relatives aux équipements et infrastructures à caractère structurant

11.5.1 Prohibition

Malgré toute autre disposition au présent règlement, y compris les normes prévues aux grilles des spécifications, les équipements et infrastructures à caractère structurant, incluant les installations d'intérêt métropolitain, sont prohibées sur l'ensemble du territoire.

Section 11.6 : Dispositions relatives aux commerces et services à caractère structurant

11.6.1 Prohibition

Malgré toute autre disposition au présent règlement, y compris les normes prévues aux grilles des spécifications, les commerces et services à caractère structurant, tels que définis au présent règlement, sont prohibés sur l'ensemble du territoire.

Section 11.7 : Dispositions relatives aux infrastructures encourageant la mobilité active

11.7.1 Planification des infrastructures encourageant la mobilité active

Lors de l'aménagement de nouveaux secteurs d'urbanisation ou le redéveloppement de secteurs existants, des corridors encourageant la mobilité active doivent être planifiés. Ces derniers doivent être conçus et aménagés de façon à :

1. Encourager la connectivité entre les secteurs urbanisés environnants ou les pôles d'activité ;
2. Faciliter et sécuriser l'accès aux réseaux de transport collectif, équipements publics ou communautaires avoisinants en privilégiant des aménagements et du mobilier urbain encourageant la mobilité active ;
3. Planifier des aménagements utilitaires, sécuritaires et conviviaux en s'inspirant des meilleures pratiques d'aménagements en s'inspirant notamment de celles de Vélo Québec et du MTQ.



Section 11.8 : Dispositions relatives aux pôles logistiques d'intérêt métropolitain

11.8.1 Prohibition

Malgré toute autre disposition au présent règlement, y compris les normes prévues aux grilles des spécifications, les nouveaux pôles logistiques d'intérêt métropolitain, tels que définis au présent règlement, sont interdits sur le territoire de Saint-Joseph-du-Lac.