

CHAPITRE 15

DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES, AUX CONSTRUCTIONS, AUX ENSEIGNES ET AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

TABLE DES MATIÈRES

SSECTION 15.1	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	274
ARTICLE 527	DÉFINITION	274
ARTICLE 528	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	274
ARTICLE 529	RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS	274
ARTICLE 530	CESSATION DE DROITS ACQUIS.....	274
ARTICLE 531	EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE	274
ARTICLE 532	DISPOSITIONS ADDITIONNELLES APPLICABLES À UNE MODIFICATION OU À L'AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION CONFORME OCCUPÉE PAR UN USAGE DÉROGATOIRE	275
SECTION 15.2	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX USAGES DE REMPLACEMENT	277
ARTICLE 533	REPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS.....	277
SECTION 15.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, AUTRES QU'AUX ENSEIGNES, DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS	280
SOUS-SECTION 15.3.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	280
ARTICLE 534	DÉFINITION	280
ARTICLE 535	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	280
ARTICLE 536	RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS	280
ARTICLE 537	CESSATION DE DROITS ACQUIS.....	281
ARTICLE 538	MODIFICATION DE LA PENTE DE TOIT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	281
ARTICLE 539	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES SUR UN TERRAIN SANS BÂTIMENT PRINCIPAL.....	281
SOUS-SECTION 15.3.2	CAS D'UNE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE, DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	281
ARTICLE 540	CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST RÉPUTÉE CONFORME	282
ARTICLE 541	RÉPARATION D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	282
ARTICLE 542	RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE DONT L'IMPLANTATION EST PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	282
ARTICLE 543	AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	283
ARTICLE 544	RÉPARATION ET RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION DANS LA RIVE EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	284
ARTICLE 545	DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	284
SOUS-SECTION 15.3.3	CAS D'UNE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE, DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....	285
ARTICLE 546	AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	285
ARTICLE 547	RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	285
ARTICLE 548	DISPOSITIONS ADDITIONNELLES APPLICABLES À UN REMPLACEMENT, UN DÉPLACEMENT, UNE MODIFICATION OU À UN AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE OCCUPÉE PAR UN USAGE DÉROGATOIRE.....	285
SECTION 15.4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENSEIGNES DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS	287

ARTICLE 549	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	287
ARTICLE 550	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	287
ARTICLE 551	RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS.....	288
ARTICLE 552	MODIFICATION D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE.....	288
ARTICLE 553	CESSATION DE DROITS ACQUIS.....	288
ARTICLE 554	REMPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE.....	288

**SECTION 15.5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS
DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS289**

ARTICLE 555	IMPLANTATION D'UN USAGE OU D'UNE CONSTRUCTION SUR UN LOT DÉROGATOIRE.....	289
-------------	--	-----

SECTION 15.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 527 DÉFINITION

Un usage dérogatoire est un 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.

ARTICLE 528 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Sous réserve des dispositions du présent règlement, tout aménagement, équipement ou construction associé à un usage dérogatoire, peut être entretenu, réparé ou modifié si cet entretien, cette réparation ou cette modification n'a pas pour effet de le rendre plus dérogatoire;
2. Tout usage qui aurait été modifié aux fins de le rendre conforme ne peut en aucun cas être exercé à nouveau de façon dérogatoire;
3. L'emploi du terme « usage dérogatoire » inclut également toute partie d'usage;
4. Toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce s'applique intégralement.

ARTICLE 529 RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS

Aux termes du présent règlement, un droit acquis à un usage dérogatoire ne peut être reconnu que dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Si cet usage était autorisé et conforme à un règlement antérieur au présent règlement et, le cas échéant, a fait l'objet de l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation;
2. Si cet usage existait avant l'entrée en vigueur de tout règlement susceptible de le régir.

ARTICLE 530 CESSATION DE DROITS ACQUIS

Les droits acquis relatifs à un usage dérogatoire sont éteints si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 12 mois consécutifs ou 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 de 12 mois consécutifs.

ARTICLE 531 EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE

1. Un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être étendu à la condition que l'extension soit conforme à toutes les dispositions du présent règlement de zonage, autres que celles identifiant les usages autorisés;
2. La superficie de l'extension de l'usage dérogatoire protégé par droits acquis est limitée à 50 % de la superficie totale occupée par cet usage à la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance;

(SH-550.1, 18-06-2011)

3. Plusieurs extensions de l'usage dérogoire protégé par droits acquis peuvent être effectuées à la condition que les superficies cumulées de ces extensions ne dépassent pas la superficie totale prescrite à l'alinéa précédent. Les superficies cumulées doivent être calculées à partir de la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance;
4. L'extension de l'usage dérogoire protégé par droits acquis peut s'effectuer uniquement par l'agrandissement de la construction existante ou par l'agrandissement de l'occupation à l'intérieur de la construction existante. Dans tous les cas, l'extension doit être réalisée dans un local adjacent au local où est exercé l'usage dérogoire protégé par droits acquis;
5. L'extension de l'usage dérogoire 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 dérogoire protégé par droits acquis est prohibée dans les cas suivants :
 - a) Lorsque l'extension est réalisée dans une partie de bâtiment occupée par un usage conforme;
 - b) Pour un usage d'entreposage extérieur ou de remisage extérieur d'un véhicule dérogoire et protégé par droits acquis, que cet usage soit principal, accessoire ou additionnel.

ARTICLE 532

DISPOSITIONS ADDITIONNELLES APPLICABLES À UNE MODIFICATION OU À L'AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION CONFORME OCCUPÉE PAR UN USAGE DÉROGOIRE

Les dispositions suivantes s'appliquent à une modification ou à l'agrandissement d'une construction conforme abritant un usage dérogoire protégé par droit acquis :

1. Dans une zone dont la dominance est « Habitation (H) », « Agricole (A) » ou « Rurale ou de villégiature (RV) », les dispositions applicables sont celles relatives à un usage du groupe « Habitation (H) » dont le nombre de logements ou de chambres prescrit à la grille des spécifications est le plus bas;
2. Dans une zone dont la dominance est « Commerciale (C) », « Industrielle (I) », « Publique et Institutionnelle (P) » ou « Agro Forestière (AF) », les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE 532.1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À UN USAGE DE LA CLASSE 3 DU GROUPE HABITATION « HABITATION MULTIFAMILIALE (H3) » DÉROGOIRE ET PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Dans une zone dont la dominance est « Habitation (H) » et lorsqu'un bâtiment principal est occupé par un usage de la classe 3 du groupe habitation « Habitation multifamiliale (H3) » qui est dérogoire et protégé par droits acquis, l'ajout d'un nombre maximal de trois logements est autorisé à la condition qu'il n'y ait aucun agrandissement horizontal, ni aucun agrandissement vertical du bâtiment principal. Dans le présent cas, les deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéa de l'article 531 ne s'appliquent pas.

Plusieurs ajouts de logements peuvent être effectués à la condition que le total cumulé de ces ajouts ne dépasse pas trois logements. Le total cumulé doit être calculé à partir de la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance.

(SH-550.33, 18-06-2016)

SECTION 15.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX USAGES DE REMPLACEMENT

ARTICLE 533 REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

1. Un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être remplacé par un usage de remplacement, en fonction de la nature de l'usage dérogatoire et de la dominance de la zone, le tout conformément au tableau suivant :

USAGES DÉROGATOIRES	DOMINANCE DE LA ZONE	USAGES AUTORISÉS LORS D'UN REMPLACEMENT
Tout usage de la classe C-1	Habitation (H)	Tout usage de la classe C-1
Tout usage des classes C-2, C-3, C-4, C-5, C-6 et C-7	Habitation (H)	Tout usage des classes C-1. Les usages de la classe C-2 sont autorisés, à l'exception des usages liés au commerce de détail.
Tout usage du groupe « Agricole (A) »	Habitation (H)	Tout usage de la classe A-1
Tout usage du groupe « Habitation (H) »	Commerciale (C)	Tout usage des classes C-1 et C-2 et spécifiquement l'usage « Auberge ou gîte touristique (5833) ».
Tout usage des classes C-1, C-2, C-3 et C-4	Commerciale (C)	Tout usage de la classe C-1, C-2 et C-3.
Tout usage de la classe C-5	Commerciale (C)	Tout usage des classes C-1, C-2 ou C-5
Tout usage de la classe C-6	Commerciale (C)	Tout usage des classes C-1, C-2 ou C-5
Tout usage de la classe C-7	Commerciale (C)	Tout usage des classes C-1 et C-2.
Tout usage des classes I-1, I-2 et I-3	Commerciale (C)	Tout usage de la classe I-1. Les usages de la classe I-2 sont autorisés s'ils répondent aux caractéristiques des usages de la classe I-1.
Tout usage des classes C-1	Industrielle (I)	Tout usage de la classe C-1
Tout usage de la classe C-2	Industrielle (I)	Tout usage des classes C-1 et C-2
Tout usage de la classe C-3	Industrielle (I)	Tout usage de la classe C-1, C-2 et C-3
Tout usage de la classe C-4	Industrielle (I)	Tout usage de la classe C-1 et C-2.
Tout usage de la classe C-5	Industrielle (I)	Tout usage de la classe C-5
Tout usage de la classe C-6	Industrielle (I)	Tout usage de la classe C-6
Tout usage de la classe C-7	Industrielle (I)	Tout usage de la classe C-7
Tout usage de la classe I-1	Industrielle (I)	Tout usage de la classe I-1
Tout usage de la classe I-2	Industrielle (I)	Tout usage des classes I-1 et I-2
Tout usage de la classe I-3	Industrielle (I)	Tout usage des classes I-2 et I-3
Tout usage du groupe « Agricole (A) »	Industrielle (I)	Tout usage de la classe A-1

USAGES DÉROGATOIRES	DOMINANCE DE LA ZONE	USAGES AUTORISÉS LORS D'UN REMPLACEMENT
Tout usage des classes C-1 et C-2	Publique et institutionnelle (P)	Tout usage de la classe C-1
Tout usage de la classe C-3	Publique et institutionnelle (P)	Tout usage de la classe C-3 à l'exception des usages suivants : a) Établissement où l'on sert à boire (boissons alcoolisées) et activités diverses (582); b) Salle de danse, discothèque (sans boissons alcoolisées) (7397).
Tout usage de la classe C-4	Publique et institutionnelle (P)	Tout usage de la classe C-1 Les usages de la classe C-2 sont autorisés, à l'exception des usages liés au commerce de détail.
Tout usage des classes C-5, C-6 et C-7	Publique et institutionnelle (P)	Tout usage des classes C-1 ou C-2 à l'exception des usages liés au commerce de détail
Tout usage des classes I-1, I-2 et I-3	Publique et institutionnelle (P)	Tout usage des classes I-1 et C-2 à l'exception des usages liés au commerce de détail
Tout usage de la classe C-1	Rurale ou de villégiature (RV) ou Agro Forestière (AF)	Tout usage de la classe C-1. Les usages de la classe C-2 sont autorisés, à l'exception des usages liés au commerce de détail.
Tout usage de la classe C-2	Rurale ou de villégiature (RV) ou Agro Forestière (AF)	Tout usage de la classe C-1. Les usages de la classe C-2 sont autorisés, à l'exception des usages liés au commerce de détail.
Tout usage de la classe C-3	Rurale ou de villégiature (RV) ou Agro Forestière (AF)	Tout usage de la classe C-3 à l'exception des usages suivants : a) Restauration avec service complet ou restreint (581); b) Établissement où l'on sert à boire (boissons alcoolisées) et activités diverses (582); c) Salle de danse, discothèque (sans boissons alcoolisées) (7397).
Tout usage des classes C-4 et C-6	Rurale ou de villégiature (RV) ou Agro Forestière (AF)	Tout usage de la classe C-1. Les usages de la classe C-2 sont autorisés, à l'exception des usages liés au commerce de détail.
Tout usage de la classe C-5 et C-7	Rurale ou de villégiature (RV) ou Agro Forestière (AF)	Tout usage des classes C-1 ou C-2
Tout usage des classes I-1, I-2 et I-3	Rurale ou de villégiature (RV) ou Agro Forestière (AF)	Tout usage de la classe C-1 Les usages de la classe C-2 sont autorisés, à l'exception des usages liés au commerce de détail.
Tout usage du groupe agricole	Rurale ou de villégiature (RV) ou Agro Forestière (AF)	Tout usage de la classe A-1

2. En plus des usages de remplacement prévus au tableau précédent, tout usage dérogatoire peut être remplacé par un usage conforme;
3. Lorsqu'une situation n'est pas prévue au tableau précédent, un usage dérogatoire peut seulement être remplacé par un usage conforme à la réglementation en vigueur, sous réserve de l'application du règlement sur les usages conditionnels en vigueur, le cas échéant;
4. Le nombre minimal de cases de stationnement exigé pour un usage de remplacement peut être allégé de 25 % sans toutefois être inférieur au nombre de cases de stationnement déjà aménagées;
5. L'ARTICLE 530 du présent chapitre stipule la période au cours de laquelle un usage peut être abandonné, interrompu ou avoir cessé sans que les droits acquis ne cessent d'être reconnus. Toute demande relative au remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis effectuée pendant cette période est assujettie aux dispositions du présent article et aux modalités d'encadrement applicables du règlement sur les usages conditionnels en vigueur;
6. Aux termes du présent règlement, un droit acquis à un usage dérogatoire cesse d'être reconnu lorsque l'usage de remplacement est autorisé de plein droit à l'intérieur de la zone concernée. L'usage de remplacement est néanmoins assujetti aux dispositions du présent article et aux modalités d'encadrement applicables du règlement sur les usages conditionnels en vigueur;
7. Lorsqu'un usage dérogatoire protégé par droits acquis est remplacé par un usage de remplacement qui n'est pas autorisé de plein droit à l'intérieur de la zone concernée, cet usage de remplacement ne cesse pas d'être dérogatoire et est assujetti aux dispositions du présent article et aux modalités d'encadrement applicables du règlement sur les usages conditionnels en vigueur, le cas échéant;
8. Malgré ce qui précède, cet article ne s'applique pas aux activités agricoles exercées à l'intérieur de la zone agricole, tel qu'établi par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1).

(SH-550.18, 08-03-2014)

SECTION 15.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, AUTRES QU'ÀUX ENSEIGNES, DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS

SOUS-SECTION 15.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 534 DÉFINITION

1. Une construction dérogatoire est une construction entièrement ou partiellement non conforme à une disposition du présent règlement de zonage;
2. Une enseigne dérogatoire n'est pas considérée comme une construction dérogatoire au sens de la présente section;
3. L'usage dérogatoire d'une construction n'a pas pour effet de rendre la construction dérogatoire;
4. 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 de la présente section.

ARTICLE 535 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Sous réserve des dispositions du présent règlement, une construction dérogatoire protégée par droits acquis, autre qu'une enseigne, peut être entretenue, réparée ou modifiée si cet entretien, cette réparation ou cette modification n'a pas pour effet de la rendre plus dérogatoire;
2. Toute construction qui aurait été modifiée ou réparée aux fins de la rendre conforme, en tout ou en partie, ne peut en aucun cas être réutilisée de façon dérogatoire;
3. L'emploi du terme « construction dérogatoire » inclut également toute partie de construction dérogatoire;
4. Toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce s'applique intégralement.

ARTICLE 536 RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS

1. Aux termes du présent règlement, un droit acquis à une construction dérogatoire, autre qu'une enseigne, ne peut être reconnu que dans l'un ou l'autre des cas suivants :
 - a) Si cette construction était autorisée et conforme à un règlement antérieur au présent règlement et, le cas échéant, a fait l'objet de l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation;
 - b) Si cette construction existait avant l'entrée en vigueur de tout règlement susceptible de le régir.
2. Malgré l'alinéa précédent, une construction dérogatoire est réputée protégée par des droits acquis si, au sens du présent règlement, elle respecte toutes les conditions suivantes :
 - a) Cette construction a été érigée à une date antérieure au 1^{er} janvier 2002;

- b) Cette construction est utilisée aux fins d'un usage conforme;
- c) Cette construction n'empiète pas dans une rive;
- d) Cette construction n'est pas située dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

(SH-550.37, 08-04-2017)

ARTICLE 537 CESSATION DE DROITS ACQUIS

1. Les droits acquis d'une construction dérogatoire sont éteints si la construction est démolie ou autrement détruite par un sinistre ou par une cause fortuite. Si la démolition ou la destruction est partielle, les droits acquis ne sont éteints que pour la partie démolie ou détruite;
2. La reconstruction d'une construction ou d'une partie de construction qui était dérogatoire et dont les droits acquis sont éteints en vertu du premier alinéa doit être réalisée conformément aux dispositions du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme en vigueur;
3. Les droits acquis d'une construction dérogatoire ou d'une partie dérogatoire d'une construction sont éteints dès que la construction dérogatoire ou la partie dérogatoire de la construction est remplacée par une construction ou une partie de construction conforme.

(SH-550.27, 21-03-2015)

ARTICLE 538 MODIFICATION DE LA PENTE DE TOIT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

1. Toute modification à la pente de toit d'une construction dérogatoire et protégée par droits acquis est autorisée pourvu que la modification n'ait pas pour effet d'accentuer le caractère dérogatoire de la construction;
2. Toutefois, lorsque la hauteur d'un bâtiment principal est dérogatoire et que le toit est plat ou a un rapport de pente inférieur à 3/12, celui-ci peut être rehaussé d'au plus 1,20 mètre pour atteindre une pente de toit maximale de 3/12.

ARTICLE 539 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES SUR UN TERRAIN SANS BÂTIMENT PRINCIPAL

1. Toute construction accessoire située sur un terrain où le bâtiment principal a été détruit en raison d'un sinistre est exceptionnellement autorisée sans qu'il n'y ait de bâtiment principal pour une période maximale de deux (2) ans suivant la destruction du bâtiment principal par ledit sinistre;
2. À l'issue de ce délai, la construction devra être détruite ou relocalisée sur un emplacement permettant d'en assurer la conformité.

SOUS-SECTION 15.3.2 CAS D'UNE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE, DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 540 CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST RÉPUTÉE CONFORME

1. Toute construction existante, autre qu'une enseigne, dont l'implantation est dérogoire, est réputée conforme quant à son implantation lorsque l'écart entre la marge réelle et la marge prescrite en vertu de la réglementation d'urbanisme en vigueur actuelle ou moment de sa construction n'excède pas 0,20 mètre, sous réserve de toute disposition prévalant à cet effet au *Code civil du Québec*;
2. Toute construction, autre qu'une enseigne, en cours pour laquelle le requérant a obtenu un permis ou un certificat d'autorisation, lorsque requis, et que les travaux ont été exécutés de bonne foi, est réputée conforme quant à son implantation lorsque l'écart entre la marge réelle et la marge prescrite en vertu du présent règlement n'excède pas 0,20 mètre, sous réserve de toute disposition prévalant à cet effet au *Code civil du Québec*.

ARTICLE 541 RÉPARATION D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Sous réserve des dispositions du chapitre 11 « Dispositions applicables à la protection et à la mise en valeur de l'environnement et du paysage, et aux contraintes naturelles et anthropiques », toute construction, autre qu'une enseigne, dont l'implantation est dérogoire et protégée par droits acquis, ayant été détruite ou endommagée à la suite d'un sinistre, peut être réparée pourvu que :

1. Les coûts de réparation (à l'exclusion des fondations), sans agrandissement, de ladite construction n'excèdent pas 50% de la valeur portée au rôle d'évaluation de la Ville le jour précédant les dommages subis;
2. Le caractère dérogoire de la construction ne soit pas aggravé en empiétant davantage à l'intérieur de toute forme de bande tampon, des marges de recul avant, latérales et arrière, de la bande de protection riveraine, ni en excédant davantage le rapport plancher/terrain ou le coefficient d'emprise au sol prescrit pour la zone où se situe la construction;
3. La réparation se fasse de façon à corriger tout élément dérogoire de l'implantation, lorsque cela est réalisable, de manière à ce que l'implantation de la construction tende le plus possible à la conformité en regard de toute disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce;
4. Le terrain sur lequel se retrouve le bâtiment principal pour lequel des travaux sont projetés est situé à l'extérieur d'un milieu humide protégé en vertu du présent règlement;
5. Dans le cas où il appert que les coûts de réparation (à l'exclusion des fondations), sans agrandissement, de ladite construction excèdent 50% de la valeur portée au rôle d'évaluation de la Ville le jour précédant les dommages subis, la réparation est autorisée uniquement lorsqu'il est impossible de relocaliser la construction à l'intérieur de l'aire constructible y incluant la bande de protection riveraine. La réparation doit être complétée à l'intérieur d'un délai maximal de deux (2) ans calculé à partir du jour suivant le sinistre.

ARTICLE 542 RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGOIRE DONT L'IMPLANTATION EST PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

1. Sous réserve des dispositions relatives aux zones inondables, toute construction autre qu'une enseigne, dont l'implantation est dérogoire et protégée par droits acquis, ayant été détruite ou endommagée à la suite d'un sinistre, peut être reconstruite pourvu que :
 - a) Les coûts de reconstruction (à l'exclusion des fondations), sans agrandissement, de la construction n'excèdent pas 50 % de la valeur de reconstruction le jour précédent les dommages subis, fixée par un professionnel dans le domaine dont les services sont retenus et payés par le propriétaire;
 - b) Le caractère dérogoire de la construction ne soit pas aggravé en empiétant davantage à l'intérieur de toute forme de zone tampon, des marges avant, latérales et arrière, de la bande de protection riveraine, ni en excédant davantage le rapport bâti/terrain prescrit pour la zone où se situe la construction;
 - c) La reconstruction se fait de façon à corriger tout élément dérogoire de l'implantation, lorsque cela est réalisable, de manière à ce que l'implantation de la construction tende le plus possible à la conformité en regard de toute disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable;
 - d) Le terrain sur lequel se retrouve le bâtiment principal pour lequel des travaux sont projetés est situé à l'extérieur d'un milieu humide protégé en vertu du présent règlement;
 - e) Lorsqu'autorisée, la reconstruction de fondations en zone inondable doit se faire conformément aux mesures d'immunisation du règlement de construction en vigueur.
2. Dans le cas où il appert que les coûts de reconstruction (à l'exclusion des fondations) sans agrandissement de la construction excèdent 50% de la valeur de reconstruction, le jour précédant les dommages subis, la reconstruction est autorisée uniquement lorsqu'il est impossible de relocaliser la construction à l'intérieur de l'aire constructible. Dans ce dernier cas, les paragraphes b), c), d) et e) du présent article s'appliquent. La reconstruction doit être complétée à l'intérieur d'un délai maximal de deux (2) ans calculé à partir du jour suivant le sinistre;
3. Sous réserve des dispositions du 1^{er} alinéa, la reconstruction peut être autorisée sur le périmètre des fondations du bâtiment dérogoire protégé par droits acquis ou à l'intérieur de ce même périmètre, comme il était délimité avant sa destruction, sauf dans le cas où le périmètre des fondations empiète dans une emprise de rue;
4. Sous réserve des dispositions du 1^{er} alinéa, les reconstructions des fondations d'un bâtiment dérogoire protégé par droits acquis peuvent être autorisées au même endroit que les fondations existantes avant leur destruction, sauf dans le cas où le périmètre des fondations empiétait dans une emprise de rue.

(SH-550.27, 21-03-2015)

ARTICLE 543

AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

1. Sous réserve des dispositions du présent règlement relatives à l'agrandissement d'un usage dérogoire exercé à l'intérieur d'un bâtiment et de toute autre disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce, toute construction dérogoire

occupée par un usage conforme peut être agrandie horizontalement ou verticalement, sans restriction par rapport à la superficie de la construction existante, en respectant l'alignement de chacun des murs extérieurs de la construction par rapport à la ligne de propriété;

2. Toutefois, le caractère dérogoire de la construction ne doit pas être aggravé en empiétant davantage à l'intérieur des marges minimales avant, arrière et latérales applicables ou en aggravant le caractère dérogoire de la construction par rapport au coefficient d'occupation du sol ou au rapport plancher/terrain prescrit pour la zone où l'immeuble est situé.
3. Malgré ce qui précède, un bâtiment accessoire dont l'implantation est dérogoire et protégée par droits acquis peut être agrandi horizontalement ou verticalement si cet agrandissement respecte les normes qui s'appliquent aux bâtiments accessoires.

(SH-550.55, 17-07-2021)

ARTICLE 543.1 AGRANDISSEMENT DANS LA RIVE D'UNE CONSTRUCTION DÉROGOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

L'agrandissement d'une construction dérogoire ne peut pas empiéter dans la rive d'un cours d'eau sauf s'il est fait en conformité avec les dispositions du chapitre 11.

(SH-550.65, 11-09-2021)

ARTICLE 544 RÉPARATION ET RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION DANS LA RIVE EST DÉROGOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

La réparation d'une construction dérogoire ne doit pas avoir pour effet d'empiéter davantage dans la rive quant à sa superficie et à la distance qui le sépare du lac ou du cours d'eau.

La reconstruction d'une construction dérogoire doit se faire en conformité avec les dispositions du *Règlement de zonage SH-550* et, plus spécifiquement, du chapitre 11.

(SH-550.65, 11-09-2021)

ARTICLE 545 DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Une construction dont l'implantation est dérogoire et protégée par droits acquis peut être déplacée même si son implantation est toujours dérogoire suite à son déplacement pourvu que les conditions suivantes soient remplies :

1. Il s'avère impossible de respecter toutes les marges de recul prescrites;
2. Le déplacement de la construction a pour effet de réduire le caractère dérogoire de l'implantation par rapport aux marges de recul prescrites;
3. Aucune des marges de recul conformes aux dispositions du règlement relatif au zonage avant le déplacement ne doit devenir dérogoire à la suite du déplacement;
4. Le déplacement d'une construction dérogoire ne peut, en aucun cas, avoir pour effet d'empiéter dans la rive d'un cours d'eau sauf si elle est

déjà située dans la rive, et ce, conformément aux dispositions du chapitre 11.

(SH-550.65, 11-09-2021)

SOUS-SECTION 15.3.3 CAS D'UNE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE, DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 546 AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

1. Sous réserve des dispositions du présent règlement relatives à l'agrandissement d'un usage dérogoire exercé à l'intérieur d'un bâtiment et de toute autre disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce, toute construction dont la superficie minimale de plancher est dérogoire et protégée par droits acquis peut être agrandie horizontalement ou verticalement, sans restriction par rapport à la superficie de la construction existante, de manière à ce que la superficie minimale de plancher de la construction tende le plus possible à la conformité de toute disposition du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce;
2. Malgré ce qui précède, l'agrandissement d'une construction dérogoire (à l'exclusion d'un agrandissement effectué en hauteur) ne peut, en aucun cas, avoir pour effet d'empiéter dans la rive d'un cours d'eau.

ARTICLE 547 RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DONT LA SUPERFICIE MINIMALE DE PLANCHER EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Toute construction, dont la superficie minimale de plancher est dérogoire et protégée par droits acquis, ayant été détruite à plus de 50% de sa valeur, portée au rôle d'évaluation de la Ville, le jour précédant le sinistre, peut être reconstruite sur les mêmes fondations sous réserve de ce qui suit :

1. À moins de toute autre disposition à ce contraire, la superficie minimale de plancher requise à la grille des spécifications de la zone où doit prendre place la construction ne s'applique pas et la construction doit faire l'objet d'un agrandissement qui doit tendre à la conformité.

ARTICLE 548 DISPOSITIONS ADDITIONNELLES APPLICABLES À UN REMPLACEMENT, UN DÉPLACEMENT, UNE MODIFICATION OU À UN AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE OCCUPÉE PAR UN USAGE DÉROGATOIRE

En plus des dispositions applicables en vertu des ARTICLE 538 à ARTICLE 547, les dispositions suivantes s'appliquent à un remplacement, un déplacement, une modification ou à un agrandissement d'une construction dérogoire protégée par droits acquis abritant un usage dérogoire protégé par droit acquis :

1. Dans une zone dont la dominance est « Habitation (H) », « Agricole (A) » ou « Rurale ou de villégiature (RV) », les dispositions applicables sont celles relatives à un usage du groupe « Habitation (H) » dont le nombre

de logements ou de chambres prescrit à la grille des spécifications est le plus bas;

2. Dans une zone dont l'affectation principale est « Commerciale (C) », « Industrielle (I) », « Publique et Institutionnel (P) » ou « Agro Forestière (AF) », les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

SECTION 15.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENSEIGNES DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 549 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Une enseigne dérogatoire est une enseigne non conforme à la réglementation en vigueur. Cette enseigne détient des droits acquis si elle a été installée conformément à un règlement antérieur au présent règlement et si un certificat d'autorisation a été émis (si ce dernier était requis au moment de son installation). Elle détient également des droits acquis si elle a été installée avant l'entrée en vigueur de tout règlement susceptible de le régir.

Toute enseigne dérogatoire aux dispositions du présent règlement perdra ses droits acquis dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

1. Si l'usage ou l'activité qu'elle annonce cesse ou est abandonné ou si elle tombe en désuétude pendant une période de douze (12) mois consécutifs;
2. Si elle a été modifiée ou réparée aux fins de la rendre conforme, en tout ou en partie;
3. Si elle a été 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.

Toute enseigne dérogatoire ne peut être rénovée, remplacée, agrandie, reconstruite, entretenue, réparée ou modifiée si l'un ou l'autre de ces actes a pour effet de la rendre plus dérogatoire. Toutefois, une enseigne dérogatoire peut être modifiée si les travaux visent uniquement le changement des faces.

L'enseigne dont les droits acquis sont éteints doit être enlevée ou modifiée de manière à être conforme aux dispositions du règlement, et ce, sans autre délai.

L'emploi du terme « enseigne dérogatoire » inclut également toute partie d'enseigne dérogatoire (support).

(SH-550.49, 30-07-2019)

ARTICLE 550 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Toute enseigne dérogatoire ne peut être rénovée, remplacée, agrandie, reconstruite, entretenue, réparée ou modifiée si l'un ou l'autre de ces actes a pour effet de la rendre plus dérogatoire;
2. Toute enseigne qui aurait été modifiée ou réparée aux fins de la rendre conforme, en tout ou en partie, ne peut en aucun cas être réutilisée de façon dérogatoire;
3. L'emploi du terme « enseigne dérogatoire » inclut également toute partie d'enseigne dérogatoire (support, éléments et accessoires rattachés);
4. Toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce s'applique intégralement.

ARTICLE 551 RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS

Aux termes du présent règlement, un droit acquis à une enseigne déroatoire ne peut être reconnu que dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Si cette enseigne était autorisée et conforme à un règlement antérieur au présent règlement et, le cas échéant, a fait l'objet de l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation;
2. Si cette enseigne existait avant l'entrée en vigueur de tout règlement susceptible de le régir.

ARTICLE 552 MODIFICATION D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

1. Toute modification d'une enseigne déroatoire protégée par droits acquis doit être conforme aux dispositions du présent règlement;
2. Malgré le premier alinéa, il est permis de remplacer le message d'une enseigne déroatoire protégée par droits acquis en autant que ce remplacement n'entraîne aucune autre modification de l'enseigne, à moins que cette autre modification soit conforme aux dispositions du règlement.

ARTICLE 553 CESSATION DE DROITS ACQUIS

Les droits acquis d'une enseigne déroatoire sont éteints dans les cas suivants :

1. Dès que l'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. Si l'enseigne, sauf un panneau-réclame, réfère à un usage qui a cessé, a été abandonné ou a été interrompu durant une période de 12 mois consécutifs;
3. Si un panneau-réclame n'est pas utilisé durant une période de 12 mois consécutifs.

L'enseigne dont les droits acquis sont éteints en vertu du premier alinéa doit être enlevée ou modifiée de manière à être conforme aux dispositions du règlement et ce, sans autre délai.

ARTICLE 554 REMPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Une enseigne déroatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée que par une enseigne conforme aux dispositions du présent règlement.

**SECTION 15.5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES
PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS**

**ARTICLE 555 IMPLANTATION D'UN USAGE OU D'UNE CONSTRUCTION SUR UN LOT
DÉROGATOIRE**

Un usage ou une construction peut être implanté sur un lot dérogatoire, au sens du règlement de lotissement en vigueur, qui est protégé par droits acquis, pourvu que cet usage ou cette construction soit conforme aux dispositions du présent règlement, autres que celles de la grille des spécifications concernant les dimensions et la superficie minimale d'un terrain.