

**TABLE DES MATIÈRES****17. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AUX CONSTRUCTIONS, AUX  
ENSEIGNES ET AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS 17-1**

17.1	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES DÉROGATOIRES.....	17-1
17.1.1	Définition d'un usage dérogatoire.....	17-1
17.1.2	Droits acquis relatifs à un usage .....	17-1
17.1.3	Exécution des travaux nécessaires au maintien des droits acquis .....	17-1
17.1.4	Cessation de droits acquis relatifs à un usage .....	17-1
17.1.5	Remplacement d'un usage dérogatoire.....	17-1
17.1.6	Extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis .....	17-1
	17.1.6.1 Cas où une extension est prohibée .....	17-2
	17.1.6.2 Extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis exercé à l'extérieur.....	17-2
17.1.7	Retour à un usage dérogatoire.....	17-2
17.2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS .....	17-2
17.2.1	Définition d'une construction dérogatoire .....	17-2
17.2.2	Droits acquis relatifs à une construction dérogatoire .....	17-3
17.2.3	Exécution des travaux nécessaires au maintien des droits acquis .....	17-3
17.2.4	Cessation des droits acquis relatifs à une construction dérogatoire ....	17-3
17.2.5	Effet d'un bâtiment ou d'une construction dérogatoire.....	17-3
	17.2.5.1 Agrandissement, modification ou transformation d'une construction ou d'un bâtiment dérogatoire.....	17-3
	17.2.5.2 Réparation, modification, entretien, transformation, agrandissement et reconstruction d'une construction dérogatoire.....	17-3
17.2.6	Droits acquis relatifs aux piscines résidentielles.....	17-4
	17.2.6.1 Piscine acquise avant le 1er juillet 2021 et installée avant le 30 septembre 2021 .....	17-4
	17.2.6.2 Piscine installée avant le 1 <sup>er</sup> juillet 2021 .....	17-4
	17.2.6.3 La réinstallation d'une piscine installée avant le 1er juillet 2021 .....	17-4
17.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENSEIGNES DÉROGATOIRES.....	17-4
17.3.1	Définition d'une enseigne dérogatoire .....	17-4
17.3.2	Droits acquis relatifs à une enseigne dérogatoire.....	17-4
17.3.3	Remplacement d'une enseigne dérogatoire .....	17-5
17.3.4	Agrandissement d'une enseigne dérogatoire .....	17-5
17.3.5	Entretien et réparation d'une enseigne dérogatoire.....	17-5
17.3.6	Cessation de droits acquis relatifs à une enseigne dérogatoire.....	17-5
17.4	DISPOSITIONS APPLICABLES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES USAGES SUR UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS .....	17-5

**17. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AUX CONSTRUCTIONS, AUX ENSEIGNES ET AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS****17.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES DÉROGATOIRES****17.1.1 Définition d'un usage dérogatoire**

L'usage dérogatoire est l'utilisation d'un bâtiment, d'une construction ou d'un terrain de manière non conforme aux dispositions générales ou spécifiques du présent règlement.

**17.1.2 Droits acquis relatifs à un usage**

Un usage dérogatoire est protégé par droits acquis si, lors de son exercice, il était conforme au règlement de zonage alors en vigueur.

Un usage dérogatoire est également protégé par droits acquis si, lors de l'entrée en vigueur du règlement de zonage auquel il contrevient, cet usage avait fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis émis conformément à la réglementation alors en vigueur, et si son exercice débute dans le délai prévu à cette autorisation.

**17.1.3 Exécution des travaux nécessaires au maintien des droits acquis**

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour préserver les conditions d'exercice d'un usage protégé par droits acquis.

**17.1.4 Cessation de droits acquis relatifs à un usage**

Un droit acquis à un usage dérogatoire cesse d'être reconnu dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) Si cet usage a été remplacé par un usage conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur;
- b) Si cet usage a été modifié aux fins de le rendre conforme;
- c) Si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour quelque cause que ce soit et pour une période de 365 jours consécutifs.

La perte de droits acquis d'un usage principal fait perdre automatiquement les droits acquis d'un usage complémentaire.

**17.1.5 Remplacement d'un usage dérogatoire**

Un usage dérogatoire ne peut être remplacé que par le même usage conforme aux dispositions du présent règlement.

**17.1.6 Extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis**

À moins d'indication contraire dans ce règlement, l'extension d'un usage dérogatoire (principal, accessoire ou additionnel) protégé par droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

- a) L'usage peut s'agrandir d'une superficie de plancher maximale de 25 %, que ce soit à l'intérieur du bâtiment existant ou par l'agrandissement de ce dernier;
- b) L'extension de la superficie de plancher doit être adjacente au local où est exercé l'usage dérogatoire protégé par droit acquis;
- c) L'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis doit avoir lieu sur le terrain où les droits acquis ont pris naissance, sans excéder les limites de ce lot telles qu'elles existaient à la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance;

- d) L'extension doit respecter les dispositions de la grille des usages et des normes de la zone concernée.

Nonobstant le présent article, un usage dérogatoire ne peut pas être étendu plus d'une seule fois.

#### **17.1.6.1 Cas où une extension est prohibée**

L'extension d'un usage dérogatoire 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 le groupe d'usages « Habitation (H) », lorsque l'extension 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;
- c) Pour un usage d'entreposage extérieur ou de remisage extérieur protégé par droit acquis, que cet usage soit principal, accessoire ou complémentaire;
- d) Pour un usage principal, incluant ses usages accessoires et additionnels, qui fait partie des usages ou des groupes d'usages suivants :
- i. Atelier de débosselage automobile (6413);
  - ii. Atelier de peinture automobile (6413);
  - iii. Atelier de réparation automobile (6411);
  - iv. Cour d'entreposage de matériaux de construction (5211);
  - v. Cour d'entreposage de ferraille (4874);
  - vi. Un usage industriel dans une zone résidentielle (groupe d'usage Habitation (H));
  - vii. Un usage résidentiel dans une zone industrielle (groupe d'usage Industrie (I));
- e) Pour une entrée de garage en sous-sol.

#### **17.1.6.2 Extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis exercé à l'extérieur**

Tout usage dérogatoire protégé par droits acquis exercé à l'extérieur ne peut, en aucun cas, faire l'objet d'une extension à même ce terrain ou un terrain adjacent.

#### **17.1.7 Retour à un usage dérogatoire**

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

### **17.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS**

#### **17.2.1 Définition d'une construction dérogatoire**

Une construction dérogatoire est celle qui est entièrement ou partiellement non conforme à une disposition du présent règlement. Une enseigne dérogatoire n'est pas considérée comme une construction dérogatoire au sens de la présente section.

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 non conforme au sens du présent règlement.

### **17.2.2 Droits acquis relatifs à une construction dérogatoire**

Une construction dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment où les travaux de construction ont débuté, elle était conforme ou, à un moment donné, est devenue conforme aux dispositions du règlement de zonage alors en vigueur.

### **17.2.3 Exécution des travaux nécessaires au maintien des droits acquis**

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour maintenir en bon état une construction dérogatoire protégée par droits acquis. Ces travaux ne doivent toutefois pas avoir pour effet de rendre la construction plus dérogatoire.

### **17.2.4 Cessation des droits acquis relatifs à une construction dérogatoire**

Les droits acquis d'une construction sont éteints si la construction est démolie ou autrement détruite, volontairement ou par cause fortuite ou a perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite de quelque cause. Dans ce cas, le bâtiment doit être reconstruit conformément aux dispositions de l'ensemble des règlements, à l'exception des dispositions concernant les dimensions ou la superficie du lot, en vigueur au moment de cette reconstruction.

Pour les constructions jumelées et les constructions contiguës dérogatoires, il n'y a pas de perte de droits acquis dans un tel cas.

### **17.2.5 Effet d'un bâtiment ou d'une construction dérogatoire**

#### **17.2.5.1 Agrandissement, modification ou transformation d'une construction ou d'un bâtiment dérogatoire**

Une construction ou un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifié, agrandi ou transformé si le projet de modification, de transformation ou d'agrandissement pris individuellement est conforme aux règlements de zonage, de construction ou de lotissement en vigueur.

Toute construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée ou agrandie de sorte à réduire sa non-conformité sans cependant la faire complètement disparaître. Par contre, elle ne peut être à nouveau modifiée pour faire réapparaître les éléments de non-conformité partiellement disparus.

Toute construction ou tout bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis qui est modifié de manière à le rendre conforme ne peut plus à nouveau être modifié pour le rendre non conforme.

#### **17.2.5.2 Réparation, modification, entretien, transformation, agrandissement et reconstruction d'une construction dérogatoire**

Malgré toute disposition contraire dans ce règlement, toute réparation, toute modification, tout entretien, toute transformation, tout agrandissement et toute reconstruction d'une construction dérogatoire est autorisé selon les dispositions suivantes :

- a) Toute réparation, toute modification ou tout entretien d'une construction dérogatoire peut être réalisé à partir des mêmes matériaux de revêtement que ceux existants et dans les mêmes proportions conformément aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable;
- b) Toute construction peut être agrandie. Les matériaux de même type que ceux existants de la partie déjà construite peuvent être conservés tels quels, mais ceux utilisés pour l'agrandissement doivent être conforme aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable;

- c) Tout changement d'usage à l'intérieur d'un bâtiment non conforme pourra se faire en conservant les matériaux de revêtement extérieur existants.

## **17.2.6 Droits acquis relatifs aux piscines résidentielles**

### **17.2.6.1 Piscine acquise avant le 1er juillet 2021 et installée avant le 30 septembre 2021**

Les articles du règlement Z-3001 suivants ne s'appliquent pas à une nouvelle installation acquise avant le 1er juillet 2021, pourvu qu'une telle installation soit installée au plus tard le 30 septembre 2021 :

- Le deuxième alinéa du paragraphe i) de l'article 5.3.37.1;
- Le deuxième alinéa du paragraphe c) de l'article 5.3.37.1;
- Le paragraphe x) de l'article 5.3.37.1.

### **17.2.6.2 Piscine installée avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021**

Les paragraphes c), g), i), j), k), l), m), o), p) et q) ainsi que le premier alinéa du paragraphe h) de l'article 5.3.37.1 du règlement Z-3001 s'appliquent à une piscine installée avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Toutefois, les points suivants ne s'appliquent pas :

- Le deuxième alinéa du paragraphe i) de l'article 5.3.37.1;
- Le deuxième alinéa du paragraphe c) de l'article 5.3.37.1.

Les autres paragraphes non énumérés ci-dessus de l'article 5.3.37.1 du règlement Z-3001 s'appliquent selon les règles usuelles de droit acquis.

Enfin, toute piscine installée avant le 1<sup>er</sup> novembre 2010 doit se conformer avant le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

### **17.2.6.3 La réinstallation d'une piscine installée avant le 1er juillet 2021**

La réinstallation, sur le même terrain, d'une piscine installée avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 n'a pas pour effet de rendre applicables les articles suivants :

- Le deuxième alinéa du paragraphe i) de l'article 5.3.37.1;
- Le deuxième alinéa du paragraphe c) de l'article 5.3.37.1;

Le paragraphe x) de l'article 5.3.37.1. Toutefois, lorsqu'une telle piscine est remplacée par une nouvelle, l'installation doit alors être rendue conforme à ces dispositions.

## **17.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENSEIGNES DÉROGATOIRES**

### **17.3.1 Définition d'une enseigne dérogatoire**

Une enseigne ou toute partie d'enseigne est dérogatoire lorsqu'elle ne respecte pas toutes les dispositions du présent règlement relatives à ses dimensions, à sa superficie, à son implantation, aux matériaux utilisés ou à toute autre norme relative à l'affichage.

### **17.3.2 Droits acquis relatifs à une enseigne dérogatoire**

Une enseigne dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment de son installation, elle était conforme aux dispositions relatives à l'affichage du règlement de zonage et à tout autre règlement applicable alors en vigueur.

### 17.3.3 Remplacement d'une enseigne dérogatoire

a) Enseigne attachée :

Une enseigne attachée dérogatoire peut être remplacée et son message peut être modifié à condition que la nouvelle enseigne soit conforme aux dispositions relatives à l'affichage et à tout autre règlement applicable alors en vigueur.

b) Enseigne détachée :

Une enseigne détachée ou toute partie d'une enseigne détachée dérogatoire est protégée par droits acquis tant et aussi longtemps que la structure n'est pas changée ou modifiée. Le message d'une enseigne détachée peut être modifié sans obligation de respecter toutes les autres normes auxquelles déroge l'enseigne.

Toutefois, la dérogation par rapport aux dispositions du présent règlement ne doit pas être augmentée.

c) Localisation d'une enseigne :

Toute localisation non conforme d'une enseigne dérogatoire existante peut être rendue conforme sans l'obligation de respecter toutes les autres normes auxquelles déroge l'enseigne.

### 17.3.4 Agrandissement d'une enseigne dérogatoire

Une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être agrandie que si elle respecte la réglementation en vigueur.

### 17.3.5 Entretien et réparation d'une enseigne dérogatoire

Une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis peut être entretenue et réparée.

### 17.3.6 Cessation de droits acquis relatifs à une enseigne dérogatoire

Les droits acquis à une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis se perdent dans les cas suivants :

- a) Lorsque la structure est modifiée, remplacée ou reconstruite après la date d'entrée en vigueur du présent règlement, de manière à la rendre conforme;
- b) Lorsqu'elle annonce un établissement qui a été abandonné ou qui a cessé ou interrompu ses opérations durant une période de plus d'un an. De plus, cette enseigne, incluant poteaux, supports, montants et murets, doit être sans délai enlevée, modifiée ou remplacée selon les normes applicables du présent règlement. Par contre, cet article ne s'applique pas pour les enseignes multiples à moins que l'ensemble des établissements qui s'y affichent aient abandonné, cessé ou interrompu leurs opérations durant une période de plus d'un an;
- c) Si elle est détruite;
- d) Lorsque la structure a été érigée depuis plus de 20 ans et qu'aucun certificat attestant de sa solidité ne peut être émis par un ingénieur, selon l'article 12.1.1 l) du règlement de zonage Z-3001.

## 17.4 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES USAGES SUR UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Malgré toute disposition contraire à cet article, une construction ou un usage peut être implanté sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis pourvu que les dispositions du présent règlement, à l'exception de celles concernant les dimensions ou la superficie du lot, soient respectées. ».

---

**Abrogé et remplacé au complet par le règlement Z-3001-60-19 (2020.02.28)**