

VILLE DE SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

au 08-02-2017

Avis légal

Le présent règlement est une version administrative du règlement de zonage. Cette version administrative intègre les amendements au règlement de zonage. La municipalité de Sainte-Anne-des-Plaines n'assume aucune responsabilité quant aux erreurs de transcription. Seuls les règlements originaux, tel que contresignés par le greffier, ont une valeur légale.

Règlement de zonage no 860

Chapitre 15 : Dispositions applicables aux usages, aux constructions, aux enseignes et aux lots dérogatoires protégés par droits acquis

Amendé par

860-4 en vigueur le 18-01-2012
860-52 en vigueur le 13-05-2015
860-65 en vigueur le 08-02-2017

14 mai 2011

plania

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 15	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS.....	15-1
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	15-1
ARTICLE 1362	USAGE ET CONSTRUCTION CONFORMES SUR UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS.....	15-1
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	15-2
ARTICLE 1363	REMPLACEMENT D'UN USAGE.....	15-2
ARTICLE 1364	MODIFICATION D'UN USAGE.....	15-2
ARTICLE 1365	EXTENSION D'UN USAGE	15-2
ARTICLE 1366	ABANDON, CESSATION OU INTERRUPTION D'UN USAGE	15-2
SECTION 3	DISPOSITION RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES.....	15-3
ARTICLE 1367	RÉPARATION ET ENTRETIEN.....	15-3
ARTICLE 1368	RÉNOVATION D'UNE CONSTRUCTION	15-3
ARTICLE 1369	AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION	15-3
ARTICLE 1370	DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION.....	15-4
ARTICLE 1371	RECONSTRUCTION OU RÉFECTION D'UN BATIMENT DÉTRUIT OU DEVENU DANGEREUX	15-4
SECTION 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEIGNES DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS.....	15-5
ARTICLE 1372	ENTRETIEN ET RÉPARATION D'UNE ENSEIGNE	15-5
ARTICLE 1373	AGRANDISSEMENT D'UNE ENSEIGNE.....	15-5
ARTICLE 1374	REMPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE.....	15-5
ARTICLE 1375	REMPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE SUIVANT UN CHANGEMENT D'USAGE	15-5
ARTICLE 1376	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	15-5

CHAPITRE 15 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
CONSTRUCTIONS ET USAGES DÉROGATOIRES
PROTÉGÉS

(860-4/18-01-2012, 860-52/13-05-2015, 860-65/08-02-2017)

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1362 USAGE ET CONSTRUCTION CONFORMES SUR UN LOT
DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Un usage ou une construction peuvent s'exercer ou s'implanter sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis pour autant que l'usage ou la construction soient conformes aux règlements d'urbanisme ou, s'ils sont dérogatoires, sont protégés par droits acquis

- 1) Toute construction existante dont l'implantation est dérogatoire le jour précédent l'entrée en vigueur du présent règlement, est réputée conforme quant à son implantation lorsque l'écart entre la cour réelle et la cour prescrite en vertu de la grille des usages et des normes où cette construction est située n'excède pas 15 %, sans jamais être supérieure à 0,45 mètre, sous réserve de toute disposition prévalant à cet effet au *Code civil du Québec*.
- 2) Toute construction en cours ou déjà exécutée 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, à l'entrée en vigueur du présent règlement, est réputée conforme quant à son implantation lorsque l'écart entre la cour réelle et la cour prescrite en vertu de la grille des usages et des normes où cette construction est située n'excède pas 15 %, sans jamais être supérieure à 0,45 mètre, sous réserve de toute disposition prévalant à cet effet au *Code civil du Québec*.
- 3) Tout usage, construction ou emplacement qui aurait été modifié ou réparé aux fins de le rendre conforme, en tout ou en partie, ne peut en aucun cas être réutilisé de façon dérogatoire.
- 4) L'emploi des termes « usage », « construction » et « enseigne » dérogatoires incluent également toute partie d'usage, de construction ou d'enseigne dérogatoire.
- 5) Toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce s'applique intégralement.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES
DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 1363 REPLACEMENT D'UN USAGE

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

Par remplacement, on entend le changement de l'usage dérogoire par un autre usage, qu'il s'agisse du même groupe d'usage, de la même classe d'usage ou du même code d'usage, ou non.

ARTICLE 1364 MODIFICATION D'UN USAGE

Un usage dérogoire protégé par droits acquis ne peut être modifié.

Par modification, on entend un changement dans la nature de l'usage ou de sa finalité.

ARTICLE 1365 EXTENSION D'UN USAGE

Un usage dérogoire protégé par droits acquis exercé à l'intérieur d'un bâtiment peut être étendu aux conditions suivantes :

- 1) Les autres exigences des règlements d'urbanisme sont respectées ;
- 2) L'usage dérogoire protégé par droits acquis peut être augmenté de 50 % de la superficie occupée ;
- 3) L'extension de l'usage doit s'effectuer sur le même terrain que celui où est situé l'usage dérogoire, au moment où cet usage est devenu dérogoire. En conséquence, l'extension d'un usage dérogoire protégé par droits acquis n'est pas autorisée si, pour être exercé, un agrandissement du lot est nécessaire.

L'extension d'un usage dérogoire protégé par droits acquis exercé, en tout ou en partie, à l'extérieur d'une construction ou sur un terrain sans bâtiment est interdite.

ARTICLE 1366 ABANDON, CESSATION OU INTERRUPTION D'UN USAGE

Lorsqu'un usage dérogoire protégé par droits acquis a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 6 mois consécutifs, ou lorsqu'il a été remplacé par un usage conforme, toute utilisation subséquente du terrain ou de la construction doit se faire en conformité avec les règlements d'urbanisme.

La perte des droits acquis s'applique autant à l'usage principal qu'aux usages accessoires qui y sont reliés.

SECTION 3 **DISPOSITION RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES**

ARTICLE 1367 **RÉPARATION ET ENTRETIEN**

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

ARTICLE 1368 **RÉNOVATION D'UNE CONSTRUCTION**

La rénovation d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

- 1) Les travaux de rénovation sont conformes aux règlements d'urbanisme;
- 2) Les travaux de rénovation n'ont pas pour effet d'aggraver la dérogation;
- 3) Le coût des travaux de rénovation n'excède pas 50% de la valeur de la construction. Lorsque la construction est inscrite au rôle d'évaluation foncière, la valeur est celle portée au rôle d'évaluation de la Ville au moment de la demande de permis ou le jour précédant les travaux.

Si le coût excède la valeur indiquée au premier alinéa, les travaux sont considérés comme étant une reconstruction ou une réfection et les dispositions de l'article 1371 s'appliquent.

ARTICLE 1369 **AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION**

L'agrandissement d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis est autorisé aux conditions suivantes :

- 1) L'agrandissement est conforme aux règlements d'urbanisme;
- 2) L'agrandissement n'a pas pour effet d'aggraver la dérogation;
- 3) L'agrandissement ne peut excéder 50% de la superficie de plancher existante de la construction avant cet agrandissement;
- 4) L'agrandissement doit s'effectuer en une étape, que la superficie maximale autorisée soit atteinte ou non;
- 5) Dans le cas d'une construction dont l'implantation est dérogatoire, l'agrandissement au sol de la construction est uniquement autorisé du côté où l'agrandissement sera conforme aux normes d'implantation de la construction. Nonobstant le paragraphe 5, une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être agrandie même si elle déroge aux marges prescrites aux grilles des usages et normes aux conditions suivantes:

- a) Un mur existant qui empiète dans une marge peut être prolongé de façon à ce que l'empiètement dans la marge,

de la partie prolongée du mur, soit égal ou inférieur à celui du mur existant;

- b) Un mur existant qui n'empiète pas dans une marge peut être prolongé de façon à ne pas empiéter dans la marge;
- c) Un bâtiment qui empiète dans une marge peut être déplacé pourvu que l'empiètement dans la marge ne soit pas augmenté;
- d) Dans le cas d'un bâtiment principal, une distance minimale de 2 mètres doit être maintenue entre la ligne de terrain et le bâtiment principal.

ARTICLE 1370 DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION

Le déplacement d'une construction dérogatoire et protégée par droits acquis quant aux normes d'implantation sur le même terrain est autorisé si ce déplacement n'a pas pour effet d'aggraver la situation dérogatoire.

ARTICLE 1371 RECONSTRUCTION OU RÉFECTION D'UN BATIMENT DÉTRUIT OU DEVENU DANGEREUX

La reconstruction ou la réfection d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, incluant une démolition volontaire, doit être effectuée en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

Toutefois, s'il est impossible de reconstruire en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur, le bâtiment peut être reconstruit aux conditions suivantes :

- 1) Le bâtiment n'a pas été détruit ou démoli de façon volontaire;
- 2) Une démonstration de l'impossibilité de se conformer à la réglementation doit être soumise à la Ville;
- 3) La reconstruction doit s'effectuer prioritairement à un endroit sur le terrain qui permet d'améliorer la situation dérogatoire qui prévalait avant le sinistre;
- 4) Si la condition précédente ne peut être atteinte, la reconstruction au même endroit, sans aggraver la dérogation qui prévalait avant la démolition est autorisée;
- 5) La reconstruction doit être réalisée dans un délai de 12 mois à compter de la date du sinistre.

SECTION 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEIGNES
DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 1372 ENTRETIEN ET RÉPARATION D'UNE ENSEIGNE

L'entretien et la réparation d'une enseigne déroatoire protégée par droits acquis sont autorisés.

Pour les fins du présent article, l'entretien et la réparation incluent le changement du message de l'enseigne sans entraîner une modification ou un agrandissement de la structure de l'enseigne.

ARTICLE 1373 AGRANDISSEMENT D'UNE ENSEIGNE

L'agrandissement d'une enseigne déroatoire protégée par droits acquis est autorisé uniquement si cet agrandissement a pour effet de rendre l'enseigne conforme au présent règlement.

ARTICLE 1374 REPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE

Le remplacement d'une enseigne déroatoire protégée par droits acquis est autorisé uniquement si ce remplacement a pour effet de rendre l'enseigne conforme au présent règlement.

ARTICLE 1375 REPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE SUIVANT UN
CHANGEMENT D'USAGE

Une enseigne déroatoire protégée par droits acquis doit être remplacée par une enseigne conforme suivant un changement d'usage.

ARTICLE 1376 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

.....

Maire

.....

Secrétaire-trésorier