

REFONTE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ADOLPHE-D'HOWARD

Règlement de zonage No 634

**Chapitre 10 – Dispositions applicables aux usages, aux bâtiments,
constructions, ouvrages, lots et enseignes dérogatoires
protégés par droits acquis**

Version administrative - Avril 2023

Inclut les règlements nos 634-1, 634-2, 634-3, 634-4, 634-5, 634-6, 634-7, 634-8, 634-9, 634-10,
634-11, 634-12, 634-13, 634-14, 634-15, 634-16, 634-17 et 634-18

Avis de motion : 20 avril 2007
Date d'adoption : 15 juin 2007
Date d'entrée en vigueur : 14 août 2007

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 10	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES, BÂTIMENTS, CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, LOTS ET ENSEIGNES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	10-1
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	10-1
ARTICLE 413	RÈGLE D'INTERPRÉTATION DÉTERMINANT LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	10-1
ARTICLE 414	DISPOSITIONS RELATIVES À LA RECONNAISSANCE D'UN DROIT ACQUIS	10-1
ARTICLE 415	DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENTRETIEN OU LA RÉPARATION D'UN USAGE, OU D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	10-1
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES.....	10-2
ARTICLE 416	DROIT ACQUIS À L'ÉGARD D'UN USAGE DÉROGATOIRE	10-2
ARTICLE 417	DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AJOUT OU AU REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE	10-2
ARTICLE 418	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSATION D'UN USAGE DÉROGATOIRE	10-2
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS DÉROGATOIRES.....	10-4
ARTICLE 419	DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN, À LA RÉPARATION OU À LA MODIFICATION D'UN BÂTIMENT DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE	10-4
ARTICLE 420	DISPOSITIONS RELATIVES À LA RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL OU D'UNE CONSTRUCTION FAISAIT CORPS AU BÂTIMENT PRINCIPAL DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS	10-4
ARTICLE 421	DISPOSITIONS RELATIVES À L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE.....	10-4
SECTION 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES.....	10-5

ARTICLE 422	DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN OU À LA RÉPARATION D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE.....	10-5
ARTICLE 423	DISPOSITIONS RELATIVES À LA RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION ACCESSOIRE DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROIT ACQUIS	10-5
ARTICLE 423.1	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES SANS LA PRÉSENCE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL	10-5
SECTION 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEIGNES ET STRUCTURES D'ENSEIGNE DÉROGATOIRES	10-6
ARTICLE 424	REMPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE.....	10-6
ARTICLE 424.1	RÉPARATION ET ENTRETIEN D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE	10-6
ARTICLE 424.2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT OU D'UNE CONSTRUCTION SUR UN LOT DÉROGATOIRE	10-6

CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES, BÂTIMENTS, CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, LOTS ET ENSEIGNES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Modifié – Règlement n°634-11, A.M. 2018-10-12, E.V. 2019-02-27

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

ARTICLE 413 RÈGLE D'INTERPRÉTATION DÉTERMINANT LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Lorsqu'un usage est dérogatoire et protégé par droits acquis, les dispositions relatives aux constructions accessoires, aux équipements accessoires, aux usages, constructions et équipements temporaires ou saisonniers, aux usages complémentaires, au stationnement hors-rue, à l'aménagement des terrains, à l'affichage, à l'entreposage extérieur et aux zones de chargement ou de déchargement applicables à cet usage doivent être celles établies à cet effet au chapitre traitant spécifiquement des dispositions applicables aux usages dont relève cette classe d'usage.

ARTICLE 414 DISPOSITIONS RELATIVES À LA RECONNAISSANCE D'UN DROIT ACQUIS

Aux termes du présent règlement, un droit acquis à un usage, un bâtiment, une construction, un ouvrage ou un lot dérogatoire est reconnu, lorsqu'un permis ou un certificat d'autorisation a été délivré, conformément au règlement applicable à la date de son émission ou lorsqu'ils existaient avant l'entrée en vigueur du premier règlement applicable.

Modifié – Règlement n°634-11, A.M. 2018-10-12, E.V. 2019-02-27

ARTICLE 415 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENTRETIEN OU LA RÉPARATION D'UN USAGE, OU D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Tout usage ou toute construction dérogatoire peut être entretenu ou réparé, à la condition que cet entretien ou réparation n'ait pas pour effet d'augmenter ou d'aggraver la construction ou l'usage dérogatoire.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES

ARTICLE 416 DROIT ACQUIS À L'ÉGARD D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Les droits acquis reconnus pour un usage dérogatoire à la suite de l'adoption du règlement sont spécifiques à l'usage existant au moment de l'adoption du règlement. Ces droits acquis ne sont pas transférables sur un autre terrain ou à d'autres usages.

Tout changement de propriétaire n'a pas pour effet de faire cesser la reconnaissance de droits acquis pour un usage dérogatoire.

*Modifié – Règlement n°634-11, A.M. 2018-10-12, E.V. 2019-02-27
Modifié – Règlement n°634-15, A.M. 2020-01-24, E.V. 2020-04-16*

ARTICLE 417 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AJOUT OU AU REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire protégé par droit acquis ne peut pas être remplacé par un nouvel usage dérogatoire. Un nouvel usage dérogatoire ne peut être ajouté à un usage dérogatoire protégé par droit acquis.

Modifié – Règlement n°634-15, A.M. 2020-01-24, E.V. 2020-04-16

ARTICLE 418 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSATION D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Aux termes du présent règlement, un usage dérogatoire perd ses droits acquis dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1° Cet usage est modifié ou remplacé de manière à le rendre conforme à la réglementation en vigueur ;
- 2° L'exercice de cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de six (6) mois consécutifs ;
- 3° L'équipement ou l'installation nécessaire à l'exercice de cet usage a été enlevé sans être remplacé ou remis en place pendant une période de six (6) mois consécutifs ;
- 4° Cet usage a été exercé à l'intérieur d'un bâtiment ayant été détruit ou endommagé, à la suite d'un sinistre, à plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation de la municipalité ;
- 5° Malgré le paragraphe 4, un usage dérogatoire protégé par droits acquis et exercé à l'intérieur d'un bâtiment détruit ou

endommagé à la suite d'un sinistre, à plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation de la municipalité, est autorisé, pourvu que le bâtiment puisse être reconstruit conformément aux dispositions du présent règlement et que l'usage dérogatoire protégé par droits acquis est exercé dans un délai de 6 mois suivants la fin des travaux.

*Modifié – Règlement n°634-11, A.M. 2018-10-12, E.V. 2019-02-27
Modifié – Règlement n°634-15, A.M. 2020-01-24, E.V. 2020-04-16*

SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS DÉROGATOIRES

ARTICLE 419 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN, À LA RÉPARATION OU À LA MODIFICATION D'UN BÂTIMENT DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE

Tout bâtiment dont l'implantation est dérogatoire peut être entretenu, réparé ou modifié, pourvu que l'entretien, la réparation ou la modification respecte toutes les dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

ARTICLE 420 DISPOSITIONS RELATIVES À LA RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL OU D'UNE CONSTRUCTION FAISAIT CORPS AU BÂTIMENT PRINCIPAL DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Tout bâtiment principal ou toute construction faisant corps au bâtiment principal, dont l'implantation est dérogatoire et protégée par un droit acquis, qui est devenu dangereux, qui est détruit ou qui a perdu plus de cinquante pour cent (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou d'une démolition volontaire, peut être reconstruit au même endroit avec les mêmes ou moindres dimensions.

La reconstruction doit débuter au plus tard quarante-huit (48) mois, à compter de la date de destruction, sans quoi, elle perd son droit acquis à la reconstruction.

Modifié – Règlement n°634-2, A.M. 2008-10-21, E.V. 2009-01-20

Modifié – Règlement n°634-9, A.M. 2011-10-21, E.V. 2011-12-16

Modifié – Règlement n°634-11, A.M. 2018-10-12, E.V. 2019-02-27

ARTICLE 421 DISPOSITIONS RELATIVES À L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE

Tout bâtiment dérogatoire protégée par droits acquis peut être agrandi, si le projet d'agrandissement respecte les dispositions du présent règlement et tout autre règlement applicable.

Malgré ce qui précède, dans le cas d'un agrandissement en hauteur, les marges d'implantation des limites de terrain ne s'appliquent pas si l'agrandissement n'excède pas le périmètre d'implantation existant du bâtiment dérogatoire.

SECTION 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

ARTICLE 422 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN OU À LA RÉPARATION D'UNE CONSTRUCTION DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE

Tout construction dont l'implantation est dérogatoire peut être entretenue ou réparée, pourvu que l'entretien ou la réparation respecte toutes les dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

ARTICLE 423 DISPOSITIONS RELATIVES À LA RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION ACCESSOIRE DONT L'IMPLANTATION EST DÉROGATOIRE ET PROTÉGÉE PAR DROIT ACQUIS

Toute construction accessoire dont l'implantation est dérogatoire et protégée par un droit acquis, qui est rendue dangereuse, qui est détruite ou qui a perdu plus de cinquante pour cent (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou d'une démolition volontaire, peut être reconstruite au même endroit avec les mêmes ou moindres dimensions.

La reconstruction doit débuter au plus tard quarante-huit (48) mois, à compter de la date de destruction, sans quoi, elle perd son droit acquis à la reconstruction.

*Modifié – Règlement n°634-9, A.M. 2011-10-21, E.V. 2011-12-16
Modifié – Règlement n°634-11, A.M. 2018-10-12, E.V. 2019-02-27*

ARTICLE 423.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES SANS LA PRÉSENCE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Toute construction accessoire située sur un terrain dont le bâtiment principal a été détruit, en raison d'un sinistre ou d'une démolition volontaire, doit être démolie dans un délai maximal de quarante-huit (48) mois, à compter de la date de destruction du bâtiment principal, à moins qu'un permis de reconstruction du bâtiment principal ait été obtenu à l'intérieur du même délai.

Ajouté – Règlement n°634-11, A.M. 2018-10-12, E.V. 2019-02-27

**SECTION 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEIGNES ET
STRUCTURES D'ENSEIGNE DÉROGATOIRES**

ARTICLE 424 REPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Toute enseigne dérogatoire qui est remplacée doit être reconstruite conformément à la réglementation.

Modifié – Règlement n°634-11, A.M. 2018-10-12, E.V. 2019-02-27

ARTICLE 424.1 RÉPARATION ET ENTRETIEN D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Toute enseigne dérogatoire protégée par droit acquis peut être entretenue et/ou réparée.

Ajouté – Règlement n°634-11, A.M. 2018-10-12, E.V. 2019-02-27

**ARTICLE 424.2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION D'UN
BÂTIMENT OU D'UNE CONSTRUCTION SUR UN LOT
DÉROGATOIRE**

Un bâtiment ou une construction peut être érigé sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis ou ayant un privilège au lotissement, pourvu que toutes les autres dispositions du présent règlement et les autres règlements applicables soient respectés.

Ajouté – Règlement n°634-11, A.M. 2018-10-12, E.V. 2019-02-27