

11 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

11.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX USAGES DÉROGATOIRES

11.1.1 Usage dérogatoire discontinué

1° **À l'intérieur des zones situées dans le périmètre urbain :**

Lorsqu'un usage dérogatoire d'un bâtiment ou d'un terrain est abandonné, cessé ou est interrompu pour une période de douze (12) mois consécutifs, c'est-à-dire lorsque cesse toute forme d'activité normalement attribuée à l'opération de l'usage, l'usage dérogatoire est réputé abandonné et l'usage ultérieur des lieux doit dorénavant se conformer aux dispositions du présent règlement.

Nonobstant ce qui précède dans le cas des usages ci-après énoncés, la règle suivante s'applique :

- a) **Usage résidentiel**, où il sera autorisé l'exercice d'un nouvel usage dérogatoire conformément aux dispositions relatives au remplacement des usages dérogatoires.

2° **À l'intérieur des zones situées à l'extérieur du périmètre urbain :**

Lorsqu'un usage dérogatoire d'un bâtiment ou d'un terrain est abandonné, cessé ou est interrompu pour une période de douze (12) mois consécutifs, c'est-à-dire lorsque cesse toute forme d'activité normalement attribuée à l'opération de l'usage, l'usage dérogatoire est réputé abandonné et l'usage ultérieur des lieux doit dorénavant se conformer aux dispositions du présent règlement.

Nonobstant ce qui précède dans le cas des usages ci-après énoncés, les règles suivantes s'appliquent :

- a) **Usage résidentiel, les résidences de villégiature, les commerces et les industries des sous-groupes la et lb**; où il sera autorisé l'exercice d'un nouvel usage dérogatoire conformément aux dispositions relatives au remplacement des usages dérogatoires;
- b) **Usage d'industries extractives ou autres usages similaires** dont l'essence d'exploitation est basée sur le même type d'accroissement; où la période de temps est portée à trente-six (36) mois consécutifs. Cette période peut être plus longue si le contexte économique le justifie.

11.1.2 Remplacement d'un usage dérogatoire par un nouvel usage dérogatoire

Dans la mesure où le remplacement d'un usage respecte les dispositions relatives aux usages dérogatoires discontinués, en particulier quant aux délais et périodes de temps prescrites pour qu'un usage dérogatoire cesse, l'usage dérogatoire peut être remplacé par un autre usage dérogatoire appartenant à la fois au même groupe et au même sous-groupe d'usages, à la condition que l'usage projeté ne soit pas situé dans une aire à risque de mouvement de sol ou dans une zone inondable à forte crue (crue de vingt (20) ans) et qu'il soit remplacé dans le respect des conditions minimales suivantes :

- 1° Ce remplacement est réalisé dans le respect des normes d'implantation et de construction des règlements d'urbanisme de la zone et de l'usage où il se trouve;
- 2° L'usage n'implique pas d'augmentation de plus de 25 % des aires d'entreposage extérieur ni en superficie, ni en hauteur, à la condition toutefois que l'entreposage respecte les dispositions pertinentes du règlement de zonage, notamment en égard aux normes d'implantation, à l'obligation d'installer des clôtures et aux hauteurs d'entreposage;
- 3° Les aires de stationnement ne sont pas augmentées de plus de 25 % en zone résidentielle, à la condition toutefois que les aires de stationnement respectent les dispositions pertinentes du règlement de zonage notamment en égard à la localisation, au nombre d'emplacements et aux normes d'implantation de l'usage en cause;
- 4° L'affichage doit être conforme aux dispositions du règlement de zonage;
- 5° Le nombre et la superficie des bâtiments accessoires ne peuvent être augmentés.

11.1.3 Extension d'un usage dérogatoire

L'extension d'un usage dérogatoire est assujettie aux dispositions suivantes :

- 1° **Usage principal dérogatoire exercé dans un bâtiment principal :**
Tous les usages dérogatoires exercés dans un bâtiment principal pourront être étendus à condition qu'advenant que l'extension de l'usage dérogatoire implique l'agrandissement du bâtiment, que ce dernier respecte les normes d'implantation applicables selon la zone et l'usage où il se trouve, le cas échéant, qu'il respecte les dispositions visant l'agrandissement et la modification des constructions dérogatoires.
- 2° **Usage principal dérogatoire exercé dans un bâtiment accessoire :**
Tous les usages dérogatoires exercés dans un bâtiment accessoire ne pourront être étendus.
- 3° **Usage principal dérogatoire exercé sur un terrain à l'extérieur d'un bâtiment :**
Tous les usages dérogatoires de nature autre que les industries extractives, les cours d'entreposage de matériaux de construction, de ferraille, de gros véhicules (autobus, camions, machinerie, etc.), lesquels sont exercés sur un terrain à l'extérieur d'un bâtiment, pourront être étendus de 50 % de leur superficie à condition que l'extension de l'usage dérogatoire respecte les dispositions pertinentes du règlement de zonage, notamment en égard aux normes d'implantation, à l'obligation d'installer des clôtures et aux hauteurs d'entreposage.
Tous les usages dérogatoires de natures extractives, les cours d'entreposage de matériaux de construction, de ferraille, de gros véhicules (autobus, camions, machinerie, etc.) lesquels sont exercés sur un terrain à l'extérieur d'un bâtiment pourront être étendus de 25 % de leur superficie à condition de respecter les dispositions suivantes :
 - a) Que l'agrandissement de l'usage dérogatoire se fasse sur un terrain qui était décrit sur un acte notarié ou sur des lettres patentes comme faisant partie de la propriété au moment où un règlement d'urbanisme applicable était en vigueur;
 - b) Que l'agrandissement de l'usage dérogatoire respecte les dispositions pertinentes du règlement de zonage, notamment en égard aux normes d'implantation, à l'obligation d'installer des clôtures et aux hauteurs d'entreposage.

- 4° **Usage secondaire dérogatoire exercé dans un bâtiment ou sur un terrain :**
Tous les usages secondaires dérogatoires exercés dans un bâtiment ou sur un terrain ne pourront être étendus.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

11.2.1 Reconnaissance de situation de faits

Les bâtiments ou parties de bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement, mais contrevenant aux normes d'implantation, de hauteur, de dimension, de superficie du bâtiment ou du nombre de logements par rapport à la superficie du terrain ou au nombre maximum de logements autorisés dans une zone, sont reconnus en regard exclusivement desdites normes au même titre que s'ils possèderaient des droits acquis, et ce, aux conditions suivantes :

- 1° Ne pas empiéter sur une propriété voisine ;
- 2° Avoir été érigés ou aménagés avant le 6 novembre 1989 avec ou sans permis de construction.

11.2.2 Agrandissement ou modification d'une construction ou d'un bâtiment dérogatoire

Une construction ou un bâtiment principal dérogatoire peut être modifié ou agrandi lorsqu'il n'est pas situé dans un corridor de protection du paysage (à l'exception des constructions et bâtiments agricoles), identifié aux règlements d'urbanisme et lorsqu'il respecte les conditions suivantes :

- 1° Que la construction ou le bâtiment ne soit pas situé dans une aire à risque de mouvement de sol ou dans une zone inondable de forte crue (crue de 20 ans);
 - 2° Que lorsqu'il est projeté, de modifier la structure ou l'aire d'une construction ou d'un bâtiment dérogatoire, qu'un rapport d'ingénieur garantisse que les aspects liés à la résistance et l'assemblage des matériaux de même qu'à la sécurité soient maintenus;
 - 3° Que le terrain respecte les dispositions du règlement de lotissement incluant les dispositions relatives aux terrains dérogatoires;
 - 4° Que l'agrandissement soit réalisé dans le prolongement d'un mur existant sans augmenter l'empiètement de la construction ou du bâtiment et conformément aux dispositions applicables aux rives, au littoral et à la plaine inondable ainsi qu'au Code civil du Québec, le cas échéant, que les normes d'implantation et de construction respectent les dispositions du règlement de zonage;
 - 5° Qu'advenant qu'il s'agisse de travaux visant à rehausser la fondation d'un édifice principal ou en refaire plus de 50 %, que les travaux soient conformes aux normes d'implantation des règlements d'urbanisme;
 - 6° Que les dimensions du terrain puissent permettre une construction ou un bâtiment pourvu d'une installation septique conforme aux Lois et Règlements en vigueur ou raccordé à un réseau d'égout public.
- a) Une construction ou un bâtiment accessoire dérogatoire ne peut être modifié ou agrandi. Tous les travaux de rénovation et d'entretien devront être réalisés en conformité des règlements d'urbanisme en vigueur.

11.2.3 Remplacement d'une construction ou d'un bâtiment dérogatoire

Une construction ou un bâtiment principal dérogatoire détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur physique par suite d'un incendie ou de quelque autre cause pourra être reconstruit ou remplacé conformément aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

Une construction ou un bâtiment accessoire dérogatoire détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur physique par suite d'un incendie ou de quelque autre cause ne peut être reconstruit ou remplacé.

11.2.4 Enseigne dérogatoire et enseigne liée à un usage dérogatoire

Une telle enseigne existante lors de l'entrée en vigueur de ce règlement peut être améliorée, rénovée ou réparée en tout temps. Toutefois, dans le cas d'un déplacement ou d'un remplacement, les enseignes doivent être installées conformément aux dispositions du présent règlement.

11.2.5 Dérogation par rapport aux normes de stationnement

Tout agrandissement ou transformation d'un bâtiment ou d'un usage présentant une dérogation à l'égard des normes de stationnement doit être effectué en conformité des dispositions du présent règlement quant aux normes de stationnement et au nombre de cases requises.

11.2.6 Démolition d'une construction ou d'un bâtiment devenu dangereux

Lorsqu'une construction ou un bâtiment est dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'il a perdu la moitié de sa valeur physique par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou du bâtiment.

En cas d'urgence exceptionnelle, le tribunal peut autoriser la municipalité à exécuter ces travaux ou à procéder à cette démolition sur le champ et la municipalité peut en réclamer le coût au propriétaire du bâtiment. Le tribunal peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

11.3 SIGNIFICATION D'AVIS ET POURSUITES LÉGALES

Toutes les infractions commises à l'encontre du présent règlement pourront faire l'objet des significations d'avis et des poursuites légales suivantes :

11.3.1 Avis d'inspection

Les officiers habilités à l'émission des permis et certificats pourront, après constat d'une infraction au présent règlement, signifier au propriétaire ou mandataire autorisé un avis d'inspection énonçant la nature de l'infraction et les délais autorisés pour se conformer. À défaut de s'y soumettre, le propriétaire ou mandataire autorisé se verra, sans autre avis, exposé à des poursuites légales.

11.3.2 Poursuites en Cour municipale

Les officiers habilités pourront requérir directement auprès de la Cour municipale un jugement à l'effet de voir condamner aux pénalités prévues dans le cadre du présent règlement, quiconque commet une infraction en :

- 1° Effectuant des travaux sans permis ou certificats ;
- 2° Effectuant des travaux ne respectant pas les permis ou les certificats ;
- 3° En effectuant des travaux en contravention au présent règlement ;
- 4° N'observant pas les avis de suspendre tous les travaux émis par les officiers habilités à cet effet;
- 5° Effectuant un usage non-autorisé par un règlement d'urbanisme ou de façon non-autorisé par celui-ci ;
- 6° Contrevenant de quelque manière que ce soit à la législation, réglementation provinciale ou municipale en matière de zonage, lotissement, construction et protection de l'environnement.

11.3.3 Poursuites en Cour supérieure

L'inspecteur en bâtiments pourra recommander au Conseil municipal l'introduction, devant la Cour supérieure, de toute requête visant à obtenir par ordonnance du tribunal le respect de la législation, réglementation provinciale ou municipale en matière de zonage, lotissement, construction et protection de l'environnement.

11.4 PÉNALITÉS

Toute contravention au présent règlement constitue une infraction et rend le contrevenant passible d'une amende qui s'imposera comme suit :

11.4.1 Première contravention

Personne physique :	1 000 \$	Maximum;
	500 \$	Minimum;
Personne morale :	2 000 \$	Maximum;
	1 000 \$	Minimum.

11.4.2 Récidive

Personne physique :	2 000 \$	Maximum;
	1 000 \$	Minimum;
Personne morale :	4 000 \$	Maximum;
	2 000 \$	Minimum.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée. Nonobstant le recours par action pénale, le Conseil pourra exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.