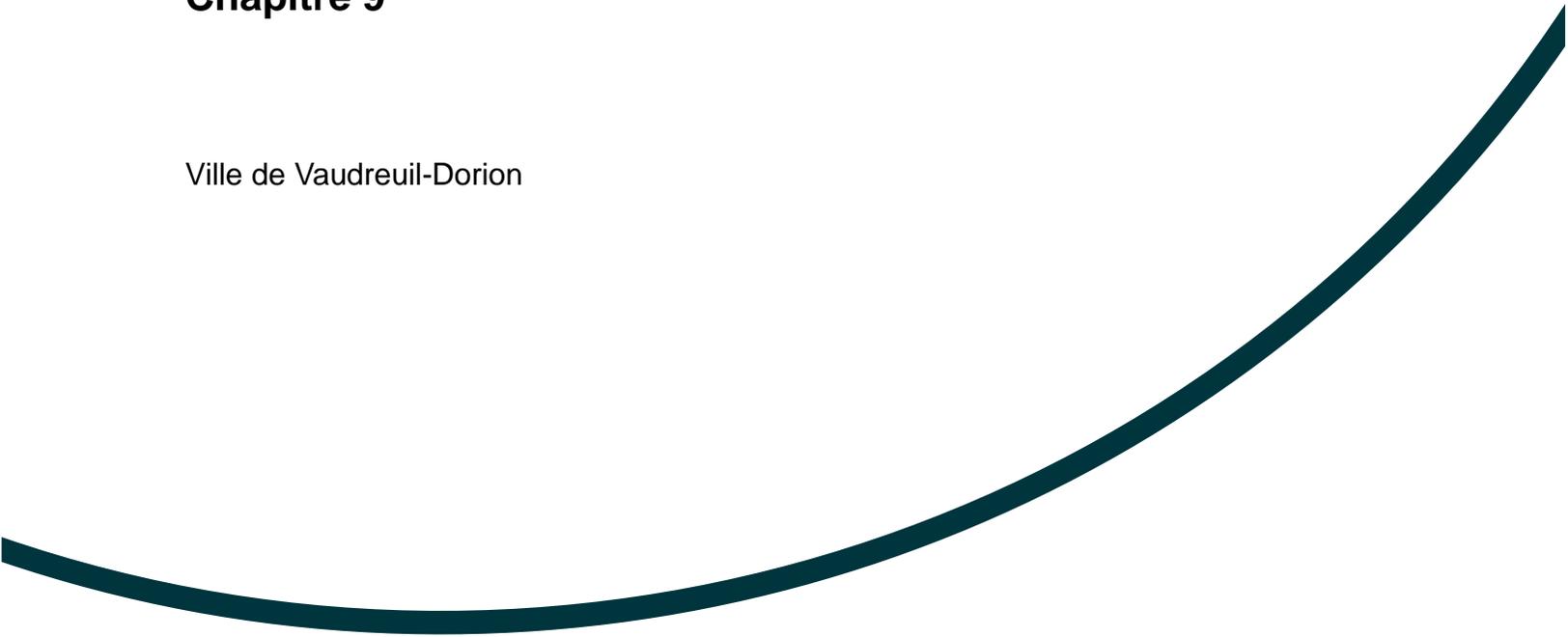


**Règlement de zonage no 1872**  
**Chapitre 9**

Ville de Vaudreuil-Dorion





## Table des matières

<b>Chapitre 9</b>	<b>Gestion des droits acquis</b> .....	<b>1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>USAGE DÉROGATOIRE</b> .....	<b>1</b>
9.1	Nature d'un usage dérogatoire.....	1
9.2	Remplacement d'un usage dérogatoire .....	1
9.3	Extension d'un usage dérogatoire dans un bâtiment ou agrandissement .....	1
9.4	Extension d'un usage dérogatoire sur un terrain .....	2
9.5	Remplacement d'un usage dérogatoire en usage conforme .....	2
9.6	Abandon, cessation et interruption d'un usage dérogatoire.....	2
<b>SECTION 2</b>	<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b> .....	<b>2</b>
9.7	Nature d'une construction dérogatoire .....	2
9.8	Remplacement d'une construction dérogatoire.....	3
9.9	Extension ou modification d'une construction dérogatoire.....	3
<b>SECTION 3</b>	<b>TERRAIN DÉROGATOIRE</b> .....	<b>4</b>
9.10	Nature d'un terrain dérogatoire .....	4
9.11	Intervention autorisée sur un terrain dérogatoire .....	4
<b>SECTION 4</b>	<b>ENSEIGNE DÉROGATOIRE</b> .....	<b>5</b>
9.12	Nature d'une enseigne dérogatoire.....	5
9.13	Modification d'une enseigne dérogatoire .....	5
9.14	Nouvel usage ou reconstruction.....	5
9.15	Enlèvement d'une enseigne dérogatoire.....	5
9.16	Dispositions particulières permettant l'ajout d'un usage de la classe d'usages C1 ou C2 dans le secteur PPU Harwood – De Lotbinière .....	5

## Liste des figures

Figure 9.1 : Agrandissement d'une construction dérogatoire.....	4
Figure 9.2 : Territoire d'application .....	6



## Chapitre 9 Gestion des droits acquis

### SECTION 1 USAGE DÉROGATOIRE

#### 9.1 Nature d'un usage dérogatoire

Un usage est dérogatoire s'il répond à l'ensemble des critères suivants :

- 1° Lorsqu'il ne se conforme pas à une ou plusieurs disposition(s) du présent règlement;
- 2° Qu'il était existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 3° Qu'il a été légalement autorisé à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Tout usage dérogatoire défini à l'alinéa précédent bénéficie de droits acquis.

Un usage dérogatoire comprend toute occupation dérogatoire d'une construction, d'un bâtiment ou d'un terrain.

Lorsqu'un usage dérogatoire est établi dans une construction dérogatoire, l'usage dérogatoire doit être traité comme un usage dérogatoire et respecter les dispositions de la présente section.

#### 9.2 Remplacement d'un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire ne doit pas être remplacé par un autre usage dérogatoire.

Malgré l'alinéa précédent, un usage dérogatoire faisant partie des classes d'usages Commerce de quartier (C1) ou Commerce urbain (C2) peut être remplacé par un autre usage dérogatoire de même classe ou de classe inférieure, en autant que cette classe appartienne au groupe d'usage Commerce (C).

#### 9.3 Extension d'un usage dérogatoire dans un bâtiment ou agrandissement

L'extension d'un usage dérogatoire dans un bâtiment doit être inférieure à 50 % de la superficie de plancher occupée par cet usage. Cette extension est autorisée et peut être faite à même la construction existante ou par un agrandissement, et ce, à condition que les autres exigences de la réglementation soient respectées et que cette extension ne soit faite qu'une seule fois.

Malgré l'alinéa précédent, l'agrandissement d'un bâtiment abritant un usage de la classe d'usages Commerce de transport (C4) ou un usage du Groupe industriel (I) dérogatoire protégé par droit acquis est prohibé.

L'extension d'un usage dérogatoire de Camionnage dont le code d'usage est 4612, 4221 ou 4229 de la classe d'usage Commerce de transport (C4) est prohibée dans un terrain.

#### **9.4 Extension d'un usage dérogatoire sur un terrain**

L'extension d'un usage dérogatoire est autorisée exclusivement sur le même terrain que celui pour lequel il bénéficie d'un droit acquis, excluant toute partie de ce terrain ajouté après la date à laquelle l'usage est devenu dérogatoire.

Malgré l'alinéa précédent, l'extension d'un usage dérogatoire sur un terrain adjacent est prohibée, sauf pour un usage Habitation unifamiliale situé en zone agricole assujettie à la *Loi sur la protection du territoire agricole du Québec* (LPTAA), dans le but de rendre ce terrain conforme en superficie.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, l'extension des usages dérogatoires identifiés au chapitre 5, dans la section « Usages et constructions prohibés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation », est prohibée.

#### **9.5 Remplacement d'un usage dérogatoire en usage conforme**

Un usage dérogatoire qui a été remplacé par un usage conforme aux dispositions du présent règlement ne doit pas être remplacé à nouveau par un usage dérogatoire.

#### **9.6 Abandon, cessation et interruption d'un usage dérogatoire**

Lorsqu'un usage dérogatoire a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 6 mois consécutifs, toute utilisation subséquente du même terrain ou de la même construction doit se faire en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur.

S'il y a abandon de l'usage principal pendant une période de 6 mois consécutifs, l'usage accessoire ou temporaire ainsi que les bâtiments accessoires ou temporaires et les constructions accessoires ou temporaires perdent, par le fait même, leur droit acquis.

### **SECTION 2 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE**

#### **9.7 Nature d'une construction dérogatoire**

Une construction est dérogatoire si elle répond à l'ensemble des dispositions suivantes :

- 1° Lorsqu'elle ne se conforme pas à une ou plusieurs disposition(s) (ex. : dimensions, marges, matériaux, proportion de terrain occupée par cette construction, etc.) des règlements d'urbanisme applicables;
- 2° Qu'elle était existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 3° Qu'elle a été légalement autorisée à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ou, si la construction n'est pas terminée à ce moment, elle doit avoir fait l'objet d'un permis de construction conforme à la réglementation précédemment en vigueur.

Toute construction dérogatoire définie à l'alinéa précédent bénéficie de droit acquis, au sens de la réglementation d'urbanisme applicable.

Lorsqu'une construction dérogatoire est occupée par un usage dérogatoire, la construction dérogatoire doit être traitée comme une construction dérogatoire et respecter les dispositions de la présente section.

### **9.8 Remplacement d'une construction dérogatoire**

Une construction dérogatoire ne doit pas être remplacée par une autre construction dérogatoire.

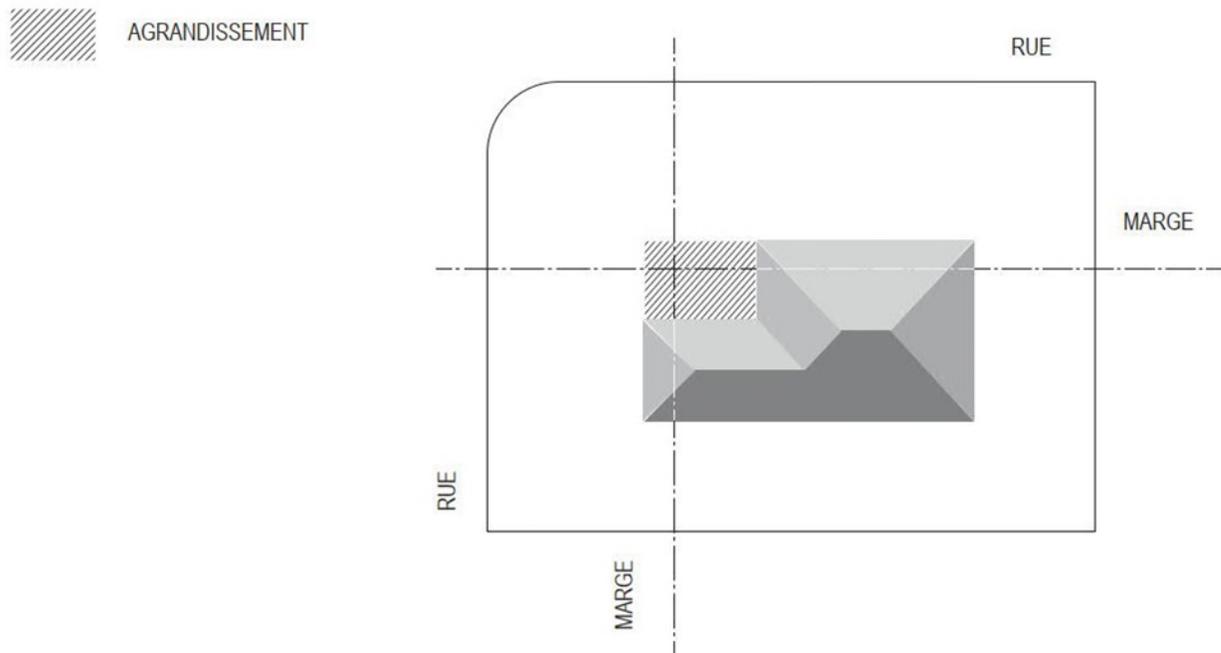
### **9.9 Extension ou modification d'une construction dérogatoire**

Une construction dérogatoire protégée par droit acquis peut être modifiée ou agrandie, mais en respectant toutes les dispositions du présent règlement et du règlement de construction, sans augmenter sa dérogation.

Malgré l'alinéa précédent, lorsqu'une construction ne respecte pas les marges prescrites, l'extension de la construction peut tout de même empiéter sur les marges déjà empiétées, pourvu que les conditions suivantes soient satisfaites :

- 1° L'agrandissement ne doit pas excéder le niveau d'empiètement existant lors de l'entrée en vigueur des dispositions qui ont rendu l'implantation d'une telle construction dérogatoire;
- 2° L'agrandissement a pour effet de maintenir ou de réduire l'écart existant avec les rapports espace bâti/terrain et plancher/terrain prescrits à la grille des usages et normes pour la zone concernée;
- 3° L'agrandissement vertical est autorisé sous réserve des conditions précédentes et du respect des normes de hauteur prescrite pour la zone concernée.

**Figure 9.1 : Agrandissement d'une construction dérogatoire**



Malgré ce qui précède, dans les aires touchées par les dispositions relatives aux « constructions et aménagements à proximité des cours d'eau et des lacs », aux « zones potentiellement exposées aux glissements de terrain » et dans les « zones inondables », telles qu'identifiées au plan de zonage, toute construction ou ouvrage dérogatoire aux dispositions relatives à ces aires et protégé par droit acquis peut être modifié ou rénové, à la condition que cette modification ou rénovation n'engendre aucune augmentation de la superficie d'implantation de la construction ou de l'ouvrage.

### **SECTION 3 TERRAIN DÉROGATOIRE**

#### **9.10 Nature d'un terrain dérogatoire**

Un terrain est dérogatoire lorsque sa superficie et ses dimensions (frontage, profondeur) ne sont pas conformes aux dispositions de la réglementation d'urbanisme. Un tel terrain bénéficie de droit acquis à condition qu'il ait été conforme à une réglementation en vigueur au moment ou après son enregistrement.

#### **9.11 Intervention autorisée sur un terrain dérogatoire**

Sur un terrain dérogatoire bénéficiant de droit acquis, toute nouvelle construction est autorisée en autant que la construction et l'usage du terrain respectent toutes les dispositions de la réglementation d'urbanisme applicable en vigueur.

## **SECTION 4 ENSEIGNE DÉROGATOIRE**

### **9.12 Nature d'une enseigne dérogatoire**

Toute enseigne dérogatoire existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie d'un droit acquis, à condition d'avoir obtenu au préalable un certificat d'autorisation, s'il était requis. Dans le cas des enseignes ne nécessitant pas de certificat d'autorisation, le droit acquis n'est pas reconnu si l'enseigne n'était pas conforme avec la réglementation au moment de l'installation de ladite enseigne.

### **9.13 Modification d'une enseigne dérogatoire**

Toute modification d'une enseigne doit être effectuée en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **9.14 Nouvel usage ou reconstruction**

Lorsqu'un certificat d'autorisation est requis pour un nouvel usage ou pour une reconstruction, ladite enseigne doit être conforme au présent règlement.

### **9.15 Enlèvement d'une enseigne dérogatoire**

Malgré l'article 9.12 du présent règlement, une enseigne autorisée pour annoncer un projet de construction ou la vente d'unités est considérée dérogatoire s'il n'y a pas eu de permis de construction pour un nouveau bâtiment principal, dans un terrain vacant situé dans le projet annoncé, dans les trois ans suivant son installation. Ladite enseigne doit être enlevée dans les trois mois suivant l'avis d'infraction qui détermine qu'il s'agit d'une enseigne dérogatoire.

### **9.16 Dispositions particulières permettant l'ajout d'un usage de la classe d'usages C1 ou C2 dans le secteur PPU Harwood – De Lotbinière**

Malgré toutes dispositions contraires, dans le territoire d'application se trouvant de la figure 9.2 du présent règlement, lorsqu'un usage de la classe d'usages C1 ou C2 était autorisé avant le 18 août 2017, mais qu'il n'est plus autorisé et que le bâtiment ou le local est vacant depuis plus de 6 mois, l'usage de la classe C1 ou C2 prévu initialement est autorisé, et ce, jusqu'à la levée de l'interdiction de délivrance d'une autorisation municipale à l'égard d'une intervention qui vise l'ajout d'un logement découlant du *Règlement à caractère provisoire afin d'interdire des interventions susceptibles de créer des besoins excédant la capacité du système d'égouts sanitaires du secteur du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Harwood – De Lotbinière ainsi que du lot 6 205 917 et d'une partie du lot 6 408 469 situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation n° 1843.*

Les conditions liées à l'aménagement du terrain tels la gestion des eaux pluviales, les cases de stationnement et l'ajout de bandes de verdure ne sont pas applicables s'il n'y a pas de changement à l'enveloppe extérieure du bâtiment.

L'usage qui est en opération lors de la levée de l'interdiction peut continuer ses activités tant qu'il n'y a pas abandon ou cessation pour une période de plus de 6 mois.

Figure 9.2 : Territoire d'application

