RÈGLEMENT ZONAGE

◆ NUMÉRO 438 ◆

◆ CHAPITRE 16 ◆

GESTION DES DROITS ACQUIS

Codification administrative

Cette codification administrative n'a pas été adoptée officiellement par la Ville de Repentigny.

Seuls, le règlement de zonage numéro 438 original, adopté le 14 juillet 2015 et modifié par procès-verbal ainsi que les règlements le modifiant ont force de loi.

Les règlements adoptés par la Ville de Repentigny peuvent être obtenus au Service des affaires juridiques et du Greffe au 435, boulevard Iberville, Repentigny ou par courriel greffe@ville.repentigny.qc.ca.

Ce document est une codification administrative du règlement de zonage 438 et intégrant les règlements de modification inscrits au fichier intitulé *Tableau des règlements de modification*.

◆ CHAPITRE 16 ◆ GESTION DES DROITS ACQUIS 1

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

549. Domaine d'application 3

549.1 Norme de tolérance 3

550. Reconnaissance d'un droit acquis 3

550.1 Logement d'appoint ou secondaire dérogatoire 3

551. Cessation de la reconnaissance d'un droit acquis 4

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES 4

552. Droits acquis à l'égard d'un usage dérogatoire 4

553. Exécution de travaux nécessaires au maintien des droits acquis 4

554. Remplacement d'un usage dérogatoire 5

555. Modification d'un usage dérogatoire 5

556. Extension d'un usage dérogatoire sur un terrain 5

557. Extension d'un usage dérogatoire à l'intérieur d'un bâtiment principal 5

558. Extension d'un usage dérogatoire par agrandissement d'un bâtiment principal 6

559. Relocalisation et extension de certains usages dérogatoires dans les zones de type « C4 » 6

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES AUTRES QUE LES ENSEIGNES 6

560. Droits acquis à l'égard d'une construction dérogatoire 6

561. Exécution de travaux nécessaires au maintien des droits acquis 6

562. Reconstruction et réfection d'un bâtiment accessoire dérogatoire 7

563. Modification d'une construction dérogatoire 7

564. Déplacement d'une construction dérogatoire 7

565. Retour à une construction dérogatoire 7

566. Extension d'un bâtiment dérogatoire 7

567. Extension d'une construction dérogatoire (autres qu'un bâtiment et enseigne) 8

SECTION 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEIGNES DÉROGATOIRES 8

568. Domaine d'application 8

569. Définition d'une enseigne dérogatoire 8

570. Droits acquis à l'égard d'une enseigne dérogatoire 8

571. Exécution des travaux nécessaires au maintien des droits acquis 9

572. Remplacement ou modification d'une enseigne dérogatoire 9

573. Cessation de la reconnaissance d'un droit acquis d'une enseigne dérogatoire 9

SECTION 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES 9

574. Domaine d'application (zone H1) 9

575. Construction sur un terrain dérogatoire 10

SECTION 6 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA GESTION DES DROITS ACQUIS DANS LE QUARTIER AVANTIA À L'ÉGARD DES AIRES D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEURES 10

575.1. Dispositions générales 10

575.2. Cessation de la reconnaissance d'un droit acquis sur l'entreposage extérieur 10

575.3. Extension d'un entreposage extérieur dérogatoire 10

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

549. Domaine d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à toutes les zones.

549.1 Norme de tolérance

Une norme de tolérance concernant l'implantation des constructions est reconnue pour toute construction dont l'implantation déroge à une disposition concernant une distance par rapport à une ligne de terrain ou à un empiètement dans une marge ou une cour. Est considérée conforme si cette distance ou cet empiètement est d'un maximum de 15 centimètres par rapport à la disposition prescrite.

Cette norme de tolérance ne s'applique pas à une disposition prescrite en vertu du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de L'Assomption, ni à une disposition adoptée pour des raisons de sécurité, relative à la bande de protection riveraine ou relative aux distances séparatrices concernant la gestion des odeurs en milieu agricole et à l'épandage des engrais de ferme.

2024-03-26, r.438-48, a.10

550. Reconnaissance d'un droit acquis

Les droits acquis relatifs à un usage ou une construction dérogatoire sont reconnus dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Cet usage ou cette construction était autorisé et conforme à un règlement antérieur au présent règlement ou a fait l'objet d'un permis autorisant en conformité à ce règlement antérieur;

2. Cet usage ou cette construction existait avant l'entrée en vigueur de tout règlement susceptible de le régir et qui n'a pas été rendu conforme depuis cette entrée en vigueur;

2021-04-29, r.438-30, a.15

550.1 Logement d'appoint ou secondaire dérogatoire

Un logement d'appoint ou secondaire aménagé dans une habitation unifamiliale isolée ou jumelée avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement et qui ne respecte pas les conditions de l'article 182 ou 182.1 est réputé constituer un usage dérogatoire protégé par droits acquis à l'intérieur du bâtiment principal ainsi qu'une construction dérogatoire protégé par droits acquis.

Malgré le premier alinéa, aucun droit acquis n'est reconnu ni ne peut être reconnu à l'encontre des dispositions édictées par le *Règlement concernant la prévention des incendies* en vigueur et ses amendements ou par les codes auxquels il fait référence.

Lorsqu'un droit acquis sera reconnu pour un logement d'appoint dérogatoire, une adresse civique différente du logement principal devra lui être attribuée, à l'exception d'un logement d'appoint ou secondaire situé dans une zone agricole.

2024-03-26, r.438-48, a.11; 2020-02-27, r. 438-23, a. 4

551. Cessation de la reconnaissance d'un droit acquis

Sous réserve de dispositions contraires, un usage ou une construction dérogatoire perd son droit acquis dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. L'exercice de cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de six mois consécutifs;

2. Cet usage est modifié ou remplacé de manière à le rendre conforme au règlement;

3. Cette construction est modifiée ou reconstruite de manière à la rendre conforme;

4. Cette construction est détruite à la suite d'un sinistre résultant d'un cas fortuit, à 50 % ou plus de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation de la Ville multipliée par le facteur établi pour le rôle d'évaluation par le ministre en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ., c. F-2.1), le jour précédant le sinistre;

5. Cette construction est démolie volontairement;

PV, 2016-05-19

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES

552. Droits 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.

553. Exécution de travaux nécessaires au maintien des droits acquis

Il est permis d'exécuter des travaux de réparation et d'entretien nécessaires pour maintenir les conditions d'exercice d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

554. Remplacement d'un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être entretenu, rénové ou amélioré, selon les dispositions du présent chapitre.

2020-02-27, r. 438-23, a. 5

555. Modification d'un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire peut être modifié en respectant les conditions suivantes :

1. Un usage « Habitation » dérogatoire peut être modifié à la condition de ne pas augmenter le nombre de logements sauf si cette augmentation permet de respecter le nombre de logements permis ou de diminuer le caractère dérogatoire quant au nombre de logements minimums requis;

2. Un usage dérogatoire peut être modifié de manière à diminuer la superficie de plancher ou de terrain occupé par l'usage dérogatoire;

3. Un usage dérogatoire ne peut pas être modifié de manière à ajouter une activité complémentaire à l'usage principal.

556. Extension d'un usage dérogatoire sur un terrain

Tout usage dérogatoire protégé par droits acquis ou non sur un terrain ne peut être extensionné (agrandi).

557. Extension d'un usage dérogatoire à l'intérieur d'un bâtiment principal

L'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis situé à l'intérieur d'un bâtiment est autorisée aux conditions suivantes :

1. La superficie de l'extension de l'usage dérogatoire protégé par droits acquis est limitée à 25 % de la superficie de plancher totale occupée par cet usage dérogatoire à la date d'entrée en vigueur des dispositions ayant rendu ledit usage dérogatoire;

2. L'extension d'un usage dérogatoire ne peut être exercée qu'une seule fois à compter de la date d'adoption du règlement ayant rendu cet usage dérogatoire.

Malgré le premier alinéa, un logement d'appoint ou secondaire protégé par droits acquis ne peut pas être agrandi à moins de se conformer aux dispositions en vigueur.

2024-03-26, r.438-48, a.12; 2020-02-27, r. 438-23, a.6

558. Extension d'un usage dérogatoire par agrandissement d'un bâtiment principal

Lorsque l'extension de l'usage dérogatoire requiert l'agrandissement du bâtiment principal à l'intérieur duquel il est exercé, un tel agrandissement est autorisé aux conditions suivantes :

1. L'agrandissement doit être réalisé sur le terrain sur lequel se trouve le bâtiment principal ou sur un terrain adjacent dont le propriétaire était, avant l'adoption du présent règlement, le même que celui du bâtiment dont l'agrandissement est projeté;

2. L'agrandissement est conforme aux dispositions des *Règlements de zonage* et *de construction* en vigueur, sous réserve, dans le cas d'un bâtiment dérogatoire, des dispositions prévues à l'article 566, du présent règlement;

3. L'agrandissement ne doit pas avoir pour effet de rassembler deux bâtiments localisés sur le même terrain ou sur des terrains distincts;

4. Le pourcentage d'extension spécifié à l'article 557 est respecté.

Cette extension ne peut être exercé qu'une seule fois relativement au bâtiment principal, et ce à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

559. Relocalisation et extension de certains usages dérogatoires dans les zones de type « C4 »

Nonobstant toute disposition contraire, un usage identifié à l'article 67 (sur les restrictions d'établissement non autorisées au rez-de-chaussée) dérogatoire par son emplacement et protégé par droits acquis, peut-être relocalisé au rez-de-chaussée du même immeuble et être agrandi d'un maximum de 25 %.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES AUTRES QUE LES ENSEIGNES

560. Droits acquis à l'égard d'une construction dérogatoire

Une construction dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment où les travaux de construction ont débuté, elle était conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* alors en vigueur ou du *Règlement raltif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* numéro 442.

2017-01-26, r. 438-4, a. 23

561. Exécution de travaux nécessaires au maintien des droits acquis

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis, autre qu'une enseigne, peut être entretenue, rénovée et améliorée, selon les dispositions du présent chapitre.

562. Reconstruction et réfection d'un bâtiment accessoire dérogatoire

Nonobstant toute disposition contraire, la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment accessoire lié à un usage agricole exercé dans la zone H1-429 est autorisé dans un délai maximal de six mois à la condition que l'usage principal soit un usage de type agricole sans quoi, il y a perte du droit acquis.

563. Modification d'une construction dérogatoire

Une construction dérogatoire peut être modifiée à la condition de diminuer le caractère dérogatoire de la construction ou de ne pas l'aggraver.

564. Déplacement d'une construction dérogatoire

Une construction dont l'implantation est dérogatoire peut être déplacée même si son implantation est toujours dérogatoire suite à son déplacement, aux conditions suivantes :

1. Le déplacement s'effectue sur le même terrain;
2. Il s'avère impossible de respecter toutes les marges de recul prescrites dans le présent règlement;
3. Le déplacement de la construction a pour effet de réduire la dérogation par rapport aux marges de recul prescrites dans le présent règlement;
4. Aucune des marges de recul conformes aux dispositions du présent règlement avant le déplacement ne devient dérogatoire suite au déplacement de la construction;
5. Les distances minimales établies au présent règlement en vertu des dispositions relatives aux terrains riverains et aux terrains situés dans une zone sujette à des mouvements de terrain sont respectées.

565. Retour à une construction dérogatoire

Une construction dérogatoire qui aurait été modifiée pour la rendre conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme ne peut être utilisée ou modifiée à nouveau de manière dérogatoire.

566. Extension d'un bâtiment dérogatoire

L'extension horizontale ou verticale d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. Tout bâtiment ou partie de bâtiment dérogatoire peut être agrandi à la condition qu'il soit conforme aux dispositions du présent règlement. Cependant, les marges ne s'appliquent pas dans le cas où cet agrandissement se fait à l'intérieur du

périmètre existant du bâtiment (ex. : ajout d'un 2e étage). Toutefois, l'extension en hauteur est permise uniquement si le bâtiment existant ou modifié respecte la superficie minimale au sol exigée en vertu du présent règlement. De plus, la marge avant exigée pour la façade principale peut être réduite à la marge avant existante;

2. L'extension doit respecter les distances minimales établies au présent règlement en regard aux terrains situés en bordure des lacs et cours d'eau (bande riveraine) et des zones sujettes à des mouvements de terrains;

3. L'extension doit respecter toutes les autres dispositions réglementaires applicables.

Lorsqu'un bâtiment est dérogatoire au niveau du nombre d'étages, celui-ci peut s'agrandir pour autant que son caractère dérogatoire soit diminué.

567. Extension d'une construction dérogatoire (autres qu'un bâtiment et enseigne)

L'extension d'une construction dérogatoire autre qu'un bâtiment et autre qu'une enseigne n'est pas autorisée. (Ex. : clôture, antenne, etc.)

SECTION 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEIGNES DÉROGATOIRES

568. Domaine d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à toutes les zones.

569. Définition d'une enseigne dérogatoire

Une enseigne est dérogatoire lorsque :

1. Elle n'est pas conforme à une disposition du présent règlement ou du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 442;

2. Elle réfère à un usage qui a cessé, a été abandonné ou a été interrompu durant une période d'au moins 12 mois consécutifs.

Pour l'application de la présente section, l'enseigne comprend tous les éléments et accessoires qui sont rattachés ou qui servent à la supporter.

2017-01-26, r. 438-4, a. 23

570. Droits acquis à l'égard d'une enseigne dérogatoire

Une enseigne dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment de son installation, elle était conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

Nonobstant le premier paragraphe, les enseignes mobiles, publicitaires et temporaires ne bénéficient pas de droits acquis.

PV, 2016-05-19

571. 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 enseigne protégée par droits acquis.

572. Remplacement ou modification d'une enseigne dérogatoire

Une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée que par une autre enseigne conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

Toute modification d'une enseigne protégée par droits acquis doit être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

573. Cessation de la reconnaissance d'un droit acquis d'une enseigne dérogatoire

Les droits acquis d'une enseigne dérogatoire protégée par un droit acquis cessent dans les cas suivants :

1. L'enseigne est complètement démolie ou détruite;
2. L'enseigne doit faire l'objet d'un remplacement de son boîtier, de son support ou de sa fondation;
3. Lorsque la démolition ou la destruction est partielle, ou si seulement une partie de l'enseigne est enlevée, les droits acquis ne sont éteints que pour la partie démolie, détruite ou enlevée;
4. Si l'enseigne réfère à un usage qui a cessé, a été abandonné ou a été interrompu durant une période d'au moins 12 mois.

L'enseigne dont les droits acquis sont éteints en vertu du premier et deuxième alinéa doit être enlevée ou être modifiée de manière à être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme, et ce, sans autre délai.

SECTION 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

574. Domaine d'application (zone H1)

La présente section s'applique aux terrains dérogatoires protégés par droits acquis situés dans une zone de type H1.

575. Construction sur un terrain dérogatoire

Dans une zone de type H1, un usage peut occuper un terrain dérogatoire protégé par droits acquis même si les dimensions minimales et la superficie minimale requises en vertu des grilles de spécifications applicables à cet usage ne sont pas respectées pourvu que le bâtiment abritant cet usage respecte toutes les dispositions des règlements d'urbanisme.

Dans le cas d'un terrain cadastré en date du 31 janvier 1990, en bordure d'une rue existante à la même date, la marge avant peut être réduite conformément aux dispositions du chapitre 5.

SECTION 6 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA GESTION DES DROITS ACQUIS DANS LE QUARTIER AVANTIA À L'ÉGARD DES AIRES D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEURES

2025-06-26, r.438-52, a.28

575.1. Dispositions générales

Une aire d'entreposage extérieure est protégée par droits acquis conformément à ce chapitre si, au cours de son existence, elle a déjà été conforme à la réglementation d'urbanisme alors en vigueur ou si son exercice a débuté avant l'entrée en vigueur d'une réglementation d'urbanisme régissant l'entreposage extérieur.

575.2. Cessation de la reconnaissance d'un droit acquis sur l'entreposage extérieur

Les droits acquis relatifs à un entreposage extérieur dérogatoire cessent d'être reconnus dans les situations suivantes :

1. L'entreposage extérieur est remplacé par un entreposage conforme à ce règlement;
2. L'usage principal auquel l'entreposage extérieur est accessoire a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de six mois consécutifs.

575.3. Extension d'un entreposage extérieur dérogatoire

L'extension de la superficie ou de la hauteur d'un entreposage extérieur dérogatoire protégé par droits acquis est prohibée.