

---

**RÈGLEMENT 701-75**  
(DEUXIÈME PROJET)

---

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 701 AFIN DE  
RASSEMBLER ET REVOIR LES NOTIONS DE DROITS ACQUIS EN  
CONCORDANCE AVEC LE RÈGLEMENT 703-02 MODIFIANT LE RÈGLEMENT  
DE CONSTRUCTION 703**

**ATTENDU** la demande numéro 2022-0059 visant à modifier le Règlement de zonage 701 afin de rassembler et revoir les notions de droits acquis en concordance avec le Règlement 703-02 modifiant le Règlement de construction 703 ;

**ATTENDU** le retrait des notions de droits acquis du Règlement de construction 703 suite à l'amendement 703-02 ;

**ATTENDU QU'**il est nécessaire de rassembler les notions de droits acquis dans le Règlement de zonage 701 et par le fait même, de les revoir ;

**ATTENDU QUE** lors de la séance ordinaire du 14 mars 2023, un avis de motion du présent règlement a été dûment donné;

**ATTENDU QUE** lors de la séance ordinaire du 14 mars 2023, le premier projet de règlement a été adopté;

**ATTENDU QUE** l'assemblée publique de consultation s'est déroulée le 6 avril 2023;

**ATTENDU QUE** lors de la séance ordinaire du 11 avril 2023, le deuxième projet de règlement a été adopté;

LE CONSEIL DÉCRÈTE ET ORDONNE CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1 : PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 2 : RETRAIT DU CHAPITRE 13 DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 701**

Le chapitre 13 « Dispositions applicables aux droits acquis » du Règlement de zonage 701 est complètement retiré et remplacé par les dispositions suivantes :

**« CHAPITRE 13           DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DROITS ACQUIS****SECTION 1       DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX DROIT ACQUIS****13.1   GÉNÉRALITÉS**

Une construction ou un usage ou une enseigne dérogatoire jouit de droits acquis si :

- a) Elle ou il était existant ou effectif au 1<sup>er</sup> janvier 1992 ;
- b) Elle ou il a fait l'objet d'un permis ou certificat d'autorisation légalement émis au 1<sup>er</sup> janvier 1992.

La tolérance à l'égard d'une situation non conforme ne peut conférer un droit acquis à l'encontre des règlements municipaux quel que soit le laps de temps au cours duquel s'est exercée cette tolérance.

Une construction non conforme à une disposition du règlement de construction n'a pas pour effet de rendre cette construction dérogatoire au sens de la présente section.

L'usage non conforme d'une construction n'a pas pour effet de rendre la construction non conforme.

## **SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTION DÉROGATOIRE**

### **13.2 GÉNÉRALITÉS**

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation, de rénovation et d'entretien nécessaires pour maintenir en bon état une construction dérogatoire protégée par droits acquis.

### **13.3 REMPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE**

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

### **13.4 MODIFICATION OU AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE**

Une construction dérogatoire peut être modifiée ou agrandie pourvu que la modification ou l'agrandissement soit entièrement conforme aux dispositions du présent règlement et que la dérogation ne soit pas augmentée.

Malgré l'alinéa précédent, une construction dérogatoire peut également être agrandie si:

- a) L'agrandissement fait en hauteur est entièrement situé à l'intérieur du périmètre existant de la construction. Toute partie de l'agrandissement en hauteur qui excède le périmètre existant de la construction doit être conforme au premier alinéa;
- b) L'agrandissement exécuté du côté où la construction est dérogatoire ne diminue pas la ou les marges existantes. La superficie de l'agrandissement est égale ou inférieure à 50 % de la superficie au sol de la construction existante. La superficie de la construction prise pour ce calcul est celle existante en date du 1<sup>er</sup> janvier 1992.

Un agrandissement effectué en vertu de cet article ne soit effectué qu'une seule fois.

### **13.5 MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR**

Il est permis, lors de la rénovation ou de l'agrandissement d'une construction existante, de recouvrir les murs de la partie rénovée ou agrandie par un matériau de revêtement extérieur identique à celui recouvrant la partie existante, et ce, à la condition que ce matériau soit autorisé par le règlement de zonage.

### **13.6 DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE**

Une construction dont l'implantation est dérogatoire peut être déplacée sur le terrain même si son implantation est toujours dérogatoire suite à son déplacement, pourvu que son déplacement ait pour effet de réduire la dérogation.

Le déplacement d'un bâtiment dont une marge est dérogatoire, ne doit pas causer d'empiètement dans une autre marge.

### 13.7 RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE SUITE À UN SINISTRE

Le présent article régit les interventions lorsqu'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis est détruit par un incendie ou quelques autres sinistres à moins de cinquante pour cent (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation municipale le jour précédent le sinistre, sans tenir compte de la valeur du terrain ni des fondations.

Si le bâtiment est dérogatoire en regard du Règlement de construction, il pourra être reconstruit à condition de respecter les normes de construction en vigueur. Si la superficie, ou l'implantation du bâtiment est dérogatoire, la reconstruction sera permise aux conditions suivantes :

- a) Sur le même terrain ;
- b) Sur les mêmes fondations ou des fondations réduites ;
- c) Les travaux de reconstruction débutent à l'intérieur d'un délai de 24 mois à compter de la date du sinistre. Après ce délai, le droit acquis de la construction sera éteint ;
- d) La dérogation dont fait l'objet le bâtiment ne doit pas être aggravée.

Si la hauteur est dérogatoire, le bâtiment ne pourra être reconstruit que conformément aux normes de hauteur prévues dans la zone par les dispositions du présent règlement.

Si les travaux ne sont pas débutés à l'intérieur d'un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la date du sinistre, le bâtiment devra être démolé, incluant les fondations, et le terrain devra également être nettoyé de tous rebuts de matériaux de construction dans un délai de trois (3) mois. À défaut par le propriétaire de se conformer aux dispositions du présent article, le Conseil municipal pourra faire nettoyer ce bâtiment aux frais et dépens du propriétaire

### 13.8 EXTINCTION DES DROITS ACQUIS RELATIFS À UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Si un bâtiment dérogatoire est devenu dangereux ou est détruit par suite d'un incendie ou d'une autre cause, dans une proportion de 50 % et plus de la valeur réelle telle qu'établie par les évaluateurs désignés par la ville selon l'évaluation municipale uniformisée (reportée à 100 %) le jour précédent les dommages subis, sans tenir compte des fondations, il ne pourra être reconstruit, restauré ou réutilisé que pour les usages et selon les normes autorisées par le présent règlement.

Malgré toutes dispositions contraires, dans le cas où il serait impossible de respecter les marges prescrites, un minimum de la moitié des marges prescrites au présent règlement devra être respecté. Dans ce cas, la reconstruction devra être débuté à l'intérieur d'un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de l'événement sans quoi le propriétaire devra se conformer à la réglementation en vigueur.

## SECTION 3 ENSEIGNE DÉROGATOIRE

### 13.9 GÉNÉRALITÉS

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien nécessaires pour maintenir en bon état une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis.

#### 13.10 REMPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Enseigne attachée : Une enseigne attachée dérogatoire peut être remplacée et son message peut être modifié à condition que la nouvelle enseigne soit conforme aux dispositions relatives à l'affichage et à tout autre règlement applicable alors en vigueur.

Enseigne détachée : Une enseigne détachée ou toute partie d'une enseigne détachée dérogatoire est protégée par droits acquis tant et aussi longtemps que la structure n'est pas changée ou modifiée. Le message d'une enseigne détachée peut être modifié sans obligation de respecter toutes les autres normes auxquelles déroge l'enseigne. Toutefois, la dérogation par rapport aux dispositions du présent règlement ne doit pas être augmentée.

#### 13.11 LOCALISATION D'UNE ENSEIGNE

Toute localisation non conforme d'une enseigne dérogatoire existante peut être rendue conforme sans l'obligation de respecter toutes les autres normes auxquelles déroge l'enseigne.

#### 13.12 AGRANDISSEMENT D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être agrandie que si elle respecte la réglementation en vigueur.

#### 13.13 EXTINCTION DES DROITS ACQUIS RELATIFS À UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Les droits acquis à une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis se perdent dans les cas suivants :

- a) Lorsque la structure est modifiée, remplacée ou reconstruite après la date d'entrée en vigueur du présent règlement, de manière à la rendre conforme ;
- b) Lorsqu'elle annonce un établissement qui a été abandonné ou qui a cessé ou interrompu ses opérations durant une période de plus de 90 jours consécutifs. De plus, cette enseigne, incluant poteaux, supports, montants et murets, doit être sans délai enlevée, modifiée ou remplacée selon les normes applicables du présent règlement. Par contre, cet article ne s'applique pas pour les enseignes multiples à moins que l'ensemble des établissements qui s'y affichent aient abandonné, cessé ou interrompu leurs opérations durant une période de plus de 90 jours consécutifs ;
- c) Si elle est détruite ;
- d) Lorsque la structure a été érigée depuis plus de 20 ans et qu'aucun certificat attestant de sa solidité ne peut être émis par un ingénieur.

### SECTION 4 USAGE DÉROGATOIRE

#### 13.14 REMPLACEMENT OU MODIFICATION D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire peut être remplacé ou modifié par un autre usage dérogatoire pourvu que les conditions ci-dessous soient remplies :

- a) Le nouvel usage fasse partie de la même sous-classe d'usage ;
- b) Pour un usage HC (Habitation multifamiliale) protégé par droits acquis, la nouvelle construction a le même nombre de logements ou un nombre inférieur de logements à l'existant ;

- c) Les caractéristiques causant des inconvénients au voisinage (entreposage, stationnement, nuisances, etc.) soient égales ou inférieures à celles existantes.

#### 13.15 DÉPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire bénéficiant de droits acquis peut être déplacé à l'intérieur du bâtiment ou sur le même terrain, conformément aux dispositions du présent règlement.

#### 13.16 EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE

L'extension d'un usage dérogatoire peut être faite à condition :

- a) Que cette extension s'effectue sur le même terrain que celui où est situé l'usage dérogatoire ;
- b) Que cette extension ne s'effectue pas sur une partie de terrain occupée par un usage conforme ;
- c) Que cette extension n'excède pas 50 % de la superficie occupée par l'usage dérogatoire ;
- d) Que cette extension ne soit exercée qu'une seule fois, et ce, à compter de la date d'adoption du présent règlement.

#### 13.17 EXTINCTION DES DROIS ACQUIS RELATIFS À UN USAGE DÉROGATOIRE

Lorsqu'un usage dérogatoire a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 180 jours, il n'est plus possible de revenir à l'usage antérieurement exercé et l'on doit se conformer aux dispositions du Règlement de zonage.

La perte des droits acquis de l'usage principal dérogatoire entraîne par le fait même la perte des droits acquis de l'usage complémentaire même si ce dernier n'a pas été abandonnée ou interrompu.

### **SECTION 5 MAISONS MOBILES DÉROGATOIRES**

#### 13.18 GÉNÉRALITÉS

Dans toutes les zones où les maisons mobiles ne sont pas autorisées, une maison mobile ne peut être remplacée par une autre maison mobile.

Il est cependant permis d'ériger une maison sur fondation fixe et permanente, conforme à la réglementation en vigueur, pour remplacer une maison mobile, pourvu que cette nouvelle résidence forme le seul et unique usage principal sur le terrain. Ce privilège s'étend jusqu'au douzième mois suivant le départ d'une maison mobile.

**SECTION 6 TERRAIN DÉROGATOIRE**

**13.19 GÉNÉRALITÉS**

Lorsqu'un terrain non conforme aux dimensions minimales prévues au Règlement de lotissement est déjà construit, un permis de construction ou un certificat d'autorisation peut être accordé en autant que les bâtiments et leur implantation rencontrent toutes les exigences du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme municipaux.

Lorsqu'un terrain non-conforme aux dimensions minimales prévues au règlement de lotissement n'est pas construit, un permis de construction peut être accordé à condition de rencontrer toutes les exigences du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme municipaux.

Dans les cas où un propriétaire possède deux ou plusieurs lots adjacents et dont au moins un des lots est dérogatoire, le présent article ne s'applique que s'il est prouvé qu'aucune forme de remembrement ne permet de rendre les dits lots conformes. »

**ARTICLE 3 : ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait à Beauharnois, le 11 avril 2023.

\_\_\_\_\_  
**Alain Dubuc, maire**

\_\_\_\_\_  
**Katherine-Erika Vincent, greffière par intérim**

Avis de motion :	<u>14 février 2023</u>
Adoption du premier projet de règlement :	<u>14 mars 2023</u>
Adoption du deuxième projet de règlement :	<u>11 avril 2023</u>
Adoption du règlement final :	<u>9 mai 2023</u>
Certificat de conformité de la MRC :	_____
Avis public d'entrée en vigueur :	_____