

5.3 Dérogations (L.A.U., art. 113, 18^e, et 19^e)

5.3.1 Champ d'application

Le terme DÉROGATION s'applique aux éléments suivants:

- 1) les *usages dérogatoires;
- 2) les *constructions dérogatoires;
- 3) les *enseignes dérogatoires;
- 4) les constructions et usages sur un *lot dérogatoire au règlement de lotissement.

5.3.2 Dispositions générales

Les situations dérogatoires existantes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement seront tolérées aux conditions stipulées aux articles suivants du présent chapitre.

5.3.3 Usage dérogatoire abandonné

Si un usage dérogatoire d'un bâtiment conforme ou dérogatoire, protégée par droits acquis, a été abandonnée, a cessé ou a été interrompue pour une période de vingt-quatre (24) mois consécutifs, on ne pourra de nouveau faire usage des lieux sans se conformer aux usages permis par le présent règlement de *zonage et ses amendements et il ne sera plus possible de revenir à l'utilisation antérieure.

Un usage est réputé «abandonné» lorsque cesse toutes formes d'activités normalement attribuées à l'opération de l'usage.

5.3.4 Remplacement d'un usage ou construction dérogatoire

Un usage ou construction dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage ou construction dérogatoire.

5.3.5 Agrandissement d'un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire localisé dans un bâtiment conforme ou dérogatoire peut-être agrandi de 100% de la superficie de plancher du dit bâtiment lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Un usage dérogatoire non localisé dans un bâtiment ne peut être agrandi.

5.3.6 **Agrandissement des bâtiments dérogatoires ou dont l'usage est dérogatoire**

Les bâtiments conformes ou dérogatoires dont l'usage est dérogatoire peuvent être agrandis une seule fois sur le même *emplacement jusqu'à concurrence de:

- cinquante (50) pour cent de la superficie au sol des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, si cette superficie est inférieure à 200 m² (2152,85 pi²);

- vingt-cinq (25) pour cent de la superficie au sol des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, si cette superficie est supérieure à 200 m² (2152,85 pi²);

Les normes d'implantation de la zone où se situe *l'agrandissement doivent être respectées.

Les bâtiments dérogatoires dont l'usage est conforme peuvent être agrandis sans restriction par rapport à la superficie du bâtiment existant mais en respectant l'alignement de chacun des murs extérieurs du bâtiment par rapport à la ligne de propriété, mais en aucune façon, on ne doit aggraver le caractère dérogatoire du bâtiment principal en diminuant les marges de recul avant, arrière et latérales de la zone où se situe l'emplacement.

L'agrandissement ne peut servir à une fin dérogatoire autre que l'usage dérogatoire existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

5.3.7 **Enseignes dérogatoires et enseignes des usages dérogatoires**

Les enseignes dérogatoires et les enseignes des usages dérogatoires pourront être réparées en tout temps, sans toutefois être agrandies ou remplacées en tout ou en partie.

Cependant, les nouvelles enseignes devront être installées (hauteur, implantation etc...) conformément aux prescriptions du présent règlement.

5.3.8 **Construction de fondations pour un bâtiment dérogatoire**

Règle générale, la construction de fondations pour un bâtiment principal dérogatoire doit être effectuée en fonction de la réinsertion du bâtiment à l'intérieur des limites de l'aire «bâtissable» de l'emplacement où il se situe.

Toutefois, les fondations d'un bâtiment principal dérogatoire peuvent être implantées en fonction de l'implantation actuelle du bâtiment sans pour autant aggraver le caractère dérogatoire du bâtiment en diminuant les marges de recul non conformes au présent règlement.

Dans le cas de la construction de fondations effectuée dans le cadre d'un déplacement du bâtiment, les normes d'implantation et de lotissement du présent règlement doivent être respectées.

5.3.9 **Reconstruction d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire**

La reconstruction d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire devra être effectuée aux conditions suivantes:

- le système d'alimentation en eau potable et le système d'épuration des eaux usées doivent être conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement;
- l'implantation du bâtiment doit être conforme aux normes du présent règlement.

5.3.10 **Retour à un usage ou construction dérogatoire**

Une construction ou un usage dérogatoire qui aurait été modifié pour le rendre conforme au présent règlement, ne peut être utilisé ou modifié à nouveau de manière dérogatoire.

5.3.11 **Construction sur un lot dérogoaire au règlement de lotissement**

Lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, sur les terrains cadastrés dérogoaires au règlement de lotissement par la superficie et les dimensions, la construction d'un bâtiment principal et ses dépendances est permise dans la mesure où les normes d'implantation sont respectées conformément au présent règlement, à l'exception de la marge de recul avant, qui pourra être réduite à dix (10) mètres. (règlement no. 371-1995)

5.3.12 **Construction et usage sur un terrain dérogoaire au règlement de lotissement**

Pour les terrains définis par tenants et aboutissants décrits par un ou plusieurs actes enregistrés avant le 13 avril 1983, c'est-à-dire, le jour précédant celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. de Matawinie, il faut se référer aux articles 256.1, 256.2, et 256.3 de la L.A.U.

5.3.13 **Reconnaissance de droits acquis aux bâtiments dont l'implantation est dérogoaire**

Les bâtiments construits avant le 25 août 1992, dont l'implantation est dérogoaire, bénéficient de droits acquis et ne nécessitent pas de procédure de dérogoation mineure. (modifié 481-2005)

5.3.14 **Reconnaissance de droit acquis aux usages dérogoaires**

Les usages dérogoaires existant depuis le 1^{er} août 1983 bénéficient de droits acquis et ne nécessitent pas de procédure d'ajout d'usage. (modifié 515-2008)

5.3.15 **Roulotte en droit acquis**

Une roulotte est considérée en droit acquis si elle était utilisée à des fins de villégiature sur un terrain vacant avant le 25 août 1992. Une roulotte en droit acquis n'est pas considérée comme un bâtiment principal et il ne peut y avoir un bâtiment principal et une roulotte en droit acquis sur une même propriété.

Une (1) remise (ou cabanon) avec un plancher de bois, d'une superficie de 30 m² (322.93 pi²), est autorisée sur l'emplacement du droit acquis. Une roulotte ne peut être transformée ou agrandie et seuls les auvents de toiles préfabriqués en manufactures et conçues pour les roulottes et les gazébos de roulottes sont autorisés. Les gazébos de roulottes peuvent avoir des panneaux coupe vent et ne peuvent pas dépasser la superficie de la roulotte.

Le remplacement d'une roulotte en droit acquis nécessite un permis de la municipalité.