

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Construction non conforme à la réglementation d'urbanisme quant à son implantation, sa hauteur, ses dimensions, etc.

USAGE DÉROGATOIRE

Usage non conforme à la réglementation d'urbanisme. Par exemple, un usage «**Habitation**» dans une zone **Commerciale**».

Notez que ce n'est pas le rôle de la Ville de démontrer ou de déclarer qu'une propriété bénéficie de droits acquis. Le fardeau de la preuve revient toujours à la personne (propriétaire) qui prétend jouir d'un droit acquis.

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire est protégée par droits acquis si elle a été légalement conforme antérieurement et si ces droits n'ont pas été perdus.

Une construction dérogatoire et qui est protégée par droits acquis peut être reconstruite tel que l'existant sous certaines conditions. Notez que les droits acquis à une construction dérogatoire sont perdus si la construction a été enlevée, démolie ou autrement détruite, volontairement ou non.

Si la construction est un bâtiment principal ou une construction accessoire attenante, il peut être reconstruit aux conditions suivantes:

- 1) les travaux de reconstruction doivent débuter dans les 24 mois suivant la date de destruction du bâtiment ;
- 2) la dérogation n'est pas aggravée ;
- 3) les travaux sont conformes aux normes de sécurité ;

Si l'usage exercé dans le bâtiment principal est un usage dérogatoire et protégé par droits acquis, le délai est de 18 mois maximum pour reconstruire le bâtiment sans quoi il y aura pertes de droits acquis.

VOLET PATRIMONIAL

En cas de perte totale d'une **propriété assujettie au PIIA – volet patrimonial et située dans un secteur d'intérêt patrimonial**, la réglementation n'exigera pas de reconstruire un nouveau bâtiment avec les matériaux et les techniques de l'époque. Le projet pourra ainsi bénéficier des méthodes de construction et des normes contemporaines. On visera plutôt à s'assurer que le nouveau bâtiment soit de bonne qualité architecturale et qu'il participe à la préservation des caractéristiques et à l'ambiance du secteur par une intégration harmonieuse. Il y a donc plusieurs concepts architecturaux possibles.

RÉNOVATION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Les travaux de réparation ou d'entretien d'une construction dérogatoire qui est protégée par droits acquis sont autorisés.

VOLET PATRIMONIAL

Lorsqu'une propriété **assujettie au PIIA – volet patrimonial et situé dans un secteur d'intérêt patrimonial**, subit des dommages partiels extérieurs, mis à part certaines exclusions telles que des travaux de restauration, la réglementation visera à s'assurer de l'harmonisation du projet au bâtiment, par le biais d'objectifs et de critères. L'étude des projets se fait au cas par cas puisque chaque bâtiment possède son histoire, son évolution et ses caractéristiques propres. Suivant cette logique, on ne peut pas conclure, par exemple, que tout bâtiment assujetti devrait être recouvert de bois ou de brique ou d'un autre matériau prédéfini.

MODIFICATION OU DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée à la condition de ne pas aggraver son caractère dérogatoire.

L'extension horizontale d'un élément dérogatoire est considéré comme une telle aggravation et est interdite. L'extension verticale d'un élément dérogatoire n'est pas considéré comme une aggravation de la dérogation.

Une construction dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis peut être déplacée si la dérogation n'est pas aggravée.

USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire est protégé par droits acquis s'il a été légalement exercé antérieurement et si ces droits n'ont pas été perdus.

Notez que les droits acquis à un usage dérogatoire sont perdus si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 18 mois consécutifs. Les droits acquis sont perdus dès que l'usage est modifié pour le rendre conforme ou dès qu'il est remplacé par un usage conforme. De plus, la perte de droits acquis à un usage principal entraîne automatiquement la perte de tels droits pour un usage complémentaire.

Les usages dérogatoires compris dans les groupes suivants, protégés par droits acquis, ne peuvent pas être étendus:

- 1) C2 Commerce au détail et service sensible au transport de marchandise ;
- 2) C3 Commerce au détail et de gros et service para-industriel ;
- 3) C4 Commerce au détail et service de proximité pour les véhicules ;
- 4) C5 Débit d'alcool ;
- 5) C6 Commerce ou service sexuel ou érotique ;
- 6) I2 Industrie ;
- 7) I3 Industrie avec contrainte ;
- 8) I4 Industrie lourde ;
- 9) L4 Activité sportive extérieure avec contrainte ;

Un usage dérogatoire Habitation, protégé par droits acquis et exercé dans une zone agricole, peut être étendu sans limite si les normes d'implantation applicables dans la zone concernée sont respectées.

Tout autre usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être étendu aux conditions suivantes:

- 1) L'extension ne peut dépasser 30% de la superficie occupée par l'usage lors de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il peut y avoir plusieurs extensions, à condition que leur somme respecte le maximum de 30% ;
- 2) Les normes d'implantation les plus sévères prescrites dans la zone concernée, peu importe l'usage auquel chacune d'elles s'applique, sont respectées ;

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage dérogatoire, y compris par un autre usage de la même classe. Un tel usage peut être déplacé dans le bâtiment où il est exercé. Un usage extérieur ne peut être déplacé. Un usage Habitation en zone agricole peut être déplacé sur le terrain où il est exercé.

Pour plus de renseignements, communiquez avec le **311 Lévis** en composant le **311** ou le **418-839-2002** si vous êtes de l'extérieur de Lévis ou visitez le **www.ville.levis.qc.ca/311**