

***TITRE IV : DROITS ACQUIS***

**Table des matières**

- 9.1 champ d'application**
- 9.2 usage dérogatoire protégé par droit acquis**
  - 9.2.1 usage dérogatoire abandonné, qui a cessé ou a été interrompu
  - 9.2.2 remplacement d'usage
  - 9.2.3 agrandissement d'un usage dérogatoire
    - 9.2.3.1 usage dérogatoire exercé dans un bâtiment
    - 9.2.3.2 usage dérogatoire sans bâtiment
  - 9.2.4 reconstruction pour les fins d'un usage dérogatoire
    - 9.2.4.1 règle générale
    - 9.2.4.2 installation d'élevage
- 9.3 construction dérogatoire protégée par droit acquis**
  - 9.3.1 entretien
  - 9.3.2 modification
  - 9.3.3 remplacement, reconstruction
    - 9.3.3.1 règle générale
    - 9.3.3.2 installation d'élevage
- 9.4 enseigne dérogatoire protégée par droit acquis**
  - 9.4.1 modification
  - 9.4.2 entretien

## **9.1 CHAMP D'APPLICATION**

À moins d'indications spécifiques aux articles, les dispositions du présent chapitre s'appliquent à l'ensemble du territoire municipal.

## **9.2 USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS**

Est considéré comme usage dérogatoire protégé par droits acquis, toute utilisation d'un terrain ou d'une construction, que cette construction soit elle-même dérogatoire ou non au présent règlement, en contravention avec une ou plusieurs des dispositions du présent règlement mais qui date d'avant l'entrée en vigueur de tout règlement de zonage ou de construction dans la municipalité ou qui a déjà fait l'objet d'un permis émis en conformité d'un règlement de zonage ou de construction antérieur au présent règlement.

Est également considéré comme usage dérogatoire, protégé par droits acquis, l'utilisation d'une construction non conforme au présent règlement, qui n'est pas terminée au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, mais pour laquelle un permis de construction ou un certificat d'autorisation conforme avait été émis avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à la condition que ce permis ou certificat soit toujours valide.

### **9.2.1 Usage dérogatoire abandonné, qui a cessé ou a été interrompu**

Si un usage dérogatoire protégé par droits acquis, y compris un usage agricole, a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 12 mois consécutifs, toute utilisation subséquente du même terrain ou de la même construction devra se faire en conformité avec le présent règlement.

Toutefois, dans les zones situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, dans le cas des usages résidentiels dérogatoires, cette période est portée à 24 mois consécutifs.

## **9.2.2 Remplacement d'usage**

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis qui aurait été remplacé par un usage conforme, ou qui aurait été modifié pour le rendre conforme ne peut être utilisé à nouveau de manière dérogatoire.

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé que par un usage conforme au présent règlement.

Cependant, une installation d'élevage dérogatoire protégée par droit acquis peut être remplacée ou peut être modifiée quant à l'usage si le coefficient d'odeur par groupe ou catégorie d'animaux est identique ou inférieur à l'installation d'élevage dérogatoire existante.

Ces dispositions ne visent pas une installation d'élevage qui rencontre les conditions pour accroître sa capacité prévues aux articles 79.2.4 à 79.2.7 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c. P-41.1), dont celle d'avoir dénoncé une unité d'élevage de moins de 225 unités animales avant le 21 juin 2001.

Elles ne visent pas non plus l'ajout d'un ouvrage d'entreposage à l'intérieur d'une unité d'élevage existante qui rencontre les conditions prévues à l'article 79.2.3 de cette même loi.

## **9.2.3 Agrandissement d'un usage dérogatoire**

### **9.2.3.1 Usage dérogatoire exercé dans un bâtiment**

L'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire affecté d'un usage dérogatoire ou l'agrandissement de l'espace utilisé par un usage dérogatoire à l'intérieur d'un bâtiment est autorisé sur le même emplacement à condition de respecter les dispositions suivantes :

- a) l'agrandissement ne doit pas excéder 50 % de la superficie au sol du bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, tout en respectant le ratio espace bâti / terrain applicable dans la zone concernée ainsi que, s'il y a lieu, les dimensions maximales permises par le règlement (dans le cas d'un bâtiment accessoire par exemple).

Ce 50 % est applicable à un agrandissement réalisé en hauteur, au sol ou à l'espace utilisé pour l'usage dérogatoire à l'intérieur du bâtiment;

- b) l'agrandissement ne peut se faire que sur le terrain qui était la propriété en titre enregistré du ou des propriétaires du bâtiment à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;
- c) 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;
- d) en tout temps, l'agrandissement projeté doit rencontrer les prescriptions du présent règlement.

#### 9.2.3.2 Usage dérogatoire sans bâtiment

L'agrandissement d'un usage dérogatoire, protégé par droits acquis, qui est exercé à l'extérieur d'un bâtiment est autorisé sur le même emplacement à condition de respecter les dispositions suivantes :

- a) l'agrandissement ne doit pas excéder 50 % de la superficie au sol occupée par cet usage à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.
- b) l'agrandissement ne peut se faire que sur le terrain qui était la propriété en titre enregistré du ou des propriétaires du bâtiment à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;
- c) 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;
- d) en tout temps, l'agrandissement projeté doit rencontrer les prescriptions du présent règlement.

#### 9.2.4 Reconstruction pour les fins d'un usage dérogatoire

##### 9.2.4.1 Règle générale

Un bâtiment abritant un usage dérogatoire protégé par droit acquis, qui est démoli au point qu'il a perdu plus de la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation, perd son droit acquis.

Un bâtiment abritant un usage dérogatoire protégé par droit acquis, qui a perdu plus de la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou d'un autre sinistre d'origine naturelle, peut être reconstruit sous réserve de respecter toutes les conditions suivantes :

- a) le projet de remplacement doit être complété dans les 18 mois suivant la date de destruction ou de démolition;
- b) le bâtiment ne peut servir à une fin dérogatoire autre que l'usage dérogatoire existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;
- c) le bâtiment peut être agrandi à condition de respecter les dispositions applicables dans le cas de l'agrandissement d'un usage dérogatoire;
- d) Le bâtiment reconstruit doit respecter toutes les normes des règlements en vigueur.

#### 9.2.4.2 Installation d'élevage

Les dispositions du présent article ne visent pas une installation d'élevage qui rencontre les conditions pour accroître sa capacité prévues aux articles 79.2.4 à 79.2.7 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c. P-41.1), dont celle d'avoir dénoncé une unité d'élevage de moins de 225 unités animales avant le 21 juin 2001.

Elles ne visent pas non plus l'ajout d'un ouvrage d'entreposage à l'intérieur d'une unité d'élevage existante qui rencontre les conditions prévues à l'article 79.2.3 de cette même loi.

Une installation d'élevage dérogatoire et protégée par droit acquis, qui est endommagée, partiellement détruite ou totalement détruite par suite d'un incendie ou d'un autre sinistre d'origine naturelle, peut être reconstruite ou restaurée en autant que les conditions suivantes soient respectées :

- a) l'entreprise agricole bénéficie de toutes les autorisations nécessaires conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2);
- b) l'installation d'élevage est reconstruite pour les mêmes fins que celles protégées par droit acquis;
- c) le privilège de reconstruction est exercé dans un délai maximum de 18 mois suivant la date du sinistre ou de destruction;

d) il n'y a pas d'augmentation de la dérogation à la réglementation en vigueur.

### **9.3 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROIT ACQUIS**

Est considérée comme construction dérogatoire protégée par droits acquis, toute construction en contravention avec une ou plusieurs des dispositions du présent règlement mais qui date d'avant l'entrée en vigueur de tout règlement de zonage ou de construction dans la municipalité ou qui a déjà fait l'objet d'un permis émis en conformité d'un règlement de zonage ou de construction antérieur au présent règlement.

Est également considérée comme dérogatoire, protégée par droits acquis, une construction qui n'est pas terminée au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement mais pour laquelle un permis de construction conforme avait été émis avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à la condition que ce permis soit toujours valide.

#### **9.3.1 Entretien**

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être entretenue à condition que la dérogation dont fait l'objet la construction ne soit pas aggravée.

#### **9.3.2 Modification, agrandissement**

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée ou agrandie. Les travaux de modification ou d'agrandissement doivent être réalisés conformément à toutes les dispositions réglementaires applicables.

Cependant, dans le cas d'un bâtiment résidentiel, il est permis d'agrandir sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- a) l'agrandissement ne doit pas empiéter dans la ou les marges prescrites de façon plus importante que les murs existants.
- b) sauf en ce qui concerne la norme pour laquelle le bâtiment est dérogatoire protégé par droit acquis, l'agrandissement doit être construit en respectant toutes les autres normes et dispositions en vigueur dans le présent règlement.

Les matériaux de revêtement extérieur d'une construction dérogatoire, dont l'implantation est protégée par droits acquis, peuvent excéder des murs existants d'au plus 10 centimètres.

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis qui aurait été modifiée de manière à la rendre conforme ne peut plus être utilisée de manière dérogatoire.

### **9.3.3 Remplacement, reconstruction**

Est considéré comme remplacement lorsqu'une construction existante est remplacée par une nouvelle construction ou lorsqu'on procède à une réfection entraînant des transformations telles qu'elles équivalent au remplacement d'une construction par une autre.

#### **9.3.3.1 Règle générale**

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée que par une construction conforme. Toutefois, dans le cas où le remplacement fait suite à un incendie ou un autre sinistre d'origine naturelle, la construction conserve son droit acquis au niveau de l'implantation, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- a) le projet de remplacement doit être complété dans les 18 mois suivant la destruction;
- b) la dérogation dont fait l'objet le bâtiment ne doit pas être aggravée. Le bâtiment peut être soit reconstruit au même endroit, soit à un endroit qui a pour effet d'améliorer la dérogation en autant que les autres dispositions des règlements d'urbanisme soient respectées.

#### **9.3.3.2 Installation d'élevage**

Les dispositions du présent article ne visent pas une installation d'élevage qui rencontre les conditions pour accroître sa capacité prévues aux articles 79.2.4 à 79.2.7 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c. P-41.1), dont celle d'avoir dénoncé une unité d'élevage de moins de 225 unités animales avant le 21 juin 2001.

Elles ne visent pas non plus l'ajout d'un ouvrage d'entreposage à l'intérieur d'une unité d'élevage existante qui rencontre les conditions prévues à l'article 79.2.3 de cette même loi.



Une installation d'élevage dont l'implantation est dérogatoire protégée par droit acquis, peut être reconstruite par suite d'un incendie ou d'un autre sinistre d'origine naturelle. Cependant, la reconstruction ou la réfection d'une installation d'élevage est autorisée en autant que les conditions suivantes soient respectées :

- a) l'entreprise agricole bénéficie de toutes les autorisations nécessaires conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2);
- b) le privilège de reconstruction est exercé dans un délai maximum de 18 mois suivant la date du sinistre;
- c) il n'y a pas d'augmentation de la dérogation à la réglementation en vigueur.

## **9.4 ENSEIGNE DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROIT ACQUIS**

### **9.4.1 Modification**

Une enseigne dérogatoire ne peut être modifiée que pour la rendre conforme au présent règlement à moins qu'il s'agisse des modifications suivantes :

- un changement au prix de l'essence dans le cas d'un poste d'essence ou d'un garage;
- un changement de biens vendus ou de services rendus sur une enseigne groupant plusieurs établissements sur un même emplacement ou dans un même bâtiment;
- les travaux d'entretien d'une enseigne énumérés à l'article 9.4.2.

Une enseigne au sens du présent article comprend également la structure ou partie de structure ancrée dans le sol ou à une construction ou partie de construction de manière à garantir sa permanence.

On entend par modification toute transformation de même que toute réparation en tout ou en partie de l'enseigne, ainsi qu'un changement de matériel ou de message.

### **9.4.2 Entretien**

Une enseigne dérogatoire protégée par droit acquis peut être entretenue à condition que la dérogation dont elle fait l'objet ne soit pas aggravée.

Pour les fins du présent article, on entend par «entretien» la peinture, le renforcement de l'enseigne ou de ses supports, le remplacement du système d'éclairage, le changement d'une toile sur un auvent ou le changement des «plastiques» d'une enseigne. Dans ce dernier cas, l'intervention ne doit exiger aucune modification à la structure de support.