

TITRE V : DROITS ACQUIS

Table des matières

- 18.1** **champ d'application**

- 18.2** **usage dérogatoire protégé par droit acquis**
 - 18.2.1 usage dérogatoire abandonné, qui a cessé ou a été interrompu
 - 18.2.2 remplacement d'usage
 - 18.2.3 agrandissement d'un usage dérogatoire
 - 18.2.3.1 usage dérogatoire exercé dans un bâtiment
 - 18.2.3.2 usage dérogatoire sans bâtiment
 - 18.2.4 entretien
 - 18.2.5 modification

- 18.3** **construction dérogatoire protégée par droit acquis**
 - 18.3.1 entretien
 - 18.3.2 modification
 - 18.3.3 remplacement
 - 18.3.3.1 construction autre qu'un bâtiment d'élevage
 - 18.3.3.2 bâtiment d'élevage
 - 18.3.3.3 dispositions particulières relatives aux bâtiments accessoires

- 18.4** **enseigne dérogatoire protégée par droit acquis**
 - 18.4.1 modification
 - 18.4.2 entretien

Chapitre 18:
Constructions, usages et enseignes dérogatoires protégés par droits acquis

18.1 CHAMP D'APPLICATION

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

18.2 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 dans la municipalité ou qui a déjà fait l'objet d'un permis émis en conformité d'un règlement de zonage 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 permis d'occupation conforme avait été émis avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à la condition que ce permis soit toujours valide.

18.2.1 Usage dérogatoire abandonné, qui a cessé ou a été interrompu

Si un usage dérogatoire protégé par droits acquis 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.

18.2.2 Remplacement d'usage

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

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

18.2.3 Agrandissement d'un usage dérogatoire

18.2.3.1 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.

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;

Dans la zone 501, l'agrandissement ne doit pas excéder 100% de la superficie au sol du bâtiment existant à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Modifié par le règ. 267-05

- b) l'agrandissement ou la modification d'un usage dérogatoire 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, les agrandissements projetés doivent rencontrer les prescriptions du présent règlement et des autres règlements applicables en l'espèce. Toutefois, dans le cas des bâtiments principaux et accessoires résidentiels, il est permis d'agrandir dans le prolongement d'un mur dont l'implantation est dérogatoire à condition que ladite dérogation ne soit pas aggravée.

18.2.3.2 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 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, les agrandissements projetés doivent rencontrer les prescriptions du présent règlement et des autres règlements applicables en l'espèce.

18.2.4 Entretien

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être entretenu à condition que la dérogation dont il fait l'objet ne soit pas aggravée.

18.2.5 Modification

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis qui aurait été modifié de manière à le rendre conforme ne peut plus être utilisé de manière dérogatoire.

18.3 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 dans la municipalité ou qui a déjà fait l'objet d'un permis émis en conformité d'un règlement de zonage 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.

18.3.1 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.

18.3.2 Modification

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée. Les travaux de modification doivent être conformes au règlement et leur réalisation ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la dérogation dont fait l'objet la construction. Toutefois, dans le cas des bâtiments principaux et accessoires résidentiels, il est permis d'agrandir dans le prolongement d'un mur dont l'implantation est dérogatoire à condition que ladite dérogation ne soit pas aggravée.

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.

18.3.3 Remplacement

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.

18.3.3.1 Construction autre qu'un bâtiment d'élevage

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis, autre qu'un bâtiment d'élevage, ne peut être remplacée que par une construction conforme. Toutefois, au niveau de l'implantation, la construction conserve son droit acquis à condition que le projet de remplacement soit réalisé dans les 12 mois suivant la destruction et que la dérogation dont fait l'objet le bâtiment ne soit pas aggravée.

18.3.3.2 Bâtiment d'élevage

Un bâtiment d'élevage dérogatoire au niveau des normes d'implantation ou des normes de gestion des distances séparatrices, protégé par droits acquis, ne peut être remplacé que par un bâtiment conforme. Toutefois, dans le cas où il y a impossibilité de localiser le bâtiment d'élevage en conformité avec les normes en vigueur, celui-ci pourra être reconstruit au même endroit, à condition de ne pas aggraver la dérogation dont il fait l'objet.

18.3.3.3 Dispositions particulières relatives aux bâtiments accessoires

Malgré les dispositions prévues à l'article 18.3.3.1, un bâtiment accessoire dérogatoire protégé par droits acquis, autre qu'un bâtiment d'élevage, peut être remplacé par un bâtiment accessoire d'une même superficie à condition de respecter les dispositions suivantes :

- a) la hauteur maximale du nouveau bâtiment accessoire doit être conforme aux dispositions prévues aux articles 7.2.1.2 et 7.2.1.4.2 ;
- b) à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, le nouveau bâtiment accessoire doit être implanté en respect des distances des lignes de propriété prévues à l'article 7.2.1.3.

Modifié par le règ. 336-14

18.4 ENSEIGNE DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROIT ACQUIS

18.4.1 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 18.4.2.

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.

18.4.2 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.