

TITRE IV : DROITS ACQUIS

Table des matières

- 9.1 champ d'application**
- 9.2 usage dérogatoire protégé par droits acquis**
 - 9.2.1 usage dérogatoire abandonné, qui a cessé ou a été interrompu
 - 9.2.2 remplacement d'usage
 - 9.2.3 interdiction d'agrandir un usage dérogatoire
 - 9.2.4 reconstruction pour les fins d'un usage dérogatoire
 - 9.2.4.1 usage autre qu'agricole
 - 9.2.4.2 usage agricole
- 9.3 construction dérogatoire protégée par droits acquis**
 - 9.3.1 entretien
 - 9.3.2 modification
 - 9.3.3 remplacement, reconstruction
 - 9.3.3.1 construction autre qu'agricole
 - 9.3.3.2 construction agricole
- 9.4 enseigne dérogatoire protégée par droits acquis**
 - 9.4.1 modification
 - 9.4.2 entretien
 - 9.4.3 délai de conformité

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 DROITS 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, a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de six mois consécutifs, toute utilisation subséquente du même terrain ou de la même construction doit se faire en conformité avec le présent règlement.

Malgré ce qui précède, dans les cas suivants, cette période est portée à douze mois consécutifs :

- a) usage agricole dérogatoire protégé par droits acquis;
- b) usage résidentiel dérogatoire protégé par droits acquis;
- c) usage commercial dérogatoire protégé par droits acquis situé dans la zone numéro 513.

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 droits 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.

9.2.3 Interdiction d'agrandir un usage dérogatoire

La superficie occupée par un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être agrandie.

9.2.4 Reconstruction pour les fins d'un usage dérogatoire

9.2.4.1 Usage autre qu'agricole

Règle générale, la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment abritant un usage dérogatoire autre qu'agricole, détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, doit être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

Malgré ce qui précède, dans les cas suivants, un bâtiment abritant un usage dérogatoire peut être reconstruit pour le même usage à condition que les travaux débutent dans un délai maximum de douze mois suivant la date de démolition ou du sinistre et que la reconstruction soit faite en respectant les normes d'implantation en vigueur dans la zone concernée :

- a) un bâtiment abritant un usage résidentiel;
- b) un bâtiment abritant un usage commercial dans la zone numéro 513.

9.2.4.2 Usage agricole

Un usage agricole dérogatoire protégé par droits acquis, qui est endommagé, partiellement détruit ou totalement détruit à la suite d'un sinistre, peut être reconstruit ou restauré en autant que les conditions suivantes soient respectées :

- a) l'usage 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'usage agricole est reconstruit pour les mêmes fins que celles protégées par droits 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 DROITS 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 dont la marge de recul avant est dérogatoire, il est permis d'agrandir dans le prolongement du mur avant, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- a) l'agrandissement ne doit pas excéder 50 % de la longueur du mur avant existant, au moment où le bâtiment est devenu dérogatoire;
- b) sauf en ce qui concerne la norme pour laquelle le bâtiment est dérogatoire protégé par droits acquis, l'agrandissement doit être construit en respectant toutes les autres normes et dispositions en vigueur dans le présent règlement.

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 Construction autre qu'agricole

La reconstruction ou la réfection d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis, détruite ou devenue dangereuse ou ayant perdue au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, doit être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

Malgré ce qui précède, dans le cas d'une habitation dont l'implantation est dérogatoire par rapport à la norme de distance d'une emprise ferroviaire désaffectée, il est permis de reconstruire celle-ci selon la même implantation, c'est-à-dire sans augmentation de la dérogation.

9.3.3.2 Construction agricole

Une construction agricole dérogatoire protégée par droits acquis, qui est endommagée, partiellement détruite ou totalement détruite à la suite d'un sinistre, 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) 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 DROITS 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 droits 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.

9.4.3 Délai de conformité

Toute enseigne dérogatoire devra être modifiée ou remplacée de manière à la rendre conforme au présent règlement dans un délai maximal de trente-six mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.