Chapitre 4

Dispositions relatives aux droits acquis

Table des matières

4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS 4-3
4.1 LOT DÉROGATOIRE 4-3
4.1.1 Définition d'un lot dérogatoire 4-3
4.1.2 Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire 4-3
4.1.3 Droits acquis 4-3
4.1.4 Agrandissement d'un lot dérogatoire 4-3
4.1.5 Modification d'un lot dérogatoire 4-4
4.2 USAGE DÉROGATOIRE 4-4
4.2.1 Abandon, cessation ou interruption 4-4
4.2.2 Remplacement par un autre usage dérogatoire 4-4
4.2.2.1 Dispositions particulières aux zones agricoles (A) et rurales (RU) 4-4
4.2.3 Retour à un usage dérogatoire 4-4
4.2.4 Extension d'un usage dérogatoire d'un terrain 4-5
4.2.5 Extension d'un usage dérogatoire d'un bâtiment 4-5
4.2.6 Reconstruction 4-5
4.3 BATIMENT DÉROGATOIRE 4-6
4.3.1 Bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis 4-6
4.3.2 Implantation est dérogatoire 4-6
4.3.3 Réparation et entretien 4-7
4.3.4 Hauteur dérogatoire 4-7
4.3.5 Bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu la moitié de sa valeur 4-7
4.3.6 Déplacement d'un bâtiment dérogatoire 4-8
4.4 Dispositions particulière aux productions animales 4-8
4.4.1 Reconstruction d'un bâtiment d'élevage….. ……..4-9
4.4.1.1 Zones agricoles de type «A-100» (zone d'interdiction) et de type «A-200» (zones sensibles)..…..4-8
4.4.1.1.1 Reconstruction……..……..……...4-8
4.4.1.1.2 Modification ou remplacement.……..……4-8
4.4.1.2 Ailleurs en zone agricole permanente……..……..……4-9
4.4.2 Modification d'une production animale et ajout ou agrandissement d'une installation d'élevage ……..4-9
4.5 AFFICHAGE DÉROGATOIRE 4-9
4.5.1 Enseigne dérogatoire 4-9
4.5.2 Enseigne d'un usage dérogatoire 4-9

4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

4.1 LOT DÉROGATOIRE

4.1.1 Définition d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme à une disposition du règlement en vigueur.

4.1.2 Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation sur le lotissement alors en vigueur dans la municipalité.

4.1.3 Droits acquis

Un lot cadastré qui existait lors de l'entrée en vigueur du présent règlement et qui n'a pas les dimensions et la superficie minimale prescrite au présent règlement d'urbanisme peut être construit pourvu qu'il puisse se conformer aux prescriptions de la section 2 sur le lotissement du présent règlement d'urbanisme ainsi qu'aux dispositions des articles 16.17 et suivants du présent règlement (Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables), de même qu'au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.8).

L'usage qu'on peut faire d'un tel lot est cependant celui qui, parmi ceux qui sont autorisés dans la zone où il se trouve, nécessite le moins de superficie d'occupation au sol. Le même droit acquis existe envers un terrain non cadastré mais qui existait comme lot unique, par titre enregistré, lors de la mise en vigueur du présent règlement d'urbanisme.

4.1.4 Agrandissement d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire et protégé par droit acquis peut être agrandi s'il respecte les conditions suivantes :

1) De ne pas avoir pour conséquence de rendre dérogatoire le lot à partir duquel l'agrandissement s'effectuera ;

2) Dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot, ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

3) Si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot non conforme aux dispositions du règlement.

4.1.5 Modification d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire et protégé par droit acquis peut être modifié selon l'une ou l'autre des conditions suivantes :

1) Une diminution de la superficie d'un lot est permise qu'à la suite d'une contestation des limites devant donner lieu à un bornage légal d'un lot;

2) Les dimensions (largeur et profondeur) d'un lot ne doivent jamais être moindres que 15 % des normes prescrites au présent règlement;

3) La modification de la forme du lot ne doit pas entraîner une diminution de la superficie initiale et les dimensions doivent être égales ou supérieures à celles du lot initial.

4.2 USAGE DÉROGATOIRE

4.2.1 Abandon, cessation ou interruption

Si un usage dérogatoire protégé par droits acquis a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant au moins douze (12) mois consécutifs, tout usage subséquent doit être conforme au présent règlement.

Dans le cas des sites d'extractions (carrières, gravières et sablières) la période prévue au premier alinéa est de vingt-quatre (24) mois.

Dans le cas d'une unité ou d'une installation d'élevage, la période prévue au premier alinéa est également de vingt-quatre (24) mois. Néanmoins, la période peut excéder vingt-quatre (24) mois consécutifs afin de satisfaire à un programme gouvernemental provincial ou fédéral. Après cette date, l'utilisation de cet immeuble doit respecter toutes les dispositions de la réglementation en vigueur, incluant celles relatives à l'usage.

4.2.2 Remplacement par un autre usage dérogatoire

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être remplacé uniquement par un autre usage de la même sous-classe d'usages.

4.2.2.1 Dispositions particulières aux zones agricoles (A) et rurales (RU)

Dans une zone agricole (préfixe «A») et dans une zone rurale (préfixe «RU») un usage commercial, industriel ou récréatif protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un «immeuble protégé» ou une «maison d'habitation» tel que défini au présent règlement.

De plus, l'usage «maison d'habitation» protégée par droits acquis ne peut être remplacé par un «immeuble protégé».

4.2.3 Retour à un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis qui a été modifié et est devenu conforme aux dispositions du présent règlement ne peut plus être modifié pour redevenir dérogatoire.

4.2.4 Extension d'un usage dérogatoire d'un terrain

L'usage dérogatoire d'un terrain protégé par droits acquis peut être étendu en respectant toutes les conditions suivantes :

1) L'extension est autorisée uniquement sur le même terrain que celui sur lequel l'usage était présent à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;

2) L'extension est limitée à trente-cinq pour cent (35 %) de la superficie utilisée à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;

3) L'extension ne peut être utilisée pour un usage dérogatoire autre que celui protégé par droits acquis.

4.2.5 Extension d'un usage dérogatoire d'un bâtiment

L'usage dérogatoire d'un bâtiment protégé par droits acquis peut être étendu en respectant toutes les conditions suivantes :

1) L'agrandissement doit être fait sur le même terrain constitué à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;

2) L'extension est limitée à trente-cinq pour cent (35 %) de la superficie utilisée par cet usage à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;

3) En tout temps, l'agrandissement projeté doit respecter toutes les autres prescriptions du présent règlement en vigueur au moment de la demande de projet;

4) La partie de l'agrandissement ne peut être utilisée pour un usage dérogatoire autre que celui protégé par droits acquis;

5) Cette extension est toutefois interdite si l'usage est situé à l'extérieur d'un bâtiment.

4.2.6 Reconstruction

Sous réserve des articles 4.4 et suivants, un bâtiment dont l'usage est dérogatoire et protégé par droits acquis, ne peut être reconstruit qu'en conformité au présent règlement lorsqu'il a perdu plus de la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation uniformisée par suite d'un incendie ou de quelque autre cause.

Cependant, la reconstruction ou réfection d'un bâtiment résidentiel situé à l'intérieur d'une zone industrielle avant l'entrée en vigueur du présent règlement peut être effectuée aux conditions suivantes :

1) Le bâtiment résidentiel n'a pas perdu plus de 75% de sa valeur;

2) Il n'y avait, au moment du sinistre, qu'un seul usage principal sur le terrain;

3) Le propriétaire fourni un certificat de localisation de la fondation du bâtiment détruit pour faire reconnaître son implantation;

4) Le privilège de reconstruction s'exerce dans un délai maximum de 12 mois de la date du sinistre.

4.3 EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

4.3.1 Bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis

Un bâtiment non conforme au présent règlement quant à l'implantation pour lequel un permis de construction a été émis et existant légalement, ou légalement en voie de construction, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

4.3.2 Implantation dérogatoire

Un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire, protégé par droits acquis, peut être agrandi conformément aux dispositions du présent règlement et des autres règlements applicables.

Dans tous les cas toutefois, l'agrandissement peut être effectué dans le prolongement des murs du bâtiment sans empiéter dans la ou les marges de recul prescrites au présent règlement de façon plus importante que les murs existants.

Cet agrandissement doit être fait sur le même terrain constitué avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

La superficie de plancher de l'agrandissement dérogatoire ne peut être supérieure à 50% de la superficie de bâtiment existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement et tout agrandissement additionnel doit respecter les normes d'implantation du présent règlement.

Lorsqu'une construction est dérogatoire du fait qu'elle ne rencontre pas les exigences quant aux dimensions minimales du bâtiment, cette construction peut être agrandie sans pour autant être rendue conforme aux exigences minimales du présent règlement en cette matière.

Sur ou au-dessus de la rive ou du littoral d'un lac ou d'un cours d'eau, de même que dans les zones d'inondation de récurrence 0-20 ans et 20-100 ans, il est interdit de faire quelque modification que ce soit à une construction qui s'y trouve, sauf les travaux d'entretien et de réparation, les travaux de rénovation intérieure, les travaux de revêtement extérieur, les travaux de fenestration et les travaux qui n'ont pour objet que de prolonger jusqu'au niveau du sol le revêtement extérieur de la bâtisse ou de fixer à la bâtisse un treillis de bois décoratif du plancher le plus bas de la bâtisse jusqu'au niveau du sol. Sans restreindre la généralité de la prohibition édictée au présent alinéa, il est interdit :

1) De fermer par des murs ou des fenêtres ou par tout autre moyen, dans le périmètre d'une galerie ou d'une véranda, un bâtiment de façon à agrandir l'espace intérieur de celui-ci;

2) De fermer par un mur de fondation continu en béton, en pierre, en bois ou en tout autre matériau ou de quelque façon que ce soit le périmètre d'une bâtisse construite sur pilotis, sur pieux, sur blocs ou sur toute autre fondation de même nature.

4.3.2.2 Bâtiment existant avant le 4 juin 1990

Tout type de bâtiments incluant les saillies, érigées avant le 4 juin 1990, qui ne respectent pas les marges prévues au présent règlement bénéficient d'un droit acquis quant à ces marges dérogatoires. Les agrandissements ou constructions effectuées à partir de cette date et qui ne respectent pas les marges applicables au moment des travaux ne sont pas visés par le présent article.

4.3.3 Réparation et entretien

La réparation ou l'entretien d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis est permis conformément aux dispositions du présent règlement.

Les matériaux de revêtement extérieur de remplacement d'un bâtiment dérogatoire à l'implantation protégé par droits acquis peuvent excéder des murs existants d'au plus quinze (15) centimètres.

4.3.4 Hauteur dérogatoire

Lorsque la hauteur d'un bâtiment existant ne rencontre pas les normes du présent règlement, l'agrandissement peut se faire dans le prolongement des toits existants à condition que la différence entre la hauteur du bâtiment existant et la hauteur prescrite ne soit pas supérieure à deux (2) mètres et que la superficie de plancher de l'agrandissement ne soit pas supérieure à 50% de la superficie de plancher du bâtiment existant. Si cette différence excède deux (2) mètres, l'agrandissement ne peut excéder de plus de deux (2) mètres la hauteur prescrite. De plus, si la superficie de plancher de l'agrandissement est supérieure à 50%, la portion excédant ce 50% doit respecter les normes de hauteur prescrite au présent règlement.

4.3.5 Bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu la moitié de sa valeur

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation suite d'un incendie ou de quelque autre cause doit être effectuée en conformité avec les règlements applicables au moment de cette reconstruction ou réfection.

Cependant, la reconstruction ou la réfection de tout bâtiment, dont l'implantation était dérogatoire, est permise en dérogeant à la réglementation en vigueur relativement à l'implantation et au stationnement, en autant que les sept (7) exigences suivantes soient respectées :

1) La cause de destruction du bâtiment doit être accidentelle, tel un incendie ou tout autre sinistre;

2) L'usage au moment de la destruction du bâtiment n'était pas dérogatoire;

3) Il n'y a, à la suite de la reconstruction ou réfection, qu'un seul bâtiment principal sur le terrain;

4) Le propriétaire fournit un certificat de localisation de la fondation du bâtiment détruit pour faire reconnaître son implantation;

5) Le privilège de reconstruction s'est exercé dans un délai maximum de douze (12) mois de la date du sinistre;

6) La hauteur du nouveau bâtiment respecte la réglementation en vigueur au moment de la construction;

7) Les travaux de reconstruction ou de réfection doivent respecter toute autre norme du présent règlement.

4.3.6 Déplacement d'un bâtiment dérogatoire

Un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis peut être déplacé d'un terrain à un autre en respectant toute la réglementation, incluant celle relative à l'usage.

Un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis dont l'implantation n'est pas conforme, peut être déplacé sur le terrain qu'il occupe en respectant toutefois les normes vigueur du présent règlement notamment, la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* (article 16.17 et suivants).

4.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX PRODUCTIONS ANIMALES

Toute unité d'élevage dont l'usage est dérogatoire ou dont l'implantation à l'égard des distances séparatrices est dérogatoire, est protégée par droits acquis si celle-ci a été érigée légalement.

Une unité d'élevage ou, le cas échéant, une installation d'élevage dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être modifiée, agrandie ou reconstruite que si elle rencontre les exigences prévues à la présente section.

4.4.1 Reconstruction ou réfection d'une installation d'élevage

La reconstruction ou la réfection d'une installation d'élevage dérogatoire et protégée par droits acquis, détruit ou devenu dangereuse ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause est autorisée si les mêmes activités d'élevage sont reprises sans aucun changement ou modification à la situation qui prévalait.

Le propriétaire doit fournir un plan de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, de la fondation de l'installation d'élevage détruite ou à démolir pour faire reconnaître son implantation. Dans le cas d'une démolition volontaire, ce plan doit être déposé avec la demande de permis de démolition.

Si le projet de reconstruction ou de réfection comporte des changements ou modifications, il doit être conforme aux dispositions de l'article 4.4.2. Si toutes les conditions ne peuvent être respectées, le seul droit du propriétaire est de procéder conformément au premier alinéa de la présente disposition

4.4.2 Modification d'une production animale et ajout ou agrandissement d'une installation d'élevage

1° Zone d'interdiction et zone sensible :

Dans une zone d'interdiction ou dans une zone sensible, une unité d'élevage dérogatoire et protégée par droits acquis peut être modifiée quant à sa production animale et faire l'objet d'un ajout ou d'un agrandissement pour ses installations d'élevage en respectant toutes les conditions suivantes :

a) Dans le cas d'une reconstruction ou de l'ajout d'une installation d'élevage, l'installation d'élevage doit être reconstruite ou construite à l'intérieur de l'unité d'élevage existante, et ce, à moins de 150 mètres ;

b) Le projet ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire l'unité d'élevage par rapport aux distances séparatrices (distance réelle et distance calculée selon l'article 25.4.1) existantes avant le projet ;

c) Le coefficient d'odeur du groupe d'animaux de l'unité d'élevage doit être égal ou inférieur à celui qui prévalait. Lorsque l'unité d'élevage possède plusieurs groupes d'animaux avec des coefficients d'odeur différents, le coefficient d'odeur associé au nouveau projet doit être égal ou inférieur au coefficient d'odeur le plus élevé ;

d) Si le mode de gestion des fumiers est ou devient liquide, l'installation d'élevage doit être munie d'une toiture permanente (voir tableau F-1 de l'annexe B) sur le lieu d'entreposage des déjections animales.

2° Ailleurs en zone agricole permanente :

Dans la zone agricole permanente, ailleurs que dans une zone d'interdiction ou dans une zone sensible, une installation d'élevage dont l'implantation à l'égard des distances séparatrices est dérogatoire et protégée par droits acquis peut être modifiée ou agrandie si le projet n'a pas pour effet de rendre plus dérogatoire l'unité d'élevage par rapport aux distances séparatrices (distance réelle et distance calculée selon l'article 25.4.1) existantes avant le projet.

4.5 AFFICHAGE DÉROGATOIRE

4.5.1 Enseigne dérogatoire

Il est défendu de remplacer une enseigne dérogatoire par une autre enseigne, de l'enlever et de la réinstaller ailleurs sur le même terrain ou sur un autre terrain, à moins que ces opérations n'aient pour effet de rendre la situation conforme aux dispositions du présent règlement.

Malgré l'alinéa précédant, toute enseigne dérogatoire au présent règlement et installée conformément aux règlements précédents peut être réparée ou modifiée en ce qui a trait aux messages transmis. Il est alors permis de conserver la structure existante en autant qu'elle soit conforme au règlement.

De plus, il est permis de procéder au remplacement d'une enseigne dérogatoire ainsi que de sa structure si celle-ci est désuète ou endommagée. On doit alors conserver le même emplacement, la même forme et ne pas excéder les dimensions de l'enseigne précédente.

4.5.2 Enseigne d'un usage dérogatoire

Les enseignes des bâtiments dont l'usage est dérogatoire et protégé par droits acquis, peuvent être remplacées et modifiées conformément aux dispositions applicables pour la ou les classes d'usages du bâtiment et non de la zone où il est situé.