

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.....	4-5
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	EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION 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 PARTICULIÈRES AUX PRODUCTIONS ANIMALES.....	Erreur ! Signet non défini.
4.4.1	Reconstruction d'un bâtiment d'élevage	Erreur ! Signet non défini.
4.4.1.1	Zones agricoles de type «A-100» (zones d'interdiction) et de type «A-200» (zones sensibles)	
4.4.1.1.1	Reconstruction	
4.4.1.1.2	Modification ou remplacement	
4.4.1.2	Ailleurs en zone agricole permanente	
4.4.2	Modification ou agrandissement d'une installation d'élevage.....	Erreur ! Signet non défini.
4.4.2.1	Zones agricoles de type «A-100» (zones d'interdiction) et de type «A-200» (zones sensibles)	
4.4.2.2	Ailleurs en zone agricole permanente	
4.5	AFFICHAGE DÉROGATOIRE	4-10
4.5.1	Enseigne dérogatoire	4-10
4.5.2	Enseigne d'un usage dérogatoire.....	4-11

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 dérogoaire

Un lot dérogoaire 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 dérogoaire 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. *(ajout, règlement 438-09 entré en vigueur le 29 septembre 2009)*

4.2.2 Remplacement par un autre usage dérogoaire

(remplacé, règlement 481-13 entré en vigueur le 4 juin 2013)

Règle générale, un usage dérogoaire protégé par droit acquis ne peut être remplacé que par un usage de la même sous-classe d'usages.

Néanmoins, dans les zones A-304, A-306, A-307, RU-201, RU-202 et RU-301 (zones adjacentes en tout ou en partie à l'autoroute 20), un usage dérogoaire protégé par droit acquis peut être remplacé par un usage de la même sous-classe d'usages ou un usage appartenant à la classe C-500 – *Services reliés aux véhicules* et aux sous-classes qui y sont associées.

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 utilisé 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 est 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.

4.3.3 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 six (6) exigences suivantes soient respectées :

- 1) L'usage au moment de la destruction du bâtiment n'était pas dérogatoire;
- 2) Il n'y a, à la suite de la reconstruction ou réfection, qu'un seul bâtiment principal sur le terrain;
- 3) Le propriétaire fournit un certificat de localisation de la fondation du bâtiment détruit pour faire reconnaître son implantation;
- 4) Le privilège de reconstruction s'est exercé dans un délai maximum de douze (12) mois de la date du sinistre;
- 5) La hauteur du nouveau bâtiment respecte la réglementation en vigueur au moment de la construction;
- 6) 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 en vigueur du présent règlement notamment, la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* (article 16.17 et suivants).

(Les dispositions particulières aux productions animales ont été remplacées par le règlement 438-09, entré en vigueur le 29 septembre 2009)

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 d'un bâtiment d'élevage

À moins qu'il y ait eu perte des droits acquis, la reconstruction ou la réfection de tout bâtiment d'élevage 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 dispositions applicables des permis et certificats (section 1) et de construction (section 5) en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection, ainsi qu'aux dispositions prévues à la présente section, le cas échéant.

4.4.1.1 Zones agricoles de type «A-100» (zones d'interdiction) et de type «A-200» (zones sensibles)

4.4.1.1.1 Reconstruction

Dans les zones agricoles de type «A-100» (zones d'interdiction à la grille des spécifications, annexe C) et de type «A-200» (zones sensibles à la grille des spécifications, annexe C), la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment d'élevage dérogatoire et protégé par droits acquis est autorisée si les mêmes activités d'élevage sont reprises sans aucun changement ou modification à la situation qui prévalait.

4.4.1.1.2 Modification ou remplacement

Cependant, dans les zones agricoles de type «A-100» (zones d'interdiction à la grille des spécifications, annexe C) et de type «A-200» (zones sensibles à la grille des spécifications, annexe C), la modification ou le remplacement du bâtiment d'élevage existant est autorisée si toutes les conditions suivantes sont respectées:

- a) Le bâtiment d'élevage existant est reconstruit à l'intérieur de l'unité d'élevage existante (i.e. moins de 150 mètres);
- b) Le projet ne comporte aucun ajout d'un bâtiment d'élevage qui n'était pas existant;
- c) La catégorie ou le groupe d'animaux peut être modifié par l'ajout ou le remplacement;
- d) Le nombre d'animaux peut être modifié (augmentation ou diminution);

- e) Le coefficient d'odeur doit être égal ou inférieur à 0,7;
- f) Le nombre d'unités animales doit être inférieur ou identique à celui qui prévalait;
- g) Les distances séparatrices doivent être égales ou supérieures à celles qui prévalaient;
- h) Le propriétaire doit fournir un plan de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, de la fondation du bâtiment d'élevage détruit 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;
- i) Si le mode de gestion des fumiers est ou devient liquide la toiture est obligatoire sur l'ouvrage d'entreposage;
- j) Si toutes les conditions ne peuvent être respectées, la modification ou le remplacement de la catégorie ou du groupe d'animaux n'est pas autorisé et le seul droit du propriétaire est de procéder conformément aux dispositions de l'article 4.4.1.1.1.

4.4.1.2 Ailleurs en zone agricole permanente

La reconstruction ou la réfection d'un bâtiment d'élevage, dont l'usage est conforme mais dont l'implantation à l'égard des distances séparatrices est dérogatoire et protégée par droits acquis, situé à l'intérieur de la zone agricole permanente mais à l'extérieur d'une zone de type «A-100 (zone d'interdiction) ou de type «A-200» (zone sensible), est autorisé en autant que toutes les conditions suivantes soient respectées :

- a) Le propriétaire doit fournir un plan de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, de la fondation du bâtiment d'élevage détruit 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;
- b) Les distances séparatrices doivent être égales ou supérieures à celles qui prévalaient.

4.4.2 Modification ou agrandissement d'une installation d'élevage

4.4.2.1 Zones agricoles de type «A-100» (zones d'interdiction) et de type «A-200» (zones sensibles)

Dans une zone agricole de type «A-100» (zone d'interdiction) ou de type «A-200» (zone sensible), une installation d'élevage dérogatoire et protégée par droits acquis peut être modifiée ou agrandie en respectant toutefois toutes les conditions suivantes :

- a) Le projet ne comporte aucun ajout d'un nouveau bâtiment d'élevage dans l'unité d'élevage;
- b) L'agrandissement d'un (ou des) bâtiment(s) d'élevage ne peut excéder quinze pour cent (15%) de la superficie totale de plancher des bâtiments d'élevage de l'unité d'élevage existante, un tel droit à l'agrandissement ne pouvant être utilisé qu'une seule fois pour la totalité de l'unité d'élevage;
- c) Les distances séparatrices doivent être égales ou supérieures à celles qui prévalaient. Toutefois, l'agrandissement du (ou des) bâtiment(s) d'élevage peut s'effectuer dans le prolongement des murs existants sans toutefois avoir pour effet de réduire les distances séparatrices ou d'empiéter davantage dans celles-ci;
- d) La catégorie ou le groupe d'animaux peut être modifié par l'ajout ou le remplacement;
- e) Le coefficient d'odeur doit être égal ou inférieur à 0,7;
- f) Le nombre d'unités animales doit être identique ou inférieur à celui qui prévalait, mais le nombre d'animaux peut être modifié (augmentation ou diminution);
- g) Le propriétaire doit fournir un plan de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, de la fondation de la totalité du (ou des) bâtiment(s) d'élevage à modifier ou à agrandir pour faire reconnaître son (ou leur) implantation;

- h) Si le mode de gestion des fumiers est ou devient liquide, la toiture est obligatoire sur l'ouvrage d'entreposage.

Ce droit d'agrandissement peut être exercé simultanément à un projet de reconstruction d'un bâtiment d'élevage si l'ensemble des conditions applicables sont respectées.

4.4.2.2 Ailleurs en zone agricole permanente

Dans la zone agricole permanente, mais à l'extérieur d'une zone de type «A-100 (zone d'interdiction) ou de type «A-200» (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 en respectant toutefois toutes les conditions suivantes :

- a) Le projet ne comporte aucun ajout d'un nouveau bâtiment d'élevage dans l'unité d'élevage;
- b) L'agrandissement d'un (ou des) bâtiment(s) d'élevage ne peut excéder quinze pour cent (15%) de la superficie totale de plancher des bâtiments d'élevage de l'unité d'élevage existante et ce droit d'agrandissement du (ou des) bâtiment(s) d'élevage ne peut être utilisé qu'une seule fois pour la totalité de l'unité d'élevage;
- c) Les distances séparatrices doivent être conformes au présent règlement. Toutefois, l'agrandissement du (ou des) bâtiment(s) d'élevage peut s'effectuer dans le prolongement des murs existants sans toutefois avoir pour effet de rendre non conforme les distances séparatrices ou d'empiéter davantage dans celles-ci;
- d) La catégorie ou le groupe d'animaux peut être modifié par l'ajout ou le remplacement;
- e) Le nombre d'animaux peut être modifié (augmentation ou diminution);
- f) Le propriétaire doit fournir un plan de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, de la fondation de la totalité du (ou des) bâtiment(s) d'élevage à agrandir pour faire reconnaître son (ou leur) implantation lors de la demande de permis de construction;
- g) Si toutes les conditions ne peuvent être respectées, la modification ou le remplacement de la catégorie ou du groupe d'animaux n'est pas autorisé.

Ce droit d'agrandissement peut être exercé simultanément à un projet de reconstruction d'un bâtiment d'élevage si l'ensemble des conditions applicables sont respectées.

4.4 AFFICHAGE DÉROGATOIRE

4.4.1 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.

4.4.2 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.