

TITRE V : DROITS ACQUIS

Table des matières

25.1	usage dérogatoire protégé par droit acquis
25.1.1	usage dérogatoire abandonné, qui a cessé ou a été interrompu
25.1.2	remplacement d’usage
25.1.3	agrandissement d’un usage dérogatoire
25.1.3.1	usage dérogatoire exercé dans un bâtiment
25.1.3.2	usage dérogatoire sans bâtiment
25.1.4	entretien
25.1.5	modification
25.2	construction dérogatoire protégée par droit acquis
25.2.1	entretien
25.2.2	modification
25.2.3	remplacement
25.3	enseigne dérogatoire protégée par droit acquis
25.3.1	modification
25.3.2	entretien

25.1 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.

25.1.1 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.

Toutefois, ce délai est porté à 24 mois consécutifs dans les cas des usages industriels dérogatoires protégés par droits acquis.

25.1.2 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.

25.1.3 Agrandissement d'un usage dérogatoire

25.1.3.1 Usage dérogatoire exercé dans un bâtiment

(modification, règlement 6-1-47 (2014), entré en vigueur le 18 mars 2015)

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 :

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

25.1.3.2 Usage dérogatoire sans bâtiment

(modification, règlement 6-1-47 (2014), entré en vigueur le 18 mars 2015)

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 :

- l'agrandissement ne doit pas excéder 50 % de la superficie au sol occupé par cet usage à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;

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

25.1.4 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.

25.1.5 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.

25.2 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.

25.2.1 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.

25.2.2 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.

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.

25.2.3 Remplacement

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée que par une construction conforme.

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.

Toutefois, dans le cas où une construction dérogatoire est détruite à la suite d'un sinistre, celle-ci conserve ses droits 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 la construction ne soit pas aggravée.

25.3 ENSEIGNE DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROIT ACQUIS

25.3.1 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;
- le remplacement d'une enseigne sur une structure d'affichage regroupant des enseignes annonçant plusieurs établissements. Une telle intervention n'entraîne pas l'obligation de remplacer la structure d'affichage principale, mais l'enseigne faisant l'objet du remplacement doit cependant respecter la réglementation en vigueur; *(alinéa remplacé, règlement numéro 6-1-56 (2016), entré en vigueur le 21 septembre 2016)*
- les travaux d'entretien d'une enseigne énumérés à l'article 25.3.2.

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.

25.3.2 Entretien

(modification, règlement numéro 6-1-56 (2016), entré en vigueur le 21 septembre 2016)

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» le nettoyage, la peinture, le renforcement de l'enseigne ou de ses supports, le remplacement des ampoules ou des fluorescents brûlés.

Le remplacement de la toile sur un auvent ou des panneaux sur une structure d'enseigne n'est pas considéré comme faisant partie des travaux d'entretien. Cette intervention n'est pas protégée par droits acquis et doit être réalisée en respectant les normes en vigueur dans la zone concernée.