

## **TITRE V : DROITS ACQUIS**



## **Table des matières**

- 22.1 champ d'application**
- 22.2 usage dérogatoire protégé par droit acquis**
  - 22.2.1 usage dérogatoire abandonné, qui a cessé ou a été interrompu
  - 22.2.2 remplacement d'usage
  - 22.2.3 agrandissement d'un usage dérogatoire
    - 22.2.3.1 usage dérogatoire exercé dans un bâtiment
    - 22.2.3.2 usage dérogatoire sans bâtiment
  - 22.2.4 entretien
  - 22.2.5 modification
- 22.3 construction dérogatoire protégée par droit acquis**
  - 22.3.1 entretien
  - 22.3.2 modification
  - 22.3.3 remplacement
- 22.4 enseigne dérogatoire protégée par droit acquis**
  - 22.4.1 mise aux normes des enseignes dérogatoires
  - 22.4.2 entretien

**Chapitre 22:**  
**Constructions, usages et enseignes dérogatoires protégés par droits acquis**

---

## **22.1 CHAMP D'APPLICATION**

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

## **22.2 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.

### **22.2.1 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 18 mois consécutifs, toute utilisation subséquente du même terrain ou de la même construction devra se faire en conformité avec le présent règlement.

Toutefois, dans les zones situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, dans le cas des usages résidentiels dérogatoires, cette période est portée à 24 mois consécutifs.

### **22.2.2 Remplacement d'usage**

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

Cependant, dans la zone 116, pour certaines classes et sous-classes d'usages, les règles spécifiques suivantes s'appliquent et ont préséance :

- a) un usage commercial de la sous-classe A-2 (services) peut être remplacé par un usage de la même sous-classe ou un usage commercial appartenant à la sous-classe A-1;
- b) un usage commercial de la sous-classe A-3 (écoles de musique ou de danse), A-4 (commerces d'alimentation), A-5 (vente au détail) ou A-6 (vente de meubles) peut être remplacé par un usage commercial appartenant à l'une ou l'autre de ces sous-classes ou par un usage commercial appartenant à la sous-classe A-1 (bureaux) ou A-2 (services);
- c) un usage commercial de la sous-classe A-8 (imprimerie de moins de 200 mètres carrés), de la sous-classe B-4 (équipement de récréation intérieure) ou de la sous-classe C-3 (restauration) peut être remplacé par un usage de la même sous-classe ou un usage commercial appartenant à la sous-classe A-1 (bureaux), A-2 (services), A-3 (écoles de musique ou de danse), A-4 (commerces d'alimentation), A-5 (vente au détail) ou A-6 (vente de meubles);

Dans tous les cas et sur l'ensemble du territoire municipal, un usage dérogatoire protégé par droits acquis qui aurait été remplacé par un usage conforme, ne peut être utilisé à nouveau de manière dérogatoire.

### **22.2.3 Agrandissement d'un usage dérogatoire**

#### **22.2.3.1 Usage dérogatoire exercé dans un bâtiment**

À l'exception des cours de ferraille, où tout agrandissement est spécifiquement interdit, 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;

Toutefois, dans la zone 408, l'agrandissement de l'espace utilisé à l'intérieur d'un bâtiment par un usage commercial dérogatoire, de sous-classe A-1 (bureaux) ou A-2 (services), n'est pas limité en superficie;

---

Modifié par le règl. 167-2008

- 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;

Toutefois, dans la zone 408, l'agrandissement d'un usage commercial dérogatoire existant, de sous-classe A-1 (bureaux) ou A-2 (services), pourra servir à une nouvelle activité commerciale d'une même sous-classe;

---

Modifié par le règl. 167-2008

- d) en tout temps, les agrandissements projetés doivent rencontrer les prescriptions du présent règlement et des autres règlements applicables en l'espèce. Toutefois, 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, sauf lorsque cet agrandissement a pour effet d'empiéter sur une distance protégée : bande tampon, bande de protection riveraine, distance séparatrice requise en vertu des dispositions sur la gestion des odeurs en milieu agricole.

#### 22.2.3.2 Usage dérogatoire sans bâtiment

À l'exception des cours de ferraille, où tout agrandissement est spécifiquement interdit, 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 occupé 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 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.

#### **22.2.4 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.

#### **22.2.5 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.

### **22.3 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.

#### **22.3.1 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.

#### **22.3.2 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, 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, sauf lorsque cet agrandissement a pour effet d'empiéter sur une distance protégée :



bande tampon, bande de protection riveraine, distance séparatrice requise en vertu des dispositions sur la gestion des odeurs en milieu agricole.

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.

### **22.3.3 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.

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée que par une construction conforme. Toutefois, au niveau de l'implantation, y compris en regard des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole, la construction conserve son droit acquis sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- a) le projet de remplacement doit être complété dans les 18 mois suivant la destruction;
- b) la dérogation dont fait l'objet le bâtiment ne doit pas être aggravée. Le bâtiment peut être soit reconstruit au même endroit, soit à un endroit qui a pour effet d'améliorer la dérogation en autant que les autres dispositions des règlements d'urbanisme soient respectées.

## **22.4 ENSEIGNE DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROIT ACQUIS**

### **22.4.1 Mise aux normes des enseignes dérogatoires**

Une enseigne dérogatoire ne peut être modifiée que pour la rendre conforme au présent règlement.

Une enseigne dérogatoire doit être rendue conforme au règlement lorsque :

- a) l'enseigne dérogatoire doit faire l'objet d'un remplacement en tout ou en partie de son boîtier, de sa structure ou de sa fondation;
- b) l'usage desservi par l'enseigne commerciale dérogatoire a cessé ses activités pour une période d'au moins 12 mois consécutifs;
- c) pour une enseigne regroupant plusieurs établissements commerciaux, lorsqu'au moins 75 % de la surface d'affichage n'est pas utilisée pour une période d'au moins 12 mois consécutifs.»

---

Modifié par le règ. 014-2020

### **22.4.2 Entretien**

La réparation et l'entretien d'une enseigne dérogatoire sont autorisés dans le seul but de maintenir l'enseigne et de la garder en bon état jusqu'au moment de son remplacement par une enseigne conforme au présent règlement.

---

Modifié par le règ. 014-2020