

## CHAPITRE XIII : DÉROGATIONS ET DROITS ACQUIS

### 13.1 **USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS**

Un usage dérogatoire aux dispositions du présent règlement de zonage est protégé par droits acquis s'il existait avant l'entrée en vigueur du règlement le prohibant, ou s'il a fait l'objet d'un permis ou d'un certificat légalement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement, s'il n'a jamais été modifié de manière à être conforme au présent règlement de zonage, s'il n'a pas cessé, n'a pas été interrompu ou abandonné pendant plus de 12 mois, et si le bâtiment qui l'abrite n'est pas devenu vétuste ou dangereux à un point tel qu'il ait perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation.

Tout usage dérogatoire protégé par droits acquis, que cet usage soit exercé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un bâtiment, est assujéti aux prescriptions suivantes :

#### 13.1.1 **Remplacement**

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé que par un usage conforme au présent règlement, ou par un autre usage de la même classe d'usages (tel que ces classes sont définies au chapitre III du présent règlement), à la condition que la superficie utilisée pour l'usage dérogatoire ne soit pas augmentée.

#### 13.1.2 **Agrandissement**

Sauf pour les usages d'extraction, l'agrandissement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis est limité.

Ainsi, la superficie occupée par un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandie de 50 % si la superficie résultante est inférieure à 200 mètres carrés, de 25 % si la résultante est comprise entre 200 et 800 mètres carrés, et de 10 % si la résultante est supérieure à 800 mètres carrés et ce, sous réserve du respect de toutes les normes d'implantation prévues au présent règlement et à la condition que cet usage n'ait jamais été agrandi depuis l'entrée en vigueur du présent règlement.

Si le bâtiment dans lequel s'exerce l'usage dérogatoire protégé par droits acquis doit être agrandi pour permettre l'agrandissement de cet usage, toutes les conditions suivantes doivent être respectées :

- a) l'agrandissement du bâtiment doit s'effectuer sur le même terrain que celui occupé par le bâtiment lui-même;
- b) l'agrandissement du bâtiment doit respecter toutes les dispositions du présent règlement et du règlement de construction;
- c) si le bâtiment est un bâtiment dérogatoire au règlement de zonage mais protégé par droits acquis, l'agrandissement de ce bâtiment doit respecter les dispositions de l'article 13.2.1.

#### 13.1.3 **Abandon ou cessation**

Lorsqu'un usage dérogatoire protégé par droits acquis a cessé, a été interrompu ou a été abandonné pendant plus de 12 mois, tout usage subséquent de la même construction, du bâtiment ou du terrain doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

**13.1.4 Destruction**

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis perd les droits acquis qui lui sont rattachés et doit cesser, si le bâtiment ou la construction qui abrite cet usage est détruit, devenu dangereux ou incendié à un point tel que ce bâtiment ou cette construction a perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation le jour précédant la destruction ou l'incendie, sauf si le bâtiment ou la construction fait l'objet d'une reconstruction selon les dispositions de l'article 13.2.4 du présent règlement ou de l'article 3.1.2 du règlement de construction.

**13.1.5 Effets sur l'usage complémentaire**

Lorsque les droits acquis à un usage principal disparaissent, ils entraînent aussi la disparition des droits à l'usage complémentaire qui l'accompagne à moins que l'usage complémentaire puisse être considéré comme un usage principal autorisé dans la zone où il est situé. Dans ce cas, l'usage complémentaire devient l'usage principal et doit respecter toutes les normes applicables comme s'il s'agissait d'un nouvel usage principal.

**13.1.6 Droits acquis en zone agricole**

Dans une zone agricole protégée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, tout nouvel usage autre qu'agricole, ou toute modification d'un usage existant en un usage autre qu'agricole, ne peut être autorisé sans avoir fait l'objet au préalable d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Cette disposition s'applique en toute circonstance, même si le terrain ou l'usage concerné bénéficie d'un droit acquis en vertu de l'article 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

**13.2 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS**

Une construction dérogatoire existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement est protégée par des droits acquis en autant que cette construction avait été érigée conformément aux règlements en vigueur au moment elle a débuté.

De plus, toutes les constructions existantes le 1<sup>er</sup> janvier 1989 sont protégées par droits acquis dans leurs caractéristiques d'implantation à cette date malgré tout règlement d'urbanisme antérieur. Ces droits acquis sont toutefois assujettis au présent règlement et aux règlements d'urbanisme postérieurs.

**13.2.1 Agrandissement ou modification**

Un bâtiment dérogatoire au règlement de zonage mais protégé par droits acquis peut être modifié ou agrandi de la superficie désirée à la condition que l'agrandissement ou la modification respecte toutes les dispositions du présent règlement et du règlement de construction et qu'il n'y ait aucune aggravation de la dérogation.

Dans le cas d'un bâtiment qui déroge aux marges de recul prescrites, il est possible d'ajouter une construction ouverte tel qu'un perron, un balcon, un escalier, une galerie, un avant-toit, à la condition que l'empiètement dans la marge de recul ne s'étende pas au-delà du point le plus avancé du bâtiment.

**13.2.2 Réparation**

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis doit être entretenue et réparée, incluant son remplacement entier ou partiel.

**13.2.3 Déplacement**

Une construction dont l'implantation est dérogatoire mais qui est protégée par droits acquis peut être déplacée sur le même terrain pourvu que la nouvelle implantation ait pour effet de réduire la dérogation d'au moins une des marges de recul et que la dérogation relative aux autres marges ne soit pas augmentée. Tout déplacement sur un autre terrain ne peut être effectué que si la nouvelle implantation est conforme aux dispositions du présent règlement.

**13.2.4 Destruction et reconstruction**

Si une construction dérogatoire au règlement de zonage mais protégée par droits acquis est endommagée, détruite, devenue dangereuse à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un autre sinistre, à un point tel que cette construction a perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation le jour précédant la destruction ou l'incendie, elle ne peut être reconstruite, réparée ou remplacée qu'en conformité aux règlements d'urbanisme.

Toutefois, si la construction dérogeait aux normes d'implantation relatives aux marges de recul prescrites, elle pourra être reconstruite sur exactement le même emplacement et avec la même superficie au sol, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- a) le caractère dérogatoire des marges de recul ne doit pas être aggravé par une augmentation du périmètre de la construction;
- b) outre la dérogation existante sur les marges de recul de la construction, toutes les autres caractéristiques de la construction seront conformes au présent règlement, y compris aux dispositions applicables dans la bande de protection riveraine, et aucune nouvelle dérogation n'est créée;
- c) dans le cas d'une installation d'élevage située en zone agricole protégée, la construction peut être reconstruite en améliorant son respect des distances séparatrices prescrites par le présent règlement.
- d) toutes les dispositions du règlement de construction sont respectées, ainsi que les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement et des règlements édictés sous son empire concernant les systèmes d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées;
- e) tous les travaux de reconstruction sont terminés dans les 12 mois suivant la date du sinistre, à moins que le retard ne soit engendré par les délais d'indemnisation générés par l'assureur.

Les conditions précédentes s'appliquent à toute reconstruction d'une construction dérogatoire au règlement de zonage, que celle-ci soit située sur un terrain ou un lot conforme ou dérogatoire au règlement de lotissement.

**13.2.5 Marge de recul d'une construction dont la propriété a été expropriée**

Une construction dont l'implantation est devenue dérogatoire suite à l'acquisition d'un résidu de terrain par un organisme public possédant un pouvoir d'expropriation est protégée par droits acquis même si les marges de recul de cette construction ne lui permettent pas de respecter les exigences stipulées au présent règlement.

Cet article est applicable à la condition que la construction disposait, avant l'acquisition, des marges de recul suffisantes ou qu'elle était déjà protégée par droits acquis tel que stipulé au présent règlement.

**13.3 CONSTRUCTION SUR LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS**

Une construction peut être implantée sur un lot dont les dimensions sont inférieures à celles exigées par le règlement de lotissement et protégé par droits acquis pourvu que toutes les conditions suivantes soient respectées :

- a) les bâtiments résidentiels et leurs bâtiments complémentaires doivent respecter des marges de recul avant et arrière qui peuvent être réduites proportionnellement aux dimensions du lot, mais jamais inférieures à moins de 50 % de celles prescrites au présent règlement. De plus, la marge de recul arrière ne sera jamais inférieure à 5 mètres dans le cas d'un lot riverain dérogatoire;
- b) outre l'assouplissement visé par la condition précédente, les autres dispositions du présent règlement de zonage sont respectées;
- c) les normes prescrites par le règlement de construction sont respectées, particulièrement les normes relatives aux installations septiques, qui doivent être conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire;
- d) le lot est adjacent à une rue publique, ou à une rue privée raccordée à une rue publique, laquelle rue privée doit respecter les normes du règlement de lotissement. S'il s'agit d'une rue privée existant avant l'entrée en vigueur du règlement de lotissement et qui n'en respecte pas les normes, cette rue privée doit déjà desservir au moins une habitation et être reconnue dans un acte notarié.

**13.4 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS**

Les dispositions prescrites au chapitre IX - "Infractions" - du Règlement sur les permis et certificats n° 268-05 font partie intégrante de ce règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récités.