

CHAPITRE 9 DROITS ACQUIS

SECTION 1 USAGE DÉROGATOIRE

ARTICLE 237 USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire est une utilisation d'un terrain, d'une partie de terrain, d'une construction ou d'une partie de construction qui n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du présent règlement.

ARTICLE 238 DROIT ACQUIS À L'ÉGARD D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire est protégé par droit acquis si, au moment où l'exercice de cet usage a débuté, il était conforme aux dispositions du règlement de zonage alors en vigueur et si un permis, un certificat d'autorisation ou un certificat d'occupation fut émis, s'il était requis par la Municipalité.

ARTICLE 239 FIN DES DROITS ACQUIS RELATIFS À UN USAGE DÉROGATOIRE

Un droit acquis à un usage dérogatoire cesse d'être reconnu dans les cas suivants :

1. Cet usage a été remplacé par un usage conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur ;
2. Cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 12 mois consécutifs ;
3. Si l'équipe ou l'installation nécessaire à l'exercice de cet usage a été enlevé sans être remplacé ou remis en place pendant une période de 12 mois consécutifs ;
4. Cet usage a été endommagé suite à un sinistre au point qu'il ait perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation de la Municipalité.

La perte de droits acquis d'un usage principal fait perdre automatiquement le droit acquis d'un usage additionnel même si celui-ci n'a pas été abandonné, cessé ou interrompu.

ARTICLE 240 REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire peut être remplacé par un autre usage de même classe, lequel bénéficiera des mêmes droits acquis que l'usage dérogatoire initial.

ARTICLE 241 EXÉCUTION DE TRAVAUX NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DES DROITS ACQUIS

Tout aménagement, équipement ou construction associés à un usage dérogatoire peut être entretenu ou réparé afin de préserver les conditions d'exercice de l'usage dérogatoire et si cet entretien ou cette réparation n'a pas pour effet de le rendre plus dérogatoire.

ARTICLE 242 AGRANDISSEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire peut être agrandi.

La superficie de l'extension de l'usage dérogatoire protégé par droits acquis est limitée à 100 % de la superficie de plancher totale occupée par cet usage mesuré à la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance.

Plusieurs extensions de l'usage dérogatoire protégé par droits acquis peuvent être effectuées à la condition que les superficies cumulées de ces extensions ne dépassent pas 100 % de la superficie de plancher totale occupée par l'usage dérogatoire protégé par droit acquis. Les superficies de plancher cumulées doivent être calculées à partir de la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance.

Tout agrandissement ou modification d'un usage dérogatoire doit être fait sur le même terrain et respecter toutes les autres dispositions du présent règlement et des autres règlements s'appliquant en l'espèce

SECTION 2 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

ARTICLE 243 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire est une construction entièrement ou partiellement non conforme à une ou plusieurs dispositions du présent règlement. Une enseigne dérogatoire n'est pas considérée comme une construction dérogatoire au sens de la présente section.

L'usage dérogatoire d'une construction n'a pas pour effet de rendre la construction dérogatoire.

ARTICLE 244 DROITS ACQUIS À L'ÉGARD D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment où les travaux de construction ont débuté, elle était conforme aux dispositions du règlement de zonage alors en vigueur et si un permis ou un certificat d'autorisation fut émis, s'il était requis par la Municipalité.

ARTICLE 245 FIN DES DROITS ACQUIS RELATIFS À UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Un droit acquis à une construction dérogatoire cesse d'être reconnu dans les cas suivants :

1. La construction a été modifiée de manière à la rendre conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur ;
2. La construction a été démolie ou sinistrée au point qu'elle ait perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation de la municipalité.

ARTICLE 246 REMPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée que par une construction conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur et des autres règlements d'urbanisme.

ARTICLE 247 MODIFICATION OU AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire au présent règlement peut être réparée, améliorée, modifiée ou même agrandie, mais en respectant toutes les dispositions du présent règlement et en n'augmentant pas sa dérogation. Ainsi, un bâtiment dérogatoire du fait qu'il empiète dans une marge donnée peut être réparé, amélioré, modifié ou agrandi, mais sans augmenter, ni en surface, ni en volume, son empiètement dans ladite marge.

ARTICLE 248 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE IMPLANTÉE DANS UNE BANDE RIVERAINE, SUR UNE RIVE OU UN LITTORAL

Une construction dérogatoire implantée sur une rive ou dans un littoral et bénéficiant d'un droit acquis peut être modifiée, améliorée, rénovée ou même reconstruite, à la condition que cette modification, amélioration, rénovation ou reconstruction

n'engendre aucune augmentation de la superficie d'implantation de l'objet de la dérogation.

Aucun agrandissement d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis n'est autorisé dans une bande riveraine, une rive ou un littoral.

ARTICLE 248.1 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE ET USAGE DÉROGATOIRE IMPLANTÉ DANS LA MARGE DE REcul PAR RAPPORT À UNE EMPRISE FERROVIAIRE (Z2019-1)

Une construction dérogatoire abritant un usage sensible implanté dans la marge de recul minimale par rapport à une emprise ferroviaire tel que défini à l'article 214 du même règlement et bénéficiant d'un droit acquis peut être modifiée, améliorée, rénovée, reconstruite ou même agrandie, à la condition que cette modification, amélioration, rénovation, reconstruction ou agrandissement n'engendre aucune augmentation de l'objet de la dérogation. Les dispositions de l'article 242 du présent règlement doivent également être respectées.

L'article 245 alinéa 1, paragraphe 2 du présent règlement ne trouve pas application pour une construction implantée dans la marge de recul minimale par rapport à une emprise ferroviaire.

SECTION 3 ENSEIGNE DÉROGATOIRE

ARTICLE 249 ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Une enseigne dérogatoire est une enseigne entièrement ou partiellement non conforme à une ou plusieurs dispositions du présent règlement.

Une enseigne peut être dérogatoire au présent règlement du fait de ses dimensions, sa hauteur, son implantation, ses matériaux, sa méthode d'éclairage, de son message, du nombre d'enseignes permises ou tout autre paramètre physique.

ARTICLE 250 DROIT ACQUIS À L'ÉGARD D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Aucune enseigne dérogatoire n'est protégée par droits acquis.

ARTICLE 251 EXÉCUTION DE TRAVAUX DE MAINTIEN EN BON ÉTAT

Une enseigne dérogatoire peut être entretenue pour la maintenir en bon état, c'est-à-dire la repeindre, la consolider, remplacer ses ampoules.

ARTICLE 252 MODIFICATION D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

La modification d'une enseigne ou d'une partie de celle-ci doit être intégralement conforme aux dispositions du présent règlement.

Nonobstant l'alinéa précédent, seul le panneau sur lequel est inscrit le message peut être remplacé.

ARTICLE 253 REMPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE

Une enseigne dérogatoire peut être remplacée ou renouvelée qu'uniquement pour la rendre intégralement conforme au présent règlement.

SECTION 4 DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE

ARTICLE 254 DÉFINITION D'UN BÂTIMENT D'ÉLEVAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Bâtiment non conforme au présent règlement quant à sa construction ou son implantation et pour lequel un permis de construction valide a été émis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 255 AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT D'ÉLEVAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Sous réserve des privilèges accordés par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis, peut être agrandi conformément aux dispositions du présent règlement et de tous autres règlements applicables.

ARTICLE 256 RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT D'ÉLEVAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

La reconstruction d'un bâtiment d'élevage dérogatoire protégé par droits acquis détruit, devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou par quelque autre cause, est permise si cette reconstruction et l'usage n'augmentent pas la dérogation aux dispositions de présent règlement.

ARTICLE 257 IMPLANTATION OU AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT NON AGRICOLE

En zone agricole, un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé à une fin autre qu'agricole ne doit pas être érigé ou agrandi du côté de l'unité d'élevage et dont l'emplacement aurait l'effet le plus contraignant sur la capacité d'y accroître les activités agricoles s'il était tenu compte de l'emplacement ou l'agrandissement de ce bâtiment dans l'application de normes de distance séparatrice.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, un point du périmètre d'un tel bâtiment ou de son agrandissement empiète sur l'espace qui, en vertu des normes de distance séparatrice, doit être laissé libre depuis toute unité d'élevage voisine, toute norme de distance séparatrice applicable lors de l'érection ou de l'agrandissement de ce bâtiment continue de s'appliquer à l'accroissement des activités agricoles de toute unité d'élevage voisine sans tenir compte de l'emplacement de ce bâtiment ou de son agrandissement.

Dans le cas où le bâtiment visé aux alinéas précédents du présent article est une résidence construite après le 21 juin 2001 en vertu de l'article 40 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, toute norme portant sur les

usages agricoles, découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 3 du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et toute norme de distance séparatrice s'appliquent aux unités d'élevage voisines, sans tenir compte de l'emplacement de ce bâtiment ou de son agrandissement.

Lorsqu'un ouvrage d'entreposage des déjections animales, un autre ouvrage visant à réduire la pollution ou un ouvrage visant à réduire les inconvénients reliés aux odeurs provenant d'une unité d'élevage ne peut être érigé qu'en empiétant sur l'espace qui doit être laissé libre en vertu des normes de distances séparatrices, l'érection est permise malgré ces normes de distances séparatrices, sous la seule réserve que cet ouvrage ne doit pas être érigé du côté du bâtiment utilisé à une fin autre qu'agricole dont l'emplacement, s'il était tenu compte des normes de distances séparatrices, aurait l'effet le plus contraignant sur la capacité d'accroissement des activités agricoles de cette unité d'élevage.

ARTICLE 258 GESTION DES DROITS ACQUIS COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS EN ZONE AGRICOLE

Un commerce ou une industrie en zone agricole qui dépasse 1 500 mètres carrés de superficie totale de plancher est dérogatoire par sa superficie et ne peut plus s'agrandir.

Toutefois, un seul agrandissement de cet usage dérogatoire à raison de 25 % de la superficie de plancher existante à l'entrée en vigueur du présent règlement.