

CHAPITRE 18 DROITS ACQUIS

SECTION 1 USAGE DÉROGATOIRE

18.1 ABANDON, CESSATION OU INTERRUPTION

Un usage dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où l'exercice de cet usage a débuté, il était conforme aux dispositions de la réglementation d'urbanisme relatives au zonage alors en vigueur.

Si un usage dérogatoire protégé par droits acquis a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant au moins 12 mois consécutifs, tout usage subséquent doit être conforme au présent règlement. Dans le cas d'un site d'extraction, la période prévue est de 24 mois.

18.2 REPLACEMENT PAR UN AUTRE USAGE DÉROGATOIRE

Lorsqu'il existe sur un terrain un usage dérogatoire, protégé par un droit acquis, il ne peut être remplacé par un autre usage dérogatoire.

18.3 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.

18.4 EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être étendu à la condition que l'extension soit conforme à toutes les dispositions du présent règlement, autres que celles identifiant les usages autorisés, en plus de respecter les conditions suivantes :

- 1° l'extension est autorisée uniquement sur le même terrain que celui sur lequel l'usage était présent à la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance;
- 2° l'extension est limitée à 35 % de la superficie utilisée à la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance;
- 3° plusieurs extensions de l'usage dérogatoire protégé par droits peuvent être effectuées, à la condition que le total cumulé de ces extensions ne dépasse pas la superficie totale prescrite au paragraphe précédent. Le total cumulé doit être calculé à partir de la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance;



- 4° en tout temps, l'extension projetée doit respecter toutes les autres prescriptions du présent règlement en vigueur;
- 5° l'extension ne peut être utilisée pour un usage dérogatoire autre que celui spécifiquement protégé par droits acquis;
- 6° l'extension de l'usage dérogatoire protégé par droits acquis peut s'effectuer uniquement par l'agrandissement de la construction existante ou par l'agrandissement de l'occupation à l'intérieur de la construction existante. Toute extension à l'extérieur d'un bâtiment principal est prohibée;
- 7° il est interdit d'étendre la superficie occupée par un usage d'entreposage extérieur dérogatoire et protégé par droits acquis, que cet usage soit principal ou complémentaire.

18.5 USAGES COMPLÉMENTAIRES ET BÂTIMENTS ACCESSOIRES

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 un usage principal et doit rencontrer toutes les normes applicables à titre d'usage principal.

18.6 RECONSTRUCTION

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.

SECTION 2 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

18.7 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Une construction dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment où les travaux de construction ont débuté, celle-ci était conforme aux dispositions de la réglementation d'urbanisme relatives au zonage alors en vigueur.

18.8 MODIFICATION OU AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée ou agrandie, pourvu que la modification ou l'agrandissement n'ait pas pour effet d'aggraver une dérogation ou d'en créer une nouvelle.



La modification ou l'agrandissement de la construction dérogatoire doit avoir lieu sur le même terrain que celui sur lequel se situe la construction dérogatoire protégée par droits acquis, sans excéder les limites de ce terrain tel qu'elles existaient à la date à laquelle les droits acquis ont pris naissance.

18.9 RÉPARATION ET ENTRETIEN

La réparation ou l'entretien des éléments dérogatoire d'un bâtiment est permis. Toutefois, si certains éléments dérogatoires doivent à être remplacés, ils doivent se faire conformément aux dispositions du présent règlement.

18.10 DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être déplacée pourvu que la nouvelle implantation soit conforme aux dispositions du présent règlement.

18.11 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, devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation doit être effectuée en conformité avec les règlements applicables au moment de cette reconstruction ou réfection.

Malgré ce qui précède, la reconstruction ou la réfection de tout bâtiment, dont l'implantation était dérogatoire, est permise en dérogeant à la réglementation en vigueur relativement à son implantation, pourvu que les 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 12 mois suivant la date du sinistre;
- 5° les travaux de reconstruction ou de réfection doivent respecter toute autre norme du présent règlement.



SECTION 3 ENSEIGNE DÉROGATOIRE

18.12 GÉNÉRALITÉS

Pour l'application de la présente section, le mot enseigne comprend l'enseigne, son support et tous les éléments et accessoires qui y sont rattachés.

18.13 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 ce qui précède, 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 pourvu 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. Le même emplacement et la même forme doivent alors être conservés, en plus de ne pas excéder les dimensions de l'enseigne précédente.

18.14 ENSEIGNE D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Toute enseigne d'un bâtiment dont l'usage est dérogatoire et protégé par droits acquis peut être remplacée et modifiée conformément au chapitre 14 relatif à l'affichage du présent règlement.

SECTION 4 UNITÉ D'ÉLEVAGE DÉROGATOIRE

18.15 GÉNÉRALITÉS

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 était conforme aux dispositions réglementaires lors de son implantation et que celle-ci est munie de tous les permis légaux nécessaires.

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 répond aux exigences prévues à la présente section.



18.16 ABANDON, CESSATION OU INTERRUPTION

L'abandon, la cessation ou l'interruption pendant une période d'au moins 24 mois consécutifs des activités d'une unité ou d'une installation d'élevage, dont l'usage est dérogatoire, entraîne la perte de ses droits acquis. Malgré ce qui précède, la période peut excéder 24 mois consécutifs si le prolongement de l'interruption des activités a pour but 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.

18.17 RECONSTRUCTION OU RÉFECTION D'UNE INSTALLATION D'ÉLEVAGE

La reconstruction ou la réfection d'une installation d'élevage dérogatoire protégée par droits acquis, détruite, devenue dangereuse ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur est autorisée si les mêmes activités d'élevage sont reprises sans aucun changement ou modification à la situation qui prévalait.

Pour prévaloir de son droit de reconstruction, le propriétaire doit fournir un plan de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, de la fondation de l'installation d'élevage détruite 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.

Si le projet de reconstruction ou de réfection comporte des changements ou modifications, ces modifications ne doivent pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire l'unité d'élevage par rapport aux distances séparatrices exigées par le présent règlement. Si toutes les conditions ne peuvent être respectées, le seul droit du propriétaire est de procéder conformément au premier alinéa.

18.18 MODIFICATION D'UNE PRODUCTION ANIMALE OU AGRANDISSEMENT D'UNE INSTALLATION D'ÉLEVAGE

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, si le projet n'a pas pour effet de rendre plus dérogatoire l'unité d'élevage par rapport aux distances séparatrices (distance réelle et distance calculée selon l'article 15.2) existantes avant le projet.

Dans une zone d'interdiction (Zones A-101, A-102, A-103, A-104) et dans une zone sensible (Zones A-105 et A-106), une unité d'élevage dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée et faire l'objet d'un ajout ou d'un agrandissement pour ses installations d'élevage, si le projet respecte toutes les conditions additionnelles suivantes :



- 1° dans le cas d'une reconstruction ou de l'ajout d'une installation d'élevage, l'installation d'élevage doit être reconstruite ou construite à l'intérieur de l'unité d'élevage existante, et ce, à moins de 150 m;
- 2° le coefficient d'odeur du groupe d'animaux de l'unité d'élevage doit être égal ou inférieur à celui qui prévalait. Lorsque l'unité d'élevage possède plusieurs groupes d'animaux avec des coefficients d'odeur différents, le coefficient d'odeur associé au nouveau projet doit être égal ou inférieur au coefficient d'odeur le plus élevé;
- 3° si le mode de gestion des fumiers est ou devient liquide, l'installation d'élevage doit être munie d'une toiture permanente conforme au présent règlement (Voir tableau « E-6.1 » de l'annexe « E »), sur le lieu d'entreposage des déjections animales.

