

TITRE V : DROITS ACQUIS

Table des matières

22.1	champ d'application
22.2	usage dérogatoire protégé par droit acquis
22.3	dispositions applicables aux unités et installations d'élevage
22.3.1	abandon, cessation ou interruption
22.3.2	reconstruction ou réfection d'une installation d'élevage
22.3.2.1	modification d'une production animale et ajout ou agrandissement d'une installation d'élevage dans les zones 501 et 502 (zones d'interdiction et zones sensibles identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains)
22.3.2.2	modification d'une production animale et ajout ou agrandissement d'une installation d'élevage dans les autres zones situées en zone agricole permanente
22.4	dispositions applicables aux usages et constructions autres qu'une unité ou une installation d'élevage
22.4.1	usage dérogatoire abandonné, qui a cessé ou a été interrompu
22.4.2	remplacement d'usage
22.4.2.1	règle générale
22.4.2.2	dispositions particulières
22.4.3	agrandissement d'un usage dérogatoire
22.4.3.1	usage dérogatoire exercé dans un bâtiment
22.4.3.2	usage dérogatoire sans bâtiment
22.4.4	destruction d'un bâtiment dont l'usage est dérogatoire
22.5	construction dérogatoire protégée par droit acquis
22.5.1	entretien
22.5.2	modification, agrandissement
22.5.3	remplacement, reconstruction
22.6	enseigne dérogatoire protégée par droit acquis
22.6.1	modification
22.6.2	entretien

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

(modification, règlement 269-7-09, entré en vigueur le 30 avril 2009)

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 certificat d'autorisation conforme avait été émis avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à la condition que ce permis ou certificat soit toujours valide.

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 a été érigée légalement.

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 rencontre les exigences prévues au présent chapitre.

22.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX UNITÉS ET INSTALLATIONS D'ÉLEVAGE

(Les dispositions des articles 22.3 et suivants proviennent du règlement 269-7-09, entré en vigueur le 30 avril 2009)

22.3.1 Abandon, cessation ou interruption

L'abandon, la cessation ou l'interruption des activités d'une unité ou d'une installation d'élevage, dont l'usage est dérogatoire et protégé par droits acquis, pendant une période d'au moins vingt-quatre (24) mois consécutifs, entraîne la perte des droits acquis. Malgré ce qui précède, la période peut excéder vingt-quatre (24)

mois consécutifs afin 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.»

22.3.2 Reconstruction ou réfection d'une installation d'élevage

(remplacement, règlement 269-15-18, entré en vigueur le 19 décembre 2018)

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

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, il doit être conforme aux dispositions des articles 22.3.2.1 ou 22.3.2.2 selon le cas. Si toutes les conditions ne peuvent être respectées, le seul droit du propriétaire est de procéder conformément au premier paragraphe du présent article.

22.3.2.1 Modification d'une production animale et ajout ou agrandissement d'une installation d'élevage dans les zones 501 et 502 (zones d'interdiction et zones sensibles identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains)

(remplacement, règlement numéro 269-16-19, entré en vigueur le 28 août 2019)

Dans les zones 501 et 502, une unité d'élevage dérogatoire et protégée par droits acquis peut être modifiée quant à sa production animale et faire l'objet d'un ajout ou d'un agrandissement pour ses installations d'élevage en respectant toutes les conditions suivantes :

- a) 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 mètres;
- b) Le projet ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire l'unité d'élevage par rapport aux distances séparatrices (distance réelle et distance calculée selon l'article 21.2.1) existantes avant le projet;
- c) 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;

- d) Si le mode de gestion des fumiers est ou devient liquide, l'installation d'élevage doit être munie d'une toiture permanente (voir tableau 21-6 du chapitre 21) sur le lieu d'entreposage des déjections animales.

22.3.2.2 Modification d'une production animale et ajout ou agrandissement d'une installation d'élevage dans les autres zones situées en zone agricole permanente

(remplacement, règlement numéro 269-16-19, entré en vigueur le 28 août 2019)

Dans la zone agricole permanente, ailleurs que dans les zones 501 et 502 (zones d'interdiction et zones sensibles identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains), 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 21.2.1) existantes avant le projet.

22.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTRES QU'UNE UNITÉ OU UNE INSTALLATION D'ÉLEVAGE

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

22.4.2 Remplacement d'usage

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis qui aurait été remplacé par un usage conforme, ou qui aurait été modifié pour le rendre conforme ne peut être utilisé à nouveau de manière dérogatoire.

22.4.2.1 Règle générale

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé que par un usage conforme ou que par un usage de la même sous-classe, en référence à la classification des usages du chapitre 3.

22.4.2.2 Dispositions particulières

Malgré ce qui précède, dans les zones situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, un usage commercial, industriel ou récréatif protégé par droit acquis ne peut être remplacé par un «immeuble protégé» ou une «maison d'habitation» tel que défini à l'article 2.4. De même, l'usage «maison d'habitation», protégé par droit acquis, ne peut être remplacé par un «immeuble protégé».

22.4.3 Agrandissement d'un usage dérogatoire

22.4.3.1 Usage dérogatoire exercé dans un bâtiment

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;

- 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, l'agrandissement projeté doit rencontrer les prescriptions du présent règlement et des autres règlements applicables en l'espèce. Cependant, dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire, il est permis d'agrandir dans le prolongement d'un mur dont l'implantation est dérogatoire sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- i. la dérogation dont fait l'objet de bâtiment ne doit pas être aggravée;
 - ii. dans le cas d'un bâtiment commercial ou industriel situé à 10 mètres ou moins d'un terrain dont l'usage est résidentiel, le prolongement du mur dérogatoire est limité à 50 % de la longueur du mur existant avant agrandissement. De plus, si le bâtiment commercial ou industriel est situé à 3 mètres ou moins d'un terrain dont l'usage est résidentiel, une clôture opaque ou une haie dense d'une hauteur minimale de 1,2 mètre devra être aménagée entre les deux propriétés, sur toute la longueur du bâtiment commercial ou industriel;
 - iii. dans le cas des emplacements situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, l'agrandissement doit respecter une marge de recul avant minimale de 3 mètres même si le mur existant est situé à une distance inférieure à 3 mètres;
 - iv. dans le cas des emplacements situés dans le périmètre d'urbanisation, l'agrandissement doit respecter une marge de recul avant minimale de 3 mètres ou une distance correspondant à la moyenne de la marge de recul des bâtiments adjacents si ceux-ci sont implantés à une distance inférieure à 3 mètres de la ligne avant. Si un seul des bâtiments adjacents est situé à moins

de 3 mètres de la ligne avant, l'agrandissement doit être situé à une distance correspondant à la moyenne de la marge de recul avant du bâtiment adjacent et de la marge de recul avant minimale de 3 mètres.

22.4.3.2 Usage dérogatoire sans bâtiment

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 occupée 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, l'agrandissement projeté doit rencontrer les prescriptions du présent règlement et des autres règlements applicables en l'espèce.

22.4.4 Destruction d'un bâtiment dont l'usage est dérogatoire

Un bâtiment abritant un usage dérogatoire protégé par droit acquis, qui a perdu plus de la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite de travaux de démolition ou d'autre cause qu'un sinistre, ne peut être reconstruit qu'en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur. Cette disposition s'applique également lorsqu'on procède à une réfection entraînant des transformations telles qu'elles équivalent au remplacement d'une construction par une autre.

Cependant, un bâtiment détruit par un incendie ou une autre catastrophe naturelle, peut être reconstruit sous réserve de respecter toutes les conditions suivantes :

- a) le projet de remplacement doit être complété dans les 18 mois suivant la date de destruction ou de démolition;
- b) le bâtiment ne peut servir à une fin dérogatoire autre que l'usage dérogatoire existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;

- c) le bâtiment peut être agrandi à condition de respecter les dispositions applicables dans le cas de l'agrandissement d'un usage dérogatoire;
- d) si le bâtiment est dérogatoire au niveau de son implantation, il 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.

22.5 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.

22.5.1 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.

22.5.2 Modification, agrandissement

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée ou agrandie. Les travaux de modification ou d'agrandissement doivent être réalisés conformément à toutes les dispositions réglementaires applicables au règlement. Cependant, dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire, il est permis d'agrandir dans le prolongement d'un mur dont l'implantation est dérogatoire sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- a) la dérogation dont fait l'objet de bâtiment ne doit pas être aggravée;

- b) dans le cas d'un bâtiment commercial ou industriel situé à 10 mètres ou moins d'un terrain dont l'usage est résidentiel, le prolongement du mur dérogatoire est limité à 50 % de la longueur du mur existant avant agrandissement. De plus, si le bâtiment commercial ou industriel est situé à 3 mètres ou moins d'un terrain dont l'usage est résidentiel, une clôture opaque ou une haie dense d'une hauteur minimale de 1,2 mètre devra être aménagée entre les deux propriétés, sur toute la longueur du bâtiment commercial ou industriel;
- c) dans le cas des emplacements situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, l'agrandissement doit respecter une marge de recul avant minimale de 3 mètres même si le mur existant est situé à une distance inférieure à 3 mètres;
- d) dans le cas des emplacements situés dans le périmètre d'urbanisation, l'agrandissement doit respecter une marge de recul avant minimale de 3 mètres ou une distance correspondant à la moyenne de la marge de recul des bâtiments adjacents si ceux-ci sont implantés à une distance inférieure à 3 mètres de la ligne avant. Si un seul des bâtiments adjacents est situé à moins de 3 mètres de la ligne avant, l'agrandissement doit être situé à une distance correspondant à la moyenne de la marge de recul avant du bâtiment adjacent et de la marge de recul avant minimale de 3 mètres.

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.

22.5.3 Remplacement, reconstruction

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.

Cependant, une construction détruite par un incendie ou une autre catastrophe naturelle, peut être reconstruite sous réserve de respecter toutes les conditions suivantes :

- a) le projet de remplacement doit être complété dans les 18 mois suivant la date de destruction ou de démolition;
- b) la construction peut être agrandie à condition de respecter les dispositions applicables dans le cas de l'agrandissement d'une construction dérogatoire;

- c) la construction peut être soit reconstruite 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.

22.6 ENSEIGNE DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROIT ACQUIS

22.6.1 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;
- un changement de biens vendus ou de services rendus sur une enseigne groupant plusieurs établissements sur un même emplacement ou dans un même bâtiment;
- les travaux d'entretien d'une enseigne énumérés à l'article 22.6.2.

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.

22.6.2 Entretien

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» la peinture, le renforcement de l'enseigne ou de ses supports, le remplacement du système d'éclairage, le changement d'une toile sur un auvent ou le changement des «plastiques» d'une enseigne. Dans ce dernier cas, l'intervention ne doit exiger aucune modification à la structure de support.