



FICHE 19

DROITS ACQUIS

SAVIEZ-VOUS QUE...

Un droit acquis ça naît, ça vie et ça meurt. Pour comprendre, un droit acquis est attribué à un usage, une subdivision ou une construction qui a été conforme dans une année antérieure et lorsque la nouvelle réglementation est entrée en vigueur, ceux-ci deviennent non conformes. **Donc, le tout était conforme au moment de sa création et ne l'est plus suite à la modification réglementaire.**

Il est toujours de la responsabilité du propriétaire de faire la preuve d'un droit acquis.

QUEL EST L'IMPACT DU DROIT ACQUIS?

Lorsque vous avez obtenu un droit acquis sur une construction, un lotissement ou un usage, certaines particularités s'appliquent précisément pour cette situation. Tout dépend de la latitude que le règlement en vigueur octroie sur le sujet visé par le droit acquis. Afin de bien interpréter la réglementation, il est important de valider sur quoi vous avez des droits acquis. Par exemple, si votre résidence est en droit acquis, est-ce que c'est pour son usage? Un empiètement dans une marge? Une dimension? etc.

Il est important de préciser que si vous désirez interrompre un usage en droit acquis, il est de votre responsabilité de valider le délai applicable pour que ce droit demeure valide. Dans le cas contraire, le droit pourrait cesser. Voici un extrait du règlement en vigueur concernant la cessation d'un droit acquis :

Un droit acquis cesse définitivement lorsque cette période d'interruption consécutive a été effectuée :

- 12 mois dans le cas d'un usage dérogatoire;
- 24 mois dans le cas des carrières et sablières;
- 6 mois dans le cas de l'usage « chalet touristique »;
- 12 mois dans le cas d'un quai privé et plate-forme flottante dérogatoires.

DROITS ACQUIS NON APPLICABLES

Toutes les enseignes existantes situées dans les zones commerciales numéro 2 et 3 (C2 et C3), dérogatoires au présent règlement, ne sont pas protégées par droits acquis et doivent être enlevées ou modifiées de manière à être conformes.

DROITS ACQUIS AU 9 NOVEMBRE 1991

Tous les usages et constructions existants dans les zones R14, R17, R22 et R28 le 9 novembre 1991, sont protégés par droits acquis concernant leurs caractéristiques d'implantation à cette date malgré tout règlement d'urbanisme antérieur.

REMPLACEMENT D'UN USAGE OU D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Un usage ou une construction dérogatoire protégés par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage ou construction dérogatoire.



FICHE 19

DROITS ACQUIS

RECONSTRUCTION

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit, devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite de quelque cause que ce soit doit être effectuée en conformité aux règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection. Malgré cette disposition, un bâtiment principal dérogatoire protégé par droit acquis ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un sinistre peut être reconstruit, sous réserve du respect de l'ensemble de certaines conditions. Vous pourrez les consulter à l'article 11.6 du *Règlement de zonage et lotissement numéro 951*.

EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE

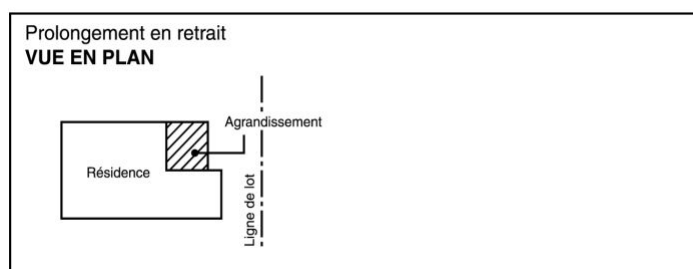
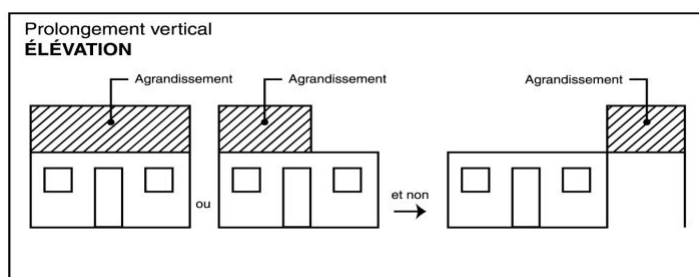
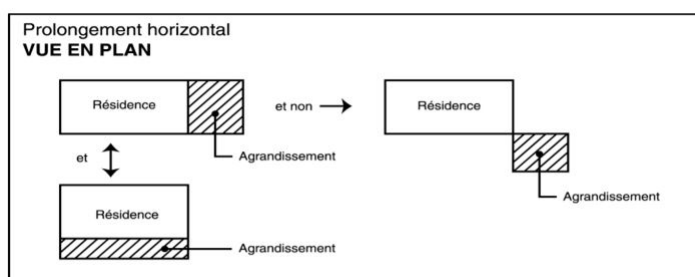
L'usage d'un terrain ou d'une construction devenu dérogatoire suite à l'adoption du *Règlement de zonage numéro 380* le 9 septembre 1991 ou du *Règlement de zonage numéro 800* le 6 février 2006 ou du règlement en vigueur et protégé par droits acquis peut être étendu aux conditions suivantes :

- L'agrandissement doit se faire à l'intérieur des limites du terrain telles qu'elles existaient à la date d'adoption selon la situation :
 - Règlement de zonage numéro 380* le 9 septembre 1991 ou du *Règlement de zonage numéro 800* le 6 février 2006;
 - Règlement de zonage et lotissement* en vigueur.
- L'extension est limitée à 25 % de la superficie utilisée à la date d'adoption du règlement concerné;
- L'agrandissement doit respecter toute norme de construction et de zonage en vigueur.

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Votre construction dérogatoire qui est protégée par des droits acquis peut être étendue ou modifiée afin de le rendre conforme.

Toutefois, il est permis d'agrandir dans le prolongement des murs existants ou en retrait d'un mur existant (voir les croquis) pourvu que cet agrandissement n'augmente pas la dérogation. Pour ce qui est d'une construction ayant bénéficié d'une dérogation mineure, elle ne peut cependant pas bénéficier des droits sur la partie de la construction visée par la dérogation.





FICHE 19

DROITS ACQUIS

EXTENSION AVEC DROITS ACQUIS SUR LA DIMENSION

Lorsqu'une construction est dérogatoire du simple fait qu'elle ne répond pas aux exigences quant aux dimensions minimales du bâtiment principal, cette construction peut être agrandie sans respecter les exigences minimales du présent règlement en cette matière.

DROITS ACQUIS SUR RIVE OU LITTORAL

Lorsque votre bâtiment en droits acquis est localisé sur la rive ou le littoral, seule la réparation est autorisée sous certaines conditions, dont l'obtention d'un certificat d'autorisation municipal. **Est interdit** d'effectuer un agrandissement en hauteur ou latéral, de fermer une galerie ou une véranda, d'agrandir la surface de fenestration sur un bâtiment accessoire, d'augmenter la superficie de plancher à l'intérieur du bâtiment et de fermer par un mur de fondation continu en béton, en pierre, en bois ou en tout autre matériau ou de quelque façon que ce soit le périmètre d'une bâtisse construite sur pilotis, sur pieux, sur blocs ou sur toute autre fondation de même nature.

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE EN RIVE

Toute construction en rive, lorsqu'une reconstruction est visée, doit minimalement être déplacée à l'extérieur de la rive.