



*Saint-Thomas*

RÈGLEMENT DE ZONAGE

Numéro 2021-05

Chapitre 11

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DROITS ACQUIS**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 11. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DROITS ACQUIS</b> .....	<b>11-1</b>
SECTION 1. USAGES DÉROGATOIRES.....	11-1
544. Domaine d'application.....	11-1
545. Droit acquis à l'égard d'un usage dérogatoire.....	11-1
546. Exécution de travaux nécessaires au maintien des droits acquis .....	11-1
547. Perte de droits acquis sur usage dérogatoire protégé par droits acquis .....	11-1
548. Remplacement d'un usage dérogatoire .....	11-1
549. Extension d'un usage dérogatoire.....	11-1
550. Reconstruction d'un bâtiment dont l'usage est dérogatoire .....	11-2
551. Usage dérogatoire en raison de contraintes de bruit routier .....	11-2
SECTION 2. BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES .....	11-2
SOUS-SECTION 1 Bâtiment principal Dérogatoire.....	11-2
552. Domaine d'application.....	11-2
553. Droits acquis à l'égard d'un bâtiment principal dérogatoire.....	11-2
554. Exécution de travaux nécessaires au maintien des droits acquis .....	11-2
555. Déplacement d'un bâtiment principal dérogatoire .....	11-3
556. Agrandissement d'un bâtiment principal dérogatoire .....	11-3
557. Perte de droit acquis d'un bâtiment principal dérogatoire protégé par droit acquis.....	11-3
SOUS-SECTION 2 Bâtiments accessoires Dérogatoires.....	11-4
558. Conteneur accessoire à un usage autre que résidentiel .....	11-4
559. Conteneur accessoire à un usage résidentiel en zone agricole.....	11-4
SOUS-SECTION 3 Bâtiments d'élevages dérogatoires .....	11-4
560. Domaine d'application.....	11-4
561. Installation d'élevage dérogatoire .....	11-4
562. interventions autorisées .....	11-4
563. Reconstruction d'un bâtiment d'élevage dérogatoire .....	11-5
564. Remplacement du type d'élevage.....	11-5
SOUS-SECTION 4 Constructions ACCESSOIRES dérogatoires.....	11-5
565. Construction accessoire dérogatoire .....	11-5
SECTION 3. ENSEIGNES DÉROGATOIRES.....	11-5
566. Domaine d'application.....	11-5
567. Droits acquis à l'égard d'une enseigne dérogatoire .....	11-5
568. Exécution des travaux nécessaires au maintien des droits acquis .....	11-5
569. Remplacement ou modification d'une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis .....	11-6

570. Extinction des droits acquis d'une enseigne protégée par droits acquis ..... 11-6

## **CHAPITRE 11. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DROITS ACQUIS**

### **SECTION 1. USAGES DÉROGATOIRES**

#### **544. DOMAINE D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans toutes les zones.

#### **545. DROIT ACQUIS À L'ÉGARD D'UN USAGE DÉROGATOIRE**

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 relative au zonage alors en vigueur.

#### **546. EXÉCUTION DE TRAVAUX NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DES DROITS ACQUIS**

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour préserver les conditions d'exercice d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

#### **547. PERTE DE DROITS ACQUIS SUR USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS**

Les droits acquis relatifs à un usage dérogatoire se perdent dans les situations suivantes :

- 1° Lorsqu'il est remplacé par un usage conforme en vertu du présent règlement;
- 2° Lorsqu'il a été abandonné, a cessé, ou a été interrompu pour une période consécutive de 12 mois. Au sens du présent article, un usage est réputé, abandonné, cessé ou interrompu pour quelque raison que ce soit, toute forme d'activité reliée audit usage ou à ladite occupation, a cessé durant 12 mois consécutifs.

Toute occupation ou usage du même bâtiment ou du même terrain devra être conforme aux dispositions règlements d'urbanisme en vigueur lors de la nouvelle occupation ou du nouvel usage.

#### **548. REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE**

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé que par un usage conforme aux dispositions du présent règlement.

#### **549. EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE**

L'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

- 1° L'extension ne peut excéder 100% de la superficie occupée par l'usage dérogatoire à la date où il est devenu dérogatoire;
- 2° L'extension prend forme sur le terrain même où le droit acquis est né;
- 3° L'extension d'un usage dérogatoire à toute partie de bâtiment ou terrain affecté d'un usage conforme est prohibée;
- 4° L'extension doit respecter les normes de la grille des usages et des normes.

#### **550. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DONT L'USAGE EST DÉROGATOIRE**

Sous réserve de l'article 547 et du respect des dispositions de la grille des usages et des normes concernant les marges, un bâtiment dont l'usage est dérogatoire peut être reconstruit pour servir au même usage qu'avant sa démolition.

#### **551. USAGE DÉROGATOIRE EN RAISON DE CONTRAINTES DE BRUIT ROUTIER**

Un usage sensible au bruit dérogatoire en raison de sa localisation dans une zone de bruit routier bénéficie de droits acquis relativement à l'absence de mesures de mitigation.

## **SECTION 2. BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES**

### **SOUS-SECTION 1 BÂTIMENT PRINCIPAL DÉROGATOIRE**

#### **552. DOMAINE D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans toutes les zones.

#### **553. DROITS ACQUIS À L'ÉGARD D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL DÉROGATOIRE**

Un bâtiment principal dérogatoire est protégé 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.

Malgré le précédent alinéa, est réputée conforme un bâtiment principal ayant fait l'objet d'un permis ou d'un certificat d'autorisation faite avant le 19 novembre 1985 et pour laquelle aucune aggravation du caractère dérogatoire ni changement dans la hauteur des murs.

Cependant, il n'y a pas de droit acquis à une partie du bâtiment principal qui empiète sur une propriété voisine ou sur une emprise publique.

#### **554. EXÉCUTION DE TRAVAUX NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DES DROITS ACQUIS**

Il est autorisé d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour maintenir en bon état un bâtiment principal dérogatoire protégé par droits acquis.

**555. DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL DÉROGATOIRE**

Il est permis de déplacer, sur un même terrain, un bâtiment principal dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis sans que la nouvelle implantation soit conforme aux dispositions du règlement, et ce, aux conditions suivantes :

- 1° Le nouvel emplacement de la construction doit se traduire par une réduction de la dérogation existante à l'égard de l'implantation;
- 2° Aucune nouvelle dérogation ne doit résulter de la nouvelle implantation.

Le déplacement d'un bâtiment principal dérogatoire non conforme à ce qui précède est assimilé à une démolition et entraîne la perte des droits acquis.

**556. AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL DÉROGATOIRE**

L'agrandissement d'un bâtiment principal dérogatoire protégée par droits acquis est autorisé qu'une seule fois pourvu que l'agrandissement respecte toutes les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, et ce sans le rendre plus dérogatoire.

Tout agrandissement ne doit pas affecter la hauteur en mètres des murs dérogatoires.

Malgré le précédent alinéa, un bâtiment principal peut être rehaussé d'un maximum de 1 mètre uniquement pour de nouvelles fondations respectant le *Règlement de construction* en vigueur.

**557. PERTE DE DROIT ACQUIS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS**

Les droits acquis relatifs à un bâtiment principal dérogatoire se perdent dans les situations suivantes :

- 1° Le bâtiment principal a été démoli;
- 2° Le bâtiment principal est devenu dangereux, détruit ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie, sinistre ou de quelque autre cause;
- 3° Le bâtiment principal a fait l'objet d'une mise aux normes.

Aux fins du présent article, l'utilisation de matériaux de récupération provenant de la démolition ne confère pas de droits acquis.

Toutefois, s'il est impossible de reconstruire suivant les normes en vigueur, le bâtiment peut être reconstruit sur les mêmes fondations sans augmenter la dérogation qui prévalait avant la démolition. La reconstruction doit être effectuée dans les 12 mois suivant la démolition.

## **SOUS-SECTION 2                    BÂTIMENTS ACCESSOIRES DÉROGATOIRES**

### **558.        CONTENEUR ACCESSOIRE À UN USAGE AUTRE QUE RÉSIDENTIEL**

Un conteneur existant en date du 4 juillet 2016 dispose d'un droit acquis. Il ne peut être remplacé par un autre conteneur que s'il respecte les dispositions applicables des chapitres 5 à 8 du présent règlement.

Dans l'éventualité où un conteneur existant à cette même date ne respecte pas les normes d'implantation s'appliquant aux bâtiments accessoires pour l'usage principal, ce conteneur doit être relocalisé en conformité avec ces normes.

Si l'objet de la non-conformité porte sur la superficie totale permise des bâtiments accessoires, le propriétaire du terrain doit prendre les moyens nécessaires pour rendre la situation conforme.

### **559.        CONTENEUR ACCESSOIRE À UN USAGE RÉSIDENTIEL EN ZONE AGRICOLE**

Dans un cas où un usage résidentiel en zone agricole pouvant se prévaloir d'un droit acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* n'a pas fait l'objet d'une délimitation officielle de l'emplacement de ce droit acquis, le propriétaire doit présenter, à l'autorité compétente responsable de la délivrance des permis et certificats un plan signé montrant sa vision de l'emplacement de ce droit acquis résidentiel.

Lorsque l'emplacement dudit droit acquis est officiel, si le conteneur se retrouve dans la superficie résidentielle, il doit être retiré et réimplanté en conformité avec les dispositions du présent règlement.

## **SOUS-SECTION 3                    BÂTIMENTS D'ÉLEVAGES DÉROGATOIRES**

### **560.        DOMAINE D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments d'élevage en zone agricole.

### **561.        INSTALLATION D'ÉLEVAGE DÉROGATOIRE**

Une installation d'élevage existante est dérogatoire lorsque ladite installation est non conforme aux dispositions du présent règlement. Elle est protégée par des droits acquis si elle a été construite et occupée en conformité avec les règlements alors en vigueur.

### **562.        INTERVENTIONS AUTORISÉES**

Lorsqu'elle est dérogatoire, une unité d'élevage existante peut augmenter le nombre d'unités animales, agrandir, construire une installation d'élevage ou des ouvrages d'entreposage de déjections animales, effectuer la réfection de bâtiments et remplacer son type d'élevage, en

respectant les conditions du chapitre III section I de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (articles 79.1 à 79.16).

#### **563. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT D'ÉLEVAGE DÉROGATOIRE**

Dans l'éventualité où un bâtiment d'élevage dérogatoire protégé par droits acquis est détruit partiellement ou totalement à la suite d'un incendie ou par quelque autre cause, le producteur peut poursuivre son activité si le droit acquis en vertu des articles 79.2.4 et suivants de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ne s'est pas éteint en vertu des dispositions du présent règlement de zonage en vigueur. En tout temps, la reconstruction ne doit pas aggraver le caractère dérogatoire et, sauf dans le cas d'un sinistre, respecter les marges avant, latérales et arrière.

Une nouvelle occupation peut prendre place dans une partie de l'unité d'élevage, après modification du bâtiment, qui est conforme au présent règlement.

#### **564. REMPLACEMENT DU TYPE D'ÉLEVAGE**

Dans un bâtiment d'élevage existant dérogatoire, un type d'élevage peut être remplacé par un autre type d'élevage de même espèce ou ayant un coefficient d'odeur égale ou inférieure, tel que présenté au tableau du **paramètre C** du chapitre 8 du présent règlement.

### **SOUS-SECTION 4 CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES DÉROGATOIRES**

#### **565. CONTRUCTION ACCESSOIRE DÉROGATOIRE**

Sous réserve de dispositions spécifiques, toute construction accessoire dérogatoire ne peut être modifiée, agrandie ou reconstruite.

### **SECTION 3. ENSEIGNES DÉROGATOIRES**

#### **566. DOMAINE D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans toutes les zones.

#### **567. DROITS ACQUIS À L'ÉGARD D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE**

Une enseigne dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment de son installation, elle était conforme aux dispositions de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

#### **568. EXÉCUTION DES TRAVAUX NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DES DROITS ACQUIS**

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour maintenir en bon état une enseigne protégée par droits acquis.

**569. REMPLACEMENT OU MODIFICATION D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS**

Une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée que par une autre enseigne conforme aux dispositions du règlement.

Toute modification d'une enseigne protégée par droits acquis doit être conforme aux dispositions du règlement.

Les travaux d'entretien, de réparation et de changement de face d'une enseigne dérogatoire sont autorisés et la structure de l'enseigne existante peut être conservée. Lors d'un changement de face, l'aire d'affichage de la nouvelle enseigne doit être égale ou inférieure à celle de l'enseigne précédente.

**570. EXTINCTION DES DROITS ACQUIS D'UNE ENSEIGNE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS**

Les droits acquis d'une enseigne dérogatoire protégée par un droit acquis sont éteints dans les cas suivants :

- 1° Dès que l'enseigne est complètement enlevée, démolie ou détruite;
- 2° Lorsque la démolition ou la destruction est partielle, ou si seulement une partie de l'enseigne est enlevée, les droits acquis ne sont éteints que pour la partie démolie, détruite ou enlevée;
- 3° Si l'enseigne réfère à un usage qui a cessé, a été abandonné ou a été interrompu durant une période d'au moins 6 mois;
- 4° Si un panneau-réclame n'est pas utilisé durant une période d'au moins 12 mois consécutifs.

L'enseigne dont les droits acquis sont éteints en vertu du premier alinéa doit être enlevée ou être modifiée de manière à être conforme aux dispositions du règlement, et ce, sans autre délai.