

CHAPITRE 26 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET USAGES DÉROGATOIRES

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

Article 26.1.1 Construction sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Un usage peut être exercé ou une construction peut être implantée sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis, pourvu que cet usage ou cette construction soit conforme à la réglementation d'urbanisme.

Aux fins du présent article :

- a) Un lot dérogatoire est un lot non conforme à la réglementation d'urbanisme.
- b) Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis s'il a été légalement créé ou s'il a été temporairement conforme. Le seul défaut d'obtenir un permis ou un certificat municipal ne rend pas un lot illégal, aux fins du présent article.

Les bâtiments et leurs bâtiments accessoires doivent respecter les marges avant, latérales et arrière. Toutefois, les marges avant et arrière pourront, si nécessaire, être réduites à au plus 75 % de celles prescrites au présent règlement.

Article 26.1.2 Construction dérogatoire protégée par droits acquis

Une construction dérogatoire est une construction non conforme à la réglementation d'urbanisme.

Une construction dérogatoire est protégée par droits acquis si :

- Elle a été légalement conforme antérieurement et si ces droits n'ont pas été perdus.

ou

- Elle était existante au 1^{er} octobre 1990 pour l'ancienne Municipalité de Rainville ou existante au 1^{er} mai 1989 pour l'ancienne Ville de Farnham.

Le seul défaut d'obtenir un permis ou un certificat municipal ne rend pas une construction illégale, aux fins du présent article.

Article 26.1.3 Usage dérogatoire protégé par droits acquis

Un usage dérogatoire est un usage non conforme à la réglementation d'urbanisme.

Un usage dérogatoire est protégé par droits acquis s'il a été légalement exercé antérieurement et si ces droits n'ont pas été perdus.

ou

Il était existant au 1^{er} octobre 1990 pour l'ancienne Municipalité de Rainville ou existant au 1^{er} mai 1989 pour l'ancienne Ville de Farnham.

Le seul défaut d'obtenir un permis ou certificat municipal ne rend pas illégal, aux fins du présent article, l'exercice d'un usage.

SECTION 2
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES
RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES
PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS

Article 26.2.1 **Réparation, entretien, modification ou agrandissement d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis**

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être réparée ou entretenue.

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée ou agrandie, à condition de ne pas aggraver son caractère dérogatoire. L'extension horizontale ou verticale d'un élément dérogatoire est considérée comme une telle aggravation.

Article 26.2.2 **Remplacement d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis**

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée par une autre construction dérogatoire.

Article 26.2.3 **Reconstruction d'une construction dérogatoire**

Nonobstant ce qui précède, une construction dérogatoire protégée par droit acquis peut être reconstruite si, d'une part, elle est dans la situation visée par le 2^e alinéa du présent article et si, d'autre part, la reconstruction se fait dans le respect des conditions prévues au 3^e alinéa.

Bénéficie du droit de reconstruire prévu au présent article, une construction dérogatoire répondant aux conditions suivantes :

- a) Elle a été érigée avant le 1^{er} octobre 1990 pour l'ancienne Municipalité de Rainville ou, le cas échéant, avant le 1^{er} mai 1989 pour l'ancienne Ville de Farnham.

Une construction dérogatoire protégée par droit acquis visée par le 1^{er} alinéa peut être reconstruite seulement si :

- a) Les travaux de reconstruction débutent dans les douze mois de la date de destruction du bâtiment.
- b) La dérogation n'est pas aggravée.
- c) Les travaux sont conformes aux normes relatives à la sécurité.

SECTION 3
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES
RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES
PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Article 26.3.1 **Travaux de réparation ou d'entretien**

Les travaux de réparation ou d'entretien nécessaires à l'exercice d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis sont autorisés.

Article 26.3.2 **Modification d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis**

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage dérogatoire sauf si cet autre usage dérogatoire est un usage à l'intérieur de la même catégorie d'usage.

Article 26.3.3 Extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être étendu, aux conditions suivantes :

1. L'extension ne peut dépasser 50 % de la superficie occupée par l'usage lors de l'entrée en vigueur du présent règlement; si l'usage est exercé dans un bâtiment, la superficie considérée est celle de plancher.
2. Il peut y avoir plusieurs extensions, à condition que leur somme respecte le maximum de 50 %.

Article 26.3.4 Déplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être déplacé dans le bâtiment où il est exercé. Un usage extérieur ne peut être déplacé.

Malgré ce qui précède, un usage « Habitation » en zone agricole peut être déplacé sur le terrain où il est exercé.

SECTION 4
DISPOSITIONS RELATIVES À LA PERTE DES DROITS ACQUIS

Article 26.4.1 Construction dérogatoire protégée par droits acquis

Les droits acquis à une construction dérogatoire sont perdus si la construction a été enlevée, démolie ou autrement détruite, volontairement ou non, entraînant une perte de plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation

Cependant, si la construction est un bâtiment principal ou une construction accessoire attenante, il peut être reconstruit aux conditions énumérées à l'article 26.2.3 du présent chapitre.

Numéro article du paragraphe modifié par l'article 16 du Règlement 458-19 (2017-06-20)

Une construction dérogatoire modifiée de manière à la rendre conforme ne peut être rendue à nouveau dérogatoire.

Article 26.4.2 Usage dérogatoire protégé par droits acquis

Les droits acquis à un usage dérogatoire sont perdus si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de six mois consécutifs; toutefois, cette période est de douze mois consécutifs pour les activités extractives.

Malgré ce qui précède, les droits acquis sont perdus dès que l'usage est modifié pour le rendre conforme ou dès qu'il est remplacé par un usage conforme. De plus, la perte de droits acquis à un usage principal entraîne automatiquement la perte de tels droits pour un usage complémentaire.