



Sainte-Rose-du-Nord

Fiche technique

Les droits acquis



DESCRIPTION

En matière de réglementation d'urbanisme, il y a des usages, des constructions et des lots qu'on dit conformes, car ils respectent la réglementation en vigueur. Par contre, d'autres sont dérogatoires mais protégés par certains droits appelés droits acquis.

Le droit acquis permet de maintenir une situation de fait. C'est un droit reconnu à un usage, à une construction ou à un lot qui existait avant l'entrée en vigueur d'un nouveau règlement qui interdit ou régit différemment ce type d'usage, de construction ou de lotissement. Cependant, pour qu'il y ait droit acquis, la situation devait être conforme sous l'ancien règlement.

En matière d'urbanisme, un droit acquis est lié à l'usage ou à l'immeuble et non à la personne qui exerce ce droit. Ainsi, un droit acquis n'est pas perdu même s'il y a changement de propriétaire.

Lorsqu'un usage dérogatoire protégé par un droit acquis a cessé, a été abandonné ou interrompu, une municipalité peut exiger que cet usage soit supprimé.

Pour cela, l'usage doit avoir été interrompu pendant une période supérieure à 6 mois. Ensuite, seul un usage conforme à la réglementation en vigueur pourra être exercé.

MODIFICATIONS À UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE

Un permis de construction émis pour effectuer des modifications à un bâtiment dérogatoire n'autorisera que la modification de ce qui existe déjà. Il ne permettra pas de remplacer le bâtiment par la construction d'un autre.

Le permis autorisera des travaux qui n'altèrent pas l'essence de l'usage, mais qui améliorent l'état des lieux et l'utilisation de l'espace. Cela pourrait être, par exemple, un agrandissement, le déplacement de l'entrée principale, un changement aux divisions intérieures, l'ajout de fenêtres ou le changement du revêtement extérieur.

REPLACER UN USAGE DÉROGATOIRE PAR UN AUTRE

On ne peut remplacer un usage dérogatoire par un autre usage dérogatoire. Une boulangerie ne peut être transformée en restaurant ou un entrepôt en garage. Cependant, on peut remplacer un usage dérogatoire par un usage permis par la réglementation en vigueur, à condition d'obtenir un certificat d'autorisation.

PERMIS OU CERTIFICATS ILLÉGAUX

Un permis ou un certificat accordé illégalement ne crée aucun droit acquis, même s'il y a eu tolérance des autorités municipales concernant une construction, une utilisation du sol ou d'un immeuble, ou un lotissement.

FARDEAU DE LA PREUVE

Le fardeau de la preuve revient toujours à la personne qui prétend jouir d'un droit acquis. En l'occurrence, si une municipalité refuse d'émettre un permis ou un certificat reconnaissant l'existence de droits acquis et que le demandeur prétend pour sa part qu'il possède un tel droit, c'est à lui à aller devant un tribunal et à prouver qu'il en possède un.

« Il n'y a pas de droit acquis à une installation septique qui pollue l'environnement, même si installée avant l'entrée en vigueur du Règlement. »

« Quand il s'agit d'environnement, l'auteur d'activités polluantes ne peut opposer une défense de droits acquis... »

Les chances de faire reconnaître un droit acquis en matière d'environnement sont extrêmement minces!

Mise en garde : Le présent document est un instrument d'information, son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure de la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toute autre norme applicable, le cas échéant.
Visitez notre site internet www.ste-rosedunord.qc.ca