

Selon les articles 113, 115, 118, 256.1 à 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et le chapitre 18 du **Règlement de zonage** No 2022-228.

Définitions

Un **droit acquis** est le droit de **continuer un usage ou une construction qui ne respecte plus le règlement d'urbanisme (zonage, construction, etc.)**, parce qu'il était **légalement établi** avant l'entrée en vigueur du règlement ou de sa modification.

Exemple :

Un commerce existait dans une zone résidentielle **avant que le règlement de zonage interdise les commerces**.

Tant qu'il n'y a pas d'interruption ni de changement de nature, l'usage peut continuer (il dispose d'un droit acquis).

Attention!

Le fardeau de la preuve revient toujours au requérant, soit la personne qui prétend jouir du droit acquis. La municipalité ne peut démontrer ni déclarer un droit acquis.

Application



Lorsqu'un nouveau règlement ou un amendement à un règlement entre en vigueur, le droit acquis s'applique aux propriétés devenant dérogatoires, c'est-à-dire non conformes aux dispositions du règlement. Ce droit peut être reconnu soit pour une situation déjà existante sur une propriété, soit pour une autorisation qui avait été délivrée avant l'adoption de la nouvelle réglementation.

Prouver un droit acquis

L'existence d'un droit acquis doit être prouvé par le propriétaire. **Si les preuves sont insuffisantes ou contradictoires, la municipalité peut refuser de reconnaître le droit acquis.** Pour prouver que votre usage ou votre bâtiment bénéficie d'un droit acquis, vous devez démontrer trois éléments :

✓ La légalité d'origine

Vous devez prouver que l'usage ou la construction **existait légalement** avant l'adoption du règlement qui l'a rendu non conforme.

✓ La continuité dans le temps

Vous devez prouver que l'usage n'a **pas été interrompu** pendant la période prescrite (12 mois selon les règlements municipaux).

✓ L'identité de l'usage

Le droit acquis s'applique **uniquement à l'usage précis qui existait avant le règlement**. Vous devez démontrer que vous n'avez pas modifier ou transformer l'usage.



Ce document ne constitue aucunement la liste exhaustive des dispositions prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements et normes applicables à son projet.