

LA CHRONIQUE DU DIRECTEUR

Numéro 7, 1^{er} novembre 2016



La réglementation d'urbanisme versus la gestion des droits acquis

Par Rick Tanguay, directeur général

Les règlements de zonage et de lotissement incluent des dispositions qui permettent aux municipalités de régir les constructions, les usages, les enseignes et les lots dérogatoires protégés par des droits acquis.

Utilité

Dès l'entrée en vigueur d'un règlement d'urbanisme ou d'un amendement à ce dernier, aucun permis ou certificat ne peut être émis si les dispositions contenues dans ce règlement ne peuvent être respectées. Tous les nouveaux lots, constructions, enseignes ou usages devront donc se conformer à cette réglementation.

Que se passe-t-il alors dans le cas des lots, des constructions, des usages et des enseignes existants ou déjà autorisés et rendus non conformes aux dispositions de cette nouvelle réglementation ? Ceux-ci bénéficient de certains droits que l'on appelle **droits acquis**.

Le droit acquis à l'égard d'un lot, d'une construction, d'un usage ou d'une enseigne permet de maintenir une situation de fait et d'en jouir, même si cette situation est dérogatoire. La reconnaissance du droit acquis est basée sur un principe qui établit que, de façon générale, les lois et règlements ne sont pas rétroactifs, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent porter atteinte aux situations existantes avant leur entrée en vigueur, à moins que la loi ne le spécifie.

Or, une municipalité peut trouver utile de régir les lots, les constructions, les usages, et les enseignes dérogatoires protégés par droits acquis en adoptant des règles particulières.

Ce qui confère également un droit acquis

Construction en cours et droit acquis :

Une construction déjà commencée après l'obtention d'un permis, mais pas nécessairement complétée, possède un droit acquis en vertu de ce permis.

Permis de construction et droit acquis :

Un permis de construction obtenu avant une interdiction, mais dont la construction n'a pas débuté, confère un droit acquis. Cependant, les conditions du permis doivent être respectées, incluant, s'il y a lieu, le délai fixé pour entreprendre cette construction.

Permis de lotissement et droit acquis Ouverture d'une fenêtre contextuelle :

Un permis de lotissement visant à une opération cadastrale et obtenu avant une interdiction confère un droit acquis à cette opération.

Usage dérogatoire et droit acquis :

Un usage dérogatoire exercé sur un terrain ou à l'intérieur d'un bâtiment possède un droit acquis, mais celui-ci se limite à la superficie utilisée et non à l'ensemble du terrain ou à l'ensemble de la superficie du bâtiment. Dans ce cas aussi, un permis ou un certificat obtenu avant une interdiction confère un droit acquis.

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.

En cette matière, la responsabilité de l'arpenteur géomètre est de constater si le terrain qui deviendra lot à la suite de son travail d'arpenteur est ou sera conforme ou non à la réglementation en vigueur. Celle du notaire est de vérifier la légalité des titres de propriété ou encore de vérifier si le demandeur est conforme à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), si la propriété est située en zone agricole. Dans ce dernier cas, le notaire peut demander une copie de la déclaration de droit acquis que la personne fait en vertu des articles 101 ou 103 de cette loi.