

Qu'est-ce qu'un droit acquis?

Les règlements de zonage et de lotissement prescrivent, entre autres, des dispositions permettant d'encadrer les constructions, les usages, les enseignes et les lots. Ainsi, un permis ou un certificat d'autorisation peut être émis seulement si le projet proposé est conforme à la réglementation en vigueur.

Toutefois, les règlements sont en constante évolution et certaines dispositions sont ajoutées, modifiées ou abrogées au fil des années. Par conséquent, lorsqu'un permis ou un certificat d'autorisation est émis selon les dispositions réglementaires en vigueur lors de son émission et que des modifications réglementaires sont effectuées par la suite qui ont pour effet de rendre la construction, l'usage, l'enseigne ou le lot non conforme au nouveau règlement, il est possible que la construction, l'usage, l'enseigne ou le lot soit protégé par droits acquis.

Toutefois, il est nécessaire d'effectuer une demande auprès de l'arrondissement afin de vérifier la présence de droits acquis.

Démarche

Pour présenter une demande de vérification de droits acquis, le formulaire « Demande de vérification de droits acquis » doit être rempli et joint aux documents requis. Ces documents doivent être soumis à la Division des permis et des inspections, située au 777, boulevard Marcel-Laurin.

Tarification

Des frais sont exigés pour le traitement de toute demande.

Vérification de droits acquis

Après la réception de toute demande, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) procède à la vérification de plusieurs éléments, tels que :

- L'existence d'un règlement de zonage ou de lotissement lors de l'érection et de l'implantation de la construction ou de l'enseigne au début de l'exercice de l'usage ou de l'opération cadastrale.
- La conformité de la construction, de l'usage, de l'enseigne ou du lot à la réglementation en vigueur lors de son érection, de son implantation ou au début de l'exercice d'une activité quelconque.
- L'émission d'un permis autorisant l'érection et l'implantation de la construction ou de l'enseigne et si cette dernière a été érigée en respectant les conditions du permis et dans les délais prescrits.

Après la vérification des droits acquis

Après la vérification des droits acquis par la DAUSE, une lettre est acheminée au requérant l'informant si la construction, l'usage, l'enseigne ou le lot semble ou non bénéficier de droits acquis.

Si la construction, l'usage, l'enseigne ou le lot visé par la demande ne semble pas bénéficier de droits acquis, la Division de l'urbanisme de la DAUSE évaluera la possibilité d'une dérogation mineure, si la situation le permet.

Pour de plus amples renseignements, consulter la fiche « Réglementation : Dérogations mineures ».

Entretien et réparation

Une construction ou une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis peut être entretenue et réparée jusqu'à la perte des droits acquis.

Restrictions

- Des restrictions peuvent s'appliquer lors de l'agrandissement d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis.
- Des restrictions peuvent s'appliquer lors de l'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

Il est à noter que le chapitre 10 du Règlement sur le zonage n° RCA08-08-0001 prescrit des dispositions supplémentaires relatives à l'agrandissement d'une construction dérogatoire, à l'extension d'un usage dérogatoire, au remplacement d'une enseigne dérogatoire et à la construction sur un lot dérogatoire, tous protégés par droits acquis.



Renseignements : 311 - ville.montreal.qc.ca/saint-laurent/infofiches

Cadre légal : Règlement sur le zonage n° RCA08-08-0001
Règlement sur les tarifs n° RCA18-08-1
Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Avertissement : Certaines dispositions spécifiques non citées dans ce document peuvent s'appliquer. Cette fiche a été préparée pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.