



TITRE 13 Droits acquis

RÈGLEMENT D'URBANISME DURABLE

Projet de règlement numéro 843



CHAPITRE 13.1 DROITS ACQUIS	3
Section 13.1.1 Dispositions générales	3
CHAPITRE 13.2 DROIT ACQUIS SUR LE LOTISSEMENT.....	4
Section 13.2.1 Dispositions générales	4
CHAPITRE 13.3 DROITS ACQUIS SUR LES USAGES.....	5
Section 13.3.1 Dispositions générales	5
CHAPITRE 13.4 DROIT ACQUIS SUR LES CONSTRUCTIONS.....	6
Section 13.4.1 Dispositions générales	6
Section 13.4.2 Modification d'une construction dérogatoire.....	6
CHAPITRE 13.5 DROITS ACQUIS SUR LES ENSEIGNES.....	8
Section 13.5.1 Dispositions relatives aux enseignes dérogatoires	8
CHAPITRE 13.6 DROITS ACQUIS SUR LES ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES	9
Section 13.6.1 Dispositions générales	9
CHAPITRE 13.7 DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE.....	10
Section 13.7.1 Dispositions relatives aux droits acquis en zone agricole	10

CHAPITRE 13.1 DROITS ACQUIS

Section 13.1.1 Dispositions générales

13.1.1.1 Existence de droits acquis

La preuve de l'existence de droits acquis incombe au propriétaire ou au requérant qui désire faire reconnaître des droits acquis.

13.1.1.2 Modification d'un lot, d'un usage, d'une construction, d'un aménagement, d'une enseigne ou d'un équipement

Le fait de modifier, en conformité avec ce titre, un lot, un usage, une construction, un aménagement, une enseigne ou un équipement dérogatoire de façon à tendre vers la conformité sans l'atteindre engendre la perte du droit de revenir à une situation antérieure qui s'éloigne de cette conformité.

CHAPITRE 13.2 DROIT ACQUIS SUR LE LOTISSEMENT

Section 13.2.1 Dispositions générales

13.2.1.1 Disposition générale

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable.

13.2.1.2 Opération cadastrale aux fins de modification d'un lot

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

- 1° la superficie du nouveau lot doit être égale ou supérieure à celle du lot existant ;
- 2° la largeur de lot ou la profondeur du nouveau lot est conforme aux minimums prescrits au présent règlement ou, si la longueur ou la profondeur était préalablement dérogatoire, l'opération n'a pas pour effet d'augmenter la dérogation;
- 3° l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou, le cas échéant, d'augmenter tout objet dérogatoire protégé par droits acquis d'un lot adjacent;
- 4° l'opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre non conformes l'implantation de toute construction existante sur le ou les lots visés ou adjacents , ou si elles sont dérogatoires et protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

13.2.1.3 Usage et construction conformes sur un lot dérogatoire

Un usage ou une construction peuvent s'exercer ou s'implanter sur un lot dérogatoire et protégé par droits acquis pour autant que l'usage ou la construction soient conformes à la réglementation d'urbanisme, à l'exception des dispositions relatives aux dimensions et à la superficie du terrain.

CHAPITRE 13.3 DROITS ACQUIS SUR LES USAGES

Section 13.3.1 Dispositions générales

13.3.1.1 Usage protégé par droits acquis

Un usage dérogatoire est protégé par droits acquis conformément à ce chapitre si, au cours de son existence, il a déjà été conforme à la réglementation d'urbanisme alors en vigueur ou si son exercice a débuté avant l'entrée en vigueur d'une réglementation d'urbanisme régissant les usages autorisés et s'il n'a pas perdu son droit acquis depuis.

Un usage principal dérogatoire protégé par droits acquis peut être complété d'un usage accessoire ou d'un usage additionnel, selon les conditions prévues à ce règlement, au même titre que si un tel usage principal était autorisé de plein droit.

Suivant la perte des droits acquis relatifs à un usage principal, ce dernier ainsi qu'un usage additionnel ou un usage accessoire qui lui est associé doivent cesser.

13.3.1.2 Perte des droits acquis relatifs à un usage dérogatoire

Les droits acquis relatifs à un usage dérogatoire sont réputés être éteints dans les situations suivantes :

- 1° lorsqu'un usage dérogatoire a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs;
- 2° Lorsque l'usage dérogatoire est remplacé par un usage conforme à ce règlement.

Lorsqu'un usage doit être interrompu en raison d'un état d'urgence, ou d'une autre situation similaire, décrétée par la Ville ou un organisme provincial ou fédéral compétent en la matière, l'usage n'est pas considéré, au sens de cet article, avoir été abandonné, avoir cessé ou avoir été interrompu pendant la période où l'exercice de l'usage est rendu impossible.

13.3.1.3 Changement d'usage

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut uniquement être remplacé par un usage conforme à ce règlement.

13.3.1.4 Agrandissement d'un usage dérogatoire

La superficie de plancher occupée par un usage dérogatoire à l'intérieur d'une construction, à la date d'entrée en vigueur des dispositions qui ont rendu lesdits usages dérogatoires, peut être accrue de 50%.

Lorsque l'extension de l'usage dérogatoire nécessite l'agrandissement de la construction où il est exercé, un tel agrandissement peut être réalisé si les conditions suivantes sont satisfaites :

- 1° l'agrandissement doit être fait sur le même terrain que l'usage dérogatoire, à titre enregistré, à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement, le même que celui de la construction dont l'agrandissement est projeté;
- 2° l'agrandissement ne peut être fait à même une construction localisée sur un terrain adjacent;
- 3° l'agrandissement est conforme aux dispositions du présent règlement, sous réserve, dans le cas d'une construction dérogatoire, des dispositions prévues au chapitre 13.4 du présent règlement.

Cette extension peut s'effectuer en plus d'une étape, mais sans jamais dépasser le maximum permis.

13.3.1.5 Entretien

Une construction, une enseigne, un aménagement ou un équipement associé à un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être entretenu, réparé, rénové, transformé, construit ou reconstruit conformément à ce règlement si cela n'a pas pour effet d'entraîner l'extension de cet usage.

CHAPITRE 13.4 DROIT ACQUIS SUR LES CONSTRUCTIONS

Section 13.4.1 Dispositions générales

13.4.1.1 Construction protégée par droits acquis

Une construction dérogatoire est protégée par droit acquis conformément à ce chapitre si, au cours de son existence, elle a déjà été conforme à la réglementation d'urbanisme alors en vigueur ou si elle a été construite avant l'entrée en vigueur d'une réglementation d'urbanisme régissant les constructions et si elle n'a pas perdu son droit acquis depuis.

Malgré le premier alinéa, ce chapitre ne s'applique pas à une enseigne.

13.4.1.2 Perte des droits acquis relatifs à une construction dérogatoire

Les droits acquis relatifs à une construction dérogatoire sont réputés être éteints dans les situations suivantes:

- 1° la construction a été démolie ou sinistrée au point qu'elle ait perdu plus de 50 % de sa valeur marchande évaluée par un évaluateur agréé par rapport à sa valeur le jour précédant la démolition ou les dommages subis;
- 2° la construction est transformée ou rénovée de façon à perdre, au cours des travaux, plus de 50 % de sa valeur marchande évaluée par un évaluateur agréé par rapport à sa valeur le jour où la demande de permis de construction a été déposée à la Ville ou, en l'absence d'une telle demande, le jour précédant le début des travaux.

Lorsqu'une partie d'une construction dérogatoire est modifiée autrement que conformément à ce règlement, les droits acquis relatifs à cette partie de construction sont perdus et cessent d'être reconnus. De même, lorsqu'une partie d'une construction dérogatoire est modifiée de manière à la rendre conforme à ce règlement, les droits acquis relatifs à cette partie de construction sont perdus et cessent d'être reconnus.

Section 13.4.2 Modification d'une construction dérogatoire

13.4.2.1 Entretien ou réparation

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être entretenue ou réparée afin de la maintenir en bon état si cet entretien ou cette réparation n'a pas pour effet d'aggraver le caractère dérogatoire.

Il est permis d'effectuer l'entretien et la réparation nécessaire pour maintenir en bon état un matériau de revêtement extérieur dérogatoire protégé par droits acquis à la condition de ne pas utiliser un autre matériau de revêtement extérieur non autorisé par ce règlement.

13.4.2.2 Remplacement

Une construction dérogatoire ne peut être remplacée par une autre construction dérogatoire.

13.4.2.3 Modification et rénovation des constructions dérogatoires

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée aux conditions suivantes :

- 1° la modification ou la rénovation est conforme aux règlements d'urbanisme;
- 2° la modification ou la rénovation n'a pas pour effet d'aggraver la dérogation de la construction ou de remplacer la construction dérogatoire.

13.4.2.4 Agrandissement des constructions dérogatoires

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être agrandie aux conditions suivantes :

- 1° l'agrandissement est conforme aux règlements d'urbanisme;
- 2° l'agrandissement n'a pas pour effet d'aggraver la dérogation de la construction ou de remplacer la construction

dérogatoire.

Nonobstant ce qui précède, une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut également être agrandie même si elle déroge aux marges prescrites aux grilles des spécifications aux conditions suivantes :

- 1° un mur existant qui empiète dans une marge peut être prolongé de façon à ce que l’empiètement dans la marge, de la partie prolongée du mur, soit égal ou inférieur à celui du mur existant;
- 2° un mur existant qui n’empiète pas dans une marge peut être prolongé de façon à ne pas empiéter dans la marge;
- 3° un bâtiment qui empiète dans une marge peut être déplacé pourvu que l’empiètement dans la marge ne soit pas augmenté.

13.4.2.5 Remplacement d’une fondation

Le remplacement d’une fondation d’une construction dérogatoire protégée par droits acquis est autorisé s’il n’a pas pour effet d’aggraver le caractère dérogatoire de la construction.

13.4.2.6 Déplacement d’une construction

Une construction dont l’implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis peut être déplacée sur le même terrain, même si son implantation est toujours dérogatoire à la suite de son déplacement, aux conditions suivantes :

- 1° il est impossible de respecter toutes les marges prescrites;
- 2° le déplacement de la construction n’a pas pour effet d’aggraver une dérogation existante;
- 3° les autres dispositions de ce règlement sont respectées, en particulier les dispositions du Titre 7 concernant l’implantation des constructions dans une rive, un littoral ou une zone inondable.

CHAPITRE 13.5 DROITS ACQUIS SUR LES ENSEIGNES

Section 13.5.1 Dispositions relatives aux enseignes dérogatoires

13.5.1.1 Disposition générale

Une enseigne dérogatoire est protégée par droits acquis conformément à ce chapitre si, au cours de son existence, elle a déjà été conforme à la réglementation d'urbanisme alors en vigueur ou si elle a été installée avant l'entrée en vigueur d'une réglementation d'urbanisme régissant les enseignes et si elle n'a pas perdu son droit acquis depuis.

13.5.1.2 Perte de droits acquis relatif à une enseigne

Les droits acquis relatifs à une enseigne dérogatoire sont réputés être éteints dans les situations suivantes:

- 1° l'enseigne a été partiellement ou entièrement enlevée, démolie ou détruite;
- 2° l'enseigne a été modifiée ou remplacée;
- 3° l'enseigne identifie un usage qui a cessé ses activités sur le terrain depuis au moins 12 mois.

Une enseigne dérogatoire ayant perdu ses droits acquis et sa structure doivent être enlevées dans les 12 mois qui suivent la perte des droits acquis, à moins que l'enseigne dérogatoire ne soit remplacée par une enseigne conforme avant l'expiration de ce délai.

13.5.1.3 Entretien ou réparation d'une enseigne

L'entretien et la réparation d'une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis sont permis pour la maintenir en bon état si cet entretien ou cette réparation n'a pas pour effet d'aggraver le caractère dérogatoire.

13.5.1.4 Remplacement ou modification d'une enseigne dérogatoire

Le remplacement ou la modification d'une enseigne dérogatoire est autorisé uniquement si ce remplacement ou cette modification a pour effet de rendre l'enseigne conforme au présent règlement.

Nonobstant ce qui précède, le message de l'enseigne peut être modifié, sans qu'il entraîne la modification ou l'agrandissement de la structure de l'enseigne, incluant les matériaux et les équipements d'éclairage.

CHAPITRE 13.6 DROITS ACQUIS SUR LES ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES

Section 13.6.1 Dispositions générales

13.6.1.1 Disposition générale

Un équipement accessoire dérogatoire est protégé par droits acquis conformément aux dispositions de ce chapitre si, au cours de son existence, il a déjà été conforme aux dispositions de la réglementation d'urbanisme alors en vigueur ou s'il a été installé avant l'entrée en vigueur d'une réglementation d'urbanisme régissant les équipements accessoires et s'il n'a pas perdu son droit acquis depuis.

13.6.1.2 Perte de droit acquis relatif aux équipements accessoires

Les droits acquis relatifs à un équipement accessoire dérogatoire sont réputés être éteints dans les situations suivantes:

- 1° l'équipement a été enlevé, démoli ou détruit sans être remplacé dans les 12 mois suivant son enlèvement, sa démolition ou sa destruction;
- 2° l'équipement a été modifiée ou remplacée.

Une enseigne dérogatoire ayant perdu ses droits acquis et sa structure doivent être enlevées dans les 12 mois qui suivent la perte des droits acquis, à moins que l'enseigne dérogatoire ne soit remplacée par une enseigne conforme avant l'expiration de ce délai.

13.6.1.3 Entretien ou réparation d'un équipement accessoire

Un équipement accessoire dérogatoire protégé par droits acquis peut être entretenu ou réparé afin de le maintenir en bon état si cet entretien ou cette réparation n'a pas pour effet d'aggraver le caractère dérogatoire.

13.6.1.4 Modification ou remplacement d'un équipement accessoire

Un équipement accessoire dérogatoire qui est protégé par droits acquis peut être modifié à condition de ne pas aggraver la dérogation.

Un équipement accessoire dérogatoire et protégé par droits acquis ne peut être remplacé autrement qu'en conformité aux dispositions des autres titres de ce règlement, à l'exception d'un équipement mécanique qui sert à la ventilation, à la climatisation ou au chauffage d'un bâtiment, y compris une sortie mécanique ou prise d'air, ou d'un équipement accessoire requis pour l'opération d'un service au volant qui peut être remplacé aux conditions suivantes :

- 1° ne pas aggraver la dérogation;
- 2° à moins d'être localisé sur un toit, être localisé dans la même cour ou dans une cour où cet équipement est autorisé.

CHAPITRE 13.7 DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE

Section 13.7.1 Dispositions relatives aux droits acquis en zone agricole

13.7.1.1 Champ d'application

La présente section s'applique aux bâtiments agricoles dérogatoires protégés par droits acquis situés en zone agricole en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

13.7.1.2 Agrandissement

Sous réserve des privilèges accordés par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire, protégé par droits acquis, peut être agrandi conformément aux dispositions du présent règlement et des autres règlements applicables.

13.7.1.3 Bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur

La reconstruction ou la réfection d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis détruit ou devenu dangereux par suite d'un incendie ou de quelque autre cause doit être effectuée en conformité avec les règlements applicables au moment de cette reconstruction ou réfection.

Cependant, la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment, dont l'implantation était dérogatoire, est permise en dérogeant à la réglementation en vigueur relativement à l'implantation pourvu que les 4 exigences suivantes soient respectées :

- 1° l'usage au moment de la construction du bâtiment était légal;
- 2° le propriétaire fournit un plan de localisation préparé par un arpenteur-géomètre de la fondation du bâtiment détruit pour faire reconnaître son implantation;
- 3° le privilège de reconstruction s'est exercé dans un délai maximum de 24 mois de la date du sinistre;
- 4° il n'y a pas d'augmentation de la dérogation à la réglementation en vigueur.

13.7.1.4 Installation d'élevage détruite à la suite d'un sinistre en zone agricole

Une installation d'élevage, dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis, peut être reconstruite par suite d'un incendie ou de quelque autre cause.

Cependant, la reconstruction ou la réfection d'une installation d'élevage est autorisée pourvu que les conditions suivantes soient respectées :

- 1° l'entreprise agricole bénéficie de toutes les autorisations nécessaires conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, c. Q-2);
- 2° le propriétaire fournit un plan de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre, de la fondation de l'installation détruite pour faire reconnaître son implantation;
- 3° le privilège de reconstruction s'est exercé dans un délai maximum de 24 mois de la date du sinistre;
- 4° il n'y a pas d'augmentation de la dérogation à la réglementation en vigueur.

13.7.1.5 Dispositions particulières applicables à un bâtiment détruit ou incendié

La reconstruction sur le même emplacement de tout bâtiment détruit suite à un incendie ou à quelque autre cause, conditionnellement à ce que les systèmes d'alimentation en eau potable et les installations septiques soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, c. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire. Ce droit s'éteint de plein droit 36 mois après la destruction dudit bâtiment.