

# CHAPITRE 3 DROITS ACQUIS SUR LES USAGES

## SECTION 1 Dispositions générales relatives aux droits acquis sur les usages

**1991.** 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.

Lorsqu'un usage est conforme sur une partie de la superficie qu'il occupe, mais dérogatoire et protégé par droits acquis sur une autre partie de la superficie qu'il occupe, seule la partie dérogatoire est considérée comme un usage dérogatoire et protégé par droits acquis.

**1992.** Les droits acquis relatifs à un usage dérogatoire sont perdus et cessent d'être reconnus dans les situations suivantes :

1. l'usage est remplacé par un usage conforme à ce règlement ou est modifié en un usage de transition autorisé en vertu de la section 3;
2. l'usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 6 mois consécutifs, à l'exception des cas suivants où cette période est de 12 mois consécutifs :
  - a. dans le cas d'un usage saisonnier;
  - b. dans le cas d'un immeuble ayant subi un sinistre rendant impossible l'exercice dudit usage;
3. l'équipement ou l'installation nécessaire à l'exercice de cet usage a été enlevé sans être remplacé ou remis en place pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs ou de 12 mois dans le cas d'un usage saisonnier.

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.

**1993.** Un usage principal dérogatoire et protégé par droits acquis peut être complémenté 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.

**1994.** Suivant la perte des droits acquis relatifs à un usage principal, ce dernier ainsi qu'un usage additionnel qui lui est associé doivent cesser.

**1995.** 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.

## SECTION 2 Extension de l'usage

**1996.** L'extension de la superficie occupée par un usage dérogatoire protégé par droits acquis à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur sur un terrain est prohibée.

Pour l'application de cet article :

1. l'augmentation de la superficie de plancher occupée par un tel usage, y compris par l'agrandissement du bâtiment, est notamment considérée comme une extension de l'usage;
2. l'ajout d'un solarium ou d'une véranda est considéré comme une extension de l'usage principal;
3. l'augmentation des superficies dédiées à l'entreposage extérieur ou à l'étalage extérieur accessoire à l'usage dérogatoire et protégé par droits acquis est notamment considérée comme une extension d'un tel usage;

## CHAPITRE 3 DROITS ACQUIS SUR LES USAGES

4. sous réserve du paragraphe précédent, l'ajout ou l'agrandissement d'un bâtiment accessoire, d'un équipement accessoire ou d'un aménagement de terrain accessoire à un usage principal dérogatoire et protégé par droits acquis n'est pas considéré comme une extension de l'usage principal lorsque les conditions suivantes sont remplies :
- si le terrain était occupé par un usage principal autorisé dans la zone, un tel bâtiment, équipement ou aménagement de terrain serait autorisé en vertu de ce règlement;
  - aucune activité de production, de vente ou de service à la clientèle liée à l'usage dérogatoire n'est réalisée à partir d'un tel bâtiment, équipement ou aménagement de terrain à l'exception d'un équipement desservant un service au volant;

CDU-1-1, a. 393 (2023-11-08);

**1997.** Dans le cas d'un usage conforme dont la superficie maximale est dérogatoire et protégée par droits acquis, l'extension de cette superficie de plancher est prohibée.

### SECTION 3 Changement d'usage et modification d'un usage

#### Intention

Cette section a été élaborée en considérant les similitudes entre un usage dérogatoire et ses usages de transition. Ainsi, l'usage de transition est considéré comme apparenté à l'usage dérogatoire principalement en raison de ses impacts similaires ou réduits sur son milieu d'insertion. Pour cette raison, cette section permet, à certaines conditions, la modification d'un usage dérogatoire et protégé par droits acquis en un usage de transition qui demeure dérogatoire et protégé par droits acquis.

**1998.** Un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être remplacé par un usage conforme à ce règlement ou être modifié en un usage de transition autorisé à cette sous-section.

Dans le cas d'un usage conforme dont la superficie est dérogatoire et protégée par droits acquis, cet usage ne peut être remplacé que par un autre usage conforme et ne peut être modifié en un usage de transition autorisé à cette sous-section.

**1999.** En fonction du groupe d'usages de l'usage dérogatoire protégé par droits acquis, les usages principaux des groupes et sous-groupes d'usages du tableau suivant peuvent être autorisés à titre d'usage de transition, excepté dans un type de milieux de catégorie T1 et dans un type de milieux T2.1 ou T2.2, même s'ils ne sont pas autorisés dans la zone où se trouve l'usage modifié :

**Tableau 776. Usages de transition autorisés**

Groupe d'usages dont fait partie l'usage principal dérogatoire protégé par droits acquis	Sous-groupe d'usages ou groupe d'usages dont un usage principal de transition est autorisé, sous certaines conditions, le cas échéant	
Habitation collective (H2)	Habitation (H1)	1
Habitation de chambres (H3)		
Bureau et administration (C1)	Bureau et administration (C1) Établissement institutionnel et communautaire (P1)	2

## CHAPITRE 3 DROITS ACQUIS SUR LES USAGES

Groupe d'usages dont fait partie l'usage principal dérogatoire protégé par droits acquis	Sous-groupe d'usages ou groupe d'usages dont un usage principal de transition est autorisé, sous certaines conditions, le cas échéant	
Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2)	Bureau et administration (C1)  Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2); toutefois, dans un type de milieux T2.3 ou dans un type de milieux de catégorie T3, un usage de transition des sous-groupes d'usages Commerce de restauration (C2c), Commerce d'hébergement (C2d) ou Commerce de divertissement léger (C2e) ne peut être autorisé que s'il appartient au même sous-groupe d'usages que l'usage dérogatoire  Établissement institutionnel et communautaire (P1)	3
Débit de boisson (C3)	Bureau et administration (C1)  Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2), à l'exception des sous-groupes d'usages Commerce de restauration (C2c), Commerce d'hébergement (C2d) et Commerce de divertissement léger (C2e) dans un type de milieux T2.3 ou dans un type de milieux de catégorie T3  Établissement institutionnel et communautaire (P1)	4
Commerce à incidence (C4)	Bureau et administration (C1)  Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2), à l'exception des sous-groupes d'usages Commerce de restauration (C2c), Commerce d'hébergement (C2d) et Commerce de divertissement léger (C2e) dans un type de milieux T2.3 ou dans un type de milieux de catégorie T3  Établissement institutionnel et communautaire (P1)	5
Commerce et service reliés à l'automobile (C5)	Bureau et administration (C1)  Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2), à l'exception des sous-groupes d'usages Commerce de restauration (C2c), Commerce d'hébergement (C2d) et Commerce de divertissement léger (C2e) dans un type de milieux T2.3 ou dans un type de milieux de catégorie T3  Établissement institutionnel et communautaire (P1)	6
Poste d'essence et station de recharge (C6)	Bureau et administration (C1)  Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2), à l'exception des sous-groupes d'usages Commerce de restauration (C2c), Commerce d'hébergement (C2d) et Commerce de divertissement léger (C2e) dans un type de milieux T2.3 ou dans un type de milieux de catégorie T3  Poste d'essence et station de recharge (C6)  Établissement institutionnel et communautaire (P1)	7
Commerce lourd (C7)	Bureau et administration (C1)  Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2), à l'exception des sous-groupes d'usages Commerce de restauration (C2c), Commerce d'hébergement (C2d) et Commerce de divertissement léger (C2e) dans un type de milieux T2.3 ou dans un type de milieux de catégorie T3  Commerce lourd (C7), excepté dans un type de milieux T2.3 ou un type de milieux de catégories T3, T4, T5 ou T6  Établissement institutionnel et communautaire (P1)	8
Établissement institutionnel et communautaire (P1)	Bureau et administration (C1)  Établissement institutionnel et communautaire (P1)	9

## CHAPITRE 3 DROITS ACQUIS SUR LES USAGES

Groupe d'usages dont fait partie l'usage principal dérogatoire protégé par droits acquis	Sous-groupe d'usages ou groupe d'usages dont un usage principal de transition est autorisé, sous certaines conditions, le cas échéant	
Activité de rassemblement (P2)	Bureau et administration (C1) Établissement institutionnel et communautaire (P1) Activité de rassemblement (P2)	10
Récréation intensive (R2)	Bureau et administration (C1) Établissement institutionnel et communautaire (P1) Récréation intensive (R2), toutefois un usage principal de transition de ce groupe d'usages ne peut être autorisé que s'il appartient au même sous-groupe d'usages que l'usage dérogatoire	11
Artisanat et industrie légère (I1)	Bureau et administration (C1) Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2), à l'exception des sous-groupes d'usages Commerce de restauration (C2c), Commerce d'hébergement (C2d) et Commerce de divertissement léger (C2e) dans un type de milieux T2.3 ou dans un type de milieux de catégorie T3 Établissement institutionnel et communautaire (P1) Artisanat et industrie légère (I1), excepté dans un type de milieux T2.3 ou un type de milieux de catégories T3, T4, T5 ou T6	12
Entreposage, centre de distribution et commerces de gros (I2)	Bureau et administration (C1) Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2), à l'exception des sous-groupes d'usages Commerce de restauration (C2c), Commerce d'hébergement (C2d) et Commerce de divertissement léger (C2e) dans un type de milieux T2.3 ou dans un type de milieux de catégorie T3 Établissement communautaire (P1) Artisanat et industrie légère (I1), excepté dans un type de milieux T2.3 ou un type de milieux de catégories T3, T4, T5 ou T6	13
Industrie lourde (I3)	Bureau et administration (C1) Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2), à l'exception des sous-groupes d'usages Commerce de restauration (C2c), Commerce d'hébergement (C2d) et Commerce de divertissement léger (C2e) dans un type de milieux T2.3 ou dans un type de milieux de catégorie T3 Établissement communautaire (P1) Artisanat et industrie légère (I1), excepté dans un type de milieux T2.3 ou un type de milieux de catégories T3, T4, T5 ou T6	14
Équipement de service public léger (E1) Équipement de service public contraignant (E2)	Bureau et administration (C1) Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2), à l'exception des sous-groupes d'usages Commerce de restauration (C2c), Commerce d'hébergement (C2d) et Commerce de divertissement léger (C2e) dans un type de milieux T2.3 ou dans un type de milieux de catégorie T3 Établissement communautaire (P1) Artisanat et industrie légère (I1) excepté dans un type de milieux T2.3 ou un type de milieux de catégories T3, T4, T5 ou T6 Équipement de service public léger (E1) excepté dans un type de milieux T2.3 ou un type de milieux de catégories T3	15

## CHAPITRE 3 DROITS ACQUIS SUR LES USAGES

**2000.** Lorsqu'un usage dérogatoire protégé par droits acquis est modifié en un usage de transition qui n'est pas autorisé dans la zone visée, cet usage de transition est considéré comme dérogatoire et protégé par droits acquis. À ce titre, un usage de transition dérogatoire peut aussi être modifié en un autre usage de transition conformément à l'article précédent.

**2001.** Les activités liées à l'usage de transition peuvent occuper l'ensemble de la superficie qu'occupait l'usage dérogatoire ou une partie de celle-ci, mais ne peuvent être déplacées ailleurs dans le bâtiment ou sur le terrain, ni au sein d'un nouveau bâtiment.

**2002.** La modification d'un usage dérogatoire en un usage de transition doit être considérée au même titre qu'un changement d'usage.

### SECTION 4 Interdiction d'intensifier un usage dérogatoire de la catégorie d'usages « Habitation (H) »

**2003.** Un usage principal de la catégorie d'usages « Habitation (H) » qui est dérogatoire et protégé par droits acquis ne peut pas être transformé de façon à augmenter son nombre de logements ou de chambres. Malgré ce qui précède, cette disposition ne restreint pas la conversion d'une chambre en logement lorsqu'un usage principal du groupe d'usages « Habitation collective (H2) » ou « Habitation de chambres (H3) » est modifié en un usage principal de transition du groupe d'usages « Habitation (H1) ».

### SECTION 5 Nombre de cases de stationnement d'un usage dérogatoire

**2004.** Lorsque dans une zone donnée le nombre minimal de cases de stationnement devant être aménagées sur un terrain pour desservir un usage dérogatoire n'est pas précisé, le nombre minimal de cases de stationnement applicable à l'usage dérogatoire est fixé au tableau ci-dessous.

Le nombre minimal de cases de stationnement se calcule en fonction des règles établies à la sous-section 1 de la section 4 du chapitre 5 du titre 5 et des dispositions explicatives de la sous-section 6 de la section 2 du chapitre 1 du titre 7.

**Tableau 777. Nombre de cases de stationnement pour certains usages dérogatoires**

Usage dérogatoire	Nombre minimum de cases	
Usage principal de la catégorie d'usages « Habitation (H) »	1 case par logement	1
	0,2 case par chambre	2
	Pour visiteur : aucune case	3
	Pour un usage additionnel à un usage principal de la catégorie d'usages « Habitation (H) » : aucune case	4
Autres usages	Pour un usage principal : 1 case par 100 m <sup>2</sup>	5
	Pour un usage additionnel à un usage principal autre qu'un usage principal de la catégorie d'usages « Habitation (H) » : 1 case par 100 m <sup>2</sup>	6
	Pour une aire de rassemblement : 1 case par 20 m <sup>2</sup>	7

Malgré le premier alinéa, aucune case de stationnement n'est requise pour un usage principal dérogatoire d'une catégorie d'usages autre que la catégorie d'usages « Habitation (H) » dans un type de milieux T1.1, T2.1, T2.2, ZI.1, ZI.2, ZI.3, ZE, ZP, SZD.3 et SZD.4.