

CHAPITRE 5 DROITS ACQUIS SUR LES AMÉNAGEMENTS DE TERRAIN

SECTION 1 Dispositions générales relatives aux droits acquis sur les aménagements de terrain

2024. Un aménagement de terrain 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 s'il a été aménagé avant l'entrée en vigueur d'une réglementation d'urbanisme régissant les aménagements de terrain et s'il n'a pas perdu son droit acquis depuis.

2025. Lorsqu'un aménagement de terrain 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 aménagement de terrain dérogatoire et protégé par droits acquis.

2026. Lorsqu'une partie d'un aménagement de terrain dérogatoire est modifiée autrement que conformément à ce règlement, les droits acquis relatifs à cette partie d'un aménagement de terrain sont perdus et cessent d'être reconnus. De même, lorsqu'une partie d'un aménagement de terrain dérogatoire est modifiée de manière à la rendre conforme à ce règlement, les droits acquis relatifs à cette partie d'un aménagement de terrain sont perdus et cessent d'être reconnus.

2027. Malgré l'article précédent, une aire d'entreposage et une aire d'étalage dérogatoires protégées par droits acquis peuvent être modifiées sans extension de leur superficie. Une telle aire d'entreposage ou aire d'étalage perd ses droits acquis si son usage cesse ou est interrompu pour une période de plus de 6 mois consécutifs, sans compter les mois de décembre, janvier, février et mars.

2028. Un ouvrage de stabilisation de la rive démolie, enlevé ou détruit à plus de 50 %, soit volontairement ou par accident, ou un ouvrage dangereux, dégradé ou désuet ne peut être remplacé que conformément aux travaux et ouvrages autorisés dans la rive et aux conditions des techniques des travaux de stabilisation de la rive décrites à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre 7 du titre 5.

2029. Sous réserve des articles précédents de ce chapitre, lors d'un changement d'usage, si le nombre de cases de stationnement de l'usage remplacé est dérogatoire et protégé par droits acquis, ce droit acquis peut être transféré vers le nouvel usage sauf lorsque le ratio minimal de cases de stationnement prescrit à ce règlement est plus élevé pour le nouvel usage que pour l'usage remplacé. Auquel cas, des cases de stationnement supplémentaires doivent être aménagées en quantité correspondant en la différence entre le nombre minimal de cases de stationnement prescrit à ce règlement pour le nouvel usage et celui prescrit pour l'usage remplacé.

SECTION 2 Entretien ou réparation d'un aménagement de terrain

2030. Un aménagement de terrain 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.

Dans le cas d'une surface carrossable, constituent notamment des travaux d'entretien ou de réparation : le resurfaçage, l'application de goudron ou de peinture, le colmatage des fissures ou l'application d'asphalte pour boucher des trous ou des dépressions.

SECTION 3 Réaménagement d'un terrain

2031. Une surface carrossable extérieure dérogatoire peut être réaménagée sans aggraver son caractère dérogatoire pourvu que les conditions suivantes soient respectées :

1. lorsque la proportion minimale d'un terrain en surface végétale est dérogatoire, l'écart entre la situation dérogatoire et la disposition applicable doit être réduit de moitié dans la partie de la surface carrossable réaménagée, incluant ses

CHAPITRE 5 DROITS ACQUIS SUR LES AMÉNAGEMENTS DE TERRAIN

îlots végétalisés et les bandes paysagères réaménagées à son pourtour (par exemple, si la partie réaménagée était végétalisée à 10 % et que la proportion minimale prescrite à ce règlement est de 30 %, la partie réaménagée doit présenter une proportion en surface végétale d'au moins 20 %);

2. lorsque la proportion minimale d'une cour avant ou avant secondaire en surface végétale est dérogatoire, l'écart entre la situation dérogatoire et la disposition applicable doit être réduit de moitié dans la partie de la surface carrossable réaménagée dans une telle cour, incluant ses îlots végétalisés et les bandes paysagères réaménagées à son pourtour dans une telle cour (par exemple, si la partie réaménagée située dans cette cour était végétalisée à 10 % et que la proportion minimale prescrite à ce règlement est de 30 %, la partie réaménagée située dans cette cour doit présenter une proportion en surface végétale d'au moins 20 %);
3. dans le cas d'une aire de stationnement extérieure de 20 cases ou plus :
 - a. la partie de l'aire de stationnement réaménagée doit avoir minimalement 1 arbre à moyen ou grand déploiement, comme indiqué à l'annexe I, planté dans ses îlots végétalisés ou planté à moins de 1,5 m de l'aire de stationnement au sein d'une bande paysagère aménagée au pourtour, et ce, pour chaque tranche complète de 10 cases de stationnement réaménagées, à l'exception des cases éliminées ou, à défaut, il doit être démontré par le requérant que la partie de l'aire de stationnement réaménagée est conforme à la canopée minimale exigée à la sous-section 6 de section 4 du chapitre 5 du titre 5;
 - b. lorsque la dimension ou l'orientation des cases de stationnement est dérogatoire, la largeur et l'angle des cases doivent minimalement être corrigés dans le nouveau tracé des lignes des cases conformément au chapitre 5 du titre 5.

Une aire de stationnement dérogatoire desservant une habitation d'au plus 2 logements peut être réaménagée sans aggraver son caractère dérogatoire, et ce, malgré les conditions de l'alinéa précédent.

Dans le cas d'une aire carrossable extérieure, constitue notamment un réaménagement : le remplacement ou la reconfiguration d'aménagement à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation.

Cet article ne restreint pas la Ville dans ses recours pour faire cesser un aménagement dérogatoire non protégé par droits acquis.

2032. Le réaménagement d'une partie de terrain non visée par l'article précédent doit se faire conformément à ce règlement, et ce, sans aggraver, le cas échéant, la dérogation à :

1. une disposition relative à la « plantation requise d'un arbre » de la sous-section 2 de la section 3 du chapitre 4 du titre 5;
2. une disposition relative à la « proportion d'un terrain en surface végétale » du titre 7;
3. une disposition relative à la « proportion d'une cour avant ou avant secondaire en surface végétale » du titre 7;
4. une disposition relative à la « proportion d'un terrain en surface carrossable » du titre 7;
5. une disposition de même nature que les précédentes prescrite ailleurs à ce règlement.

CDU-1-1, a. 396 (2023-11-08);

SECTION 4 Modifications obligatoires à un aménagement de terrain

Sous-section 1 Nouveau bâtiment principal et agrandissement doublant la superficie de plancher

2033. Lors de la construction d'un nouveau bâtiment principal, incluant le remplacement d'un bâtiment principal démoli, ou d'un agrandissement majeur représentant 100 % ou plus de la superficie de plancher du bâtiment principal, le terrain sur lequel est érigé un tel bâtiment doit être aménagé ou réaménagé de façon conforme à ce règlement.

Dans le cas d'un projet intégré ou d'un autre terrain comportant plus d'un bâtiment principal, au sens de l'article 1828, seuls les aménagements de terrain relatifs au nouveau bâtiment principal ou au bâtiment principal agrandi doivent être aménagés ou réaménagés de façon conforme à ce règlement.

CHAPITRE 5 DROITS ACQUIS SUR LES AMÉNAGEMENTS DE TERRAIN

Les travaux requis à cet article doivent être exécutés dans les 12 mois suivant l'occupation, selon le cas applicable, du bâtiment principal ou de l'agrandissement du bâtiment principal.

CDU-1-1, a. 397 (2023-11-08);

Sous-section 2 Autre agrandissement majeur

2034. Un agrandissement majeur représentant moins de 100 % de la superficie de plancher du bâtiment principal peut être réalisé malgré l'existence d'un aménagement de terrain dérogatoire pourvu que les conditions suivantes soient respectées :

1. lorsque la proportion minimale d'un terrain en surface végétale est dérogatoire, l'écart entre la situation dérogatoire et la disposition applicable est réduit de moitié (par exemple, si le terrain était végétalisé à 10 % et que la proportion minimale prescrite à ce règlement est de 30 %, le terrain doit présenter une proportion en surface végétale d'au moins 20 %);
2. lorsque la proportion minimale d'une cour avant ou avant secondaire en surface végétale est dérogatoire, l'écart entre la situation dérogatoire et la disposition applicable est réduit de moitié (par exemple, si une telle cour était végétalisée à 10 % et que la proportion minimale prescrite à ce règlement est de 30 %, cette cour doit présenter une proportion en surface végétale d'au moins 20 %);
3. lorsque la proportion maximale de terrain en surface carrossable est dérogatoire, l'écart entre la situation dérogatoire et la disposition applicable est réduit de moitié, sans tenir compte, le cas échéant, des normes particulières à la superficie maximale en mètres carrés d'une surface carrossable (par exemple, si la surface carrossable du terrain était à 50 % et que la proportion maximale prescrite à ce règlement est de 30 %, le terrain doit présenter une proportion en surface carrossable d'au plus 40 %);
4. une aire de stationnement extérieure de 20 cases et plus existante avant l'agrandissement doit être réaménagée afin d'avoir minimalement 1 arbre à moyen ou grand déploiement, comme indiqué à l'annexe I, planté dans ses îlots végétalisés ou planté à moins de 1,5 m de l'aire de stationnement au sein d'une bande paysagère aménagée au pourtour, et ce, pour chaque tranche complète de 10 cases de stationnement aménagées à l'extérieur, à l'exception des cases éliminées ou, à défaut, il doit être démontré par le requérant que l'aire de stationnement extérieure est conforme à la canopée minimale exigée à la sous-section 6 de la section 4 du chapitre 5 du titre 5;
5. lorsqu'une partie de l'aire de stationnement est réaménagée, la largeur et l'angle des cases de la partie d'aire de stationnement réaménagée doivent minimalement être corrigés dans le nouveau traçage des lignes des cases conformément au chapitre 5 du titre 5;
6. les exigences de ce règlement relatives au nombre d'unités de stationnement pour vélo applicables à un tel agrandissement sont respectées;
7. les exigences de ce règlement relatives au nombre de cases de stationnement sont respectées;
8. malgré le paragraphe précédent, si le nombre de cases de stationnement du bâtiment tel qu'il était avant l'agrandissement est dérogatoire et protégé par droits acquis, le nombre de cases de stationnement supplémentaires à aménager doit être calculé uniquement en fonction de l'agrandissement;
9. le caractère dérogatoire d'un aménagement ne peut être aggravé.

Les travaux requis à cet article doivent être exécutés dans les 12 mois suivant l'occupation de l'agrandissement du bâtiment principal.

Dans le cas d'un projet intégré ou d'un autre terrain comportant plus d'un bâtiment principal, au sens de l'article 1828, seuls les aménagements de terrain relatifs au bâtiment principal agrandi doivent être aménagés ou réaménagés de façon conforme à cet article.

Cet article ne restreint pas la Ville dans ses recours pour faire cesser un aménagement dérogatoire non protégé par droits acquis.

CDU-1-1, a. 398 (2023-11-08);

CHAPITRE 5 DROITS ACQUIS SUR LES AMÉNAGEMENTS DE TERRAIN

Sous-section 3 Agrandissement mineur

2035. Un agrandissement mineur peut être réalisé malgré l'existence d'un aménagement de terrain dérogatoire pourvu que les conditions suivantes soient respectées :

1. les exigences de ce règlement relatives au nombre d'unités de stationnement pour vélo applicables à un tel agrandissement sont respectées;
2. les exigences de ce règlement relatives au nombre de cases de stationnement sont respectées;
3. malgré le paragraphe précédent, si le nombre de cases de stationnement du bâtiment tel qu'il était avant l'agrandissement est dérogatoire et protégé par droits acquis, le nombre de cases de stationnement supplémentaires à aménager doit être calculé uniquement en fonction de l'agrandissement;
4. le caractère dérogatoire d'un aménagement ne peut être aggravé.

Sous-section 4 Changement d'usage

2036. En l'absence d'une bande tampon exigée, sauf pour l'emprise au sol d'un bâtiment existant empiétant dans la bande tampon prescrite, la bande tampon doit être aménagée de façon conforme lors d'un changement d'usage principal dans le cadre duquel le nouvel usage principal fait partie du groupe d'usages « Industrie lourde (I3) » ou « Industrie d'extraction (I4) » ou encore, pour le groupe d'usages « Entreposage, centre de distribution et commerce de gros (I2) », s'il constitue l'un des usages suivants et qu'il est desservi par au moins 2 quais de chargement et de déchargement :

1. « service d'envoi de marchandises (4921) »;
2. « entreposage de tout genre (5020) »;
3. « entreprise de télémagasinage et de vente par correspondance (5030) »;
4. un usage du grand regroupement d'usages « vente en gros (51) »;
5. un usage du regroupement d'usages « entreposage et service d'entreposage (637) »;
6. « centre de tri postal (6733) ».

Pour un nouvel usage principal ne comportant pas de bâtiment principal, le terrain qui doit être occupé par un tel usage doit être aménagé ou réaménagé de façon conforme à ce règlement.

Les travaux requis à cet article doivent être exécutés dans les 12 mois suivant l'occupation du terrain par l'usage principal.