

## TITRE 9 DROITS ACQUIS

### CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**1982.** La preuve de l'existence de droits acquis incombe au propriétaire ou au requérant qui désire faire reconnaître des droits acquis.

**1983.** 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.

**1984.** L'usage dérogatoire d'une construction n'a pas pour effet de rendre la construction dérogatoire et le fait d'exercer un usage dans une construction dérogatoire n'a pas pour effet de rendre cet usage dérogatoire.

**1985.** Ce titre ne régit pas les droits acquis relatifs à une disposition dérogatoire au titre 4. De tels droits acquis sont régis au titre 4.

Codification administrative

## CHAPITRE 2 DROITS ACQUIS SUR LE LOTISSEMENT

### SECTION 1 Dispositions générales relatives aux droits acquis sur le lotissement

**1986.** Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis conformément à ce chapitre si, depuis sa création, il a déjà été conforme à la réglementation d'urbanisme alors en vigueur ou s'il a été créé avant l'entrée en vigueur d'une réglementation d'urbanisme régissant le lotissement et s'il n'a pas perdu son droit acquis depuis.

**1987.** Malgré l'article précédent, un lot dérogatoire dont l'immatriculation à titre de lot distinct résulte de la rénovation cadastrale est aussi protégé par droits acquis si ce lot constituait, en date du 8 octobre 1997, un terrain ne formant pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date et si un tel lot respecte la superficie minimale et la largeur minimale prescrites au tableau suivant en fonction des caractéristiques du lot.

**Tableau 775. Superficie et largeur minimale pour bénéficier d'un droit acquis d'un lot résultant de la rénovation cadastrale**

Caractéristiques du lot	Superficie minimale du lot (m <sup>2</sup> )	Largeur minimale du lot (m)	
Lot non desservi qui n'est pas adjacent à la rivière des Mille Îles, à la rivière des Prairies ou au lac des Deux Montagnes et qui est situé hors de la plaine inondable	1 393	6,05	1
Lot partiellement desservi qui n'est pas adjacent à la rivière des Mille Îles, à la rivière des Prairies ou au lac des Deux Montagnes et qui est situé hors de la plaine inondable	929	6,05	2
Lot non desservi adjacent à la rivière des Mille Îles, à la rivière des Prairies ou au lac des Deux Montagnes ou qui est situé dans la plaine inondable	3 000	6,05	3
Lot partiellement desservi adjacent à la rivière des Mille Îles, à la rivière des Prairies ou au lac des Deux Montagnes ou qui est situé dans la plaine inondable	2 000	6,05	4
Lot desservi	aucune exigence	6,05	5

CDU-1-1, a. 388 (2023-11-08);

### SECTION 2 Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

CDU-1-1, a. 389 (2023-11-08);

**1988.** Un lot dérogatoire protégé par droits acquis, avec ou sans la présence d'un bâtiment principal, peut être modifié si l'opération cadastrale a pour effet de rendre le lot conforme ou si elle n'aggrave pas son caractère dérogatoire.

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis modifié conformément à ce règlement demeure protégé par droits acquis, sauf s'il a été rendu conforme à ce règlement.

CDU-1-1, a. 390 (2023-11-08);

#### SECTION 2.1 Modification d'un lot dérogatoire non protégé par droits acquis

CDU-1-1, a. 391 (2023-11-08);

**1988.1.** Un lot dérogatoire non protégé par droits acquis, sur lequel un bâtiment principal est érigé, peut être modifié si l'opération cadastrale a pour effet de rendre le lot conforme ou si elle n'aggrave pas son caractère dérogatoire. La

délivrance d'un permis de lotissement pour une opération cadastrale qui ne rend pas le lot conforme ne confère pas de droits acquis à ce lot.

Un lot dérogoire non protégé par droits acquis, sur lequel aucun bâtiment principal n'est érigé, peut être modifié si l'opération cadastrale rend le lot conforme.

CDU-1-1, a. 391 (2023-11-08);

### **SECTION 3 Usage ou bâtiment principal sur un lot dérogoire**

**1989.** Un lot dérogoire protégé par droits acquis peut accueillir un nouvel usage ou un nouveau bâtiment principal pourvu que cet usage ou ce bâtiment soit conforme à toutes les autres exigences de ce règlement.

### **SECTION 4 Opération cadastrale à des fins d'acquisition par la Ville**

**1990.** Lorsqu'une opération cadastrale réalisée à des fins de cession à la Ville ou à des fins d'acquisition de gré à gré ou d'expropriation par la Ville crée un lot dérogoire, ce lot est protégé par droits acquis si, immédiatement avant cette opération cadastrale, le lot dérogoire était conforme à ce règlement ou bénéficiait d'un droit acquis.

CDU-1-1, a. 392 (2023-11-08);

Codification administrative

## 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;

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)	
Habitation de chambres (H3)		
Bureau et administration (C1)	Bureau et administration (C1) Établissement institutionnel et communautaire (P1)	1 2

## TITRE 9 DROITS ACQUIS

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

## TITRE 9 DROITS ACQUIS

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

**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.



## CHAPITRE 4 DROITS ACQUIS SUR LES CONSTRUCTIONS

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

**2005.** 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.

**2006.** Les droits acquis relatifs à une construction dérogatoire sont perdus et cessent d'être reconnus 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;
3. dans le cas d'une construction temporaire, une telle construction a été enlevée.

Malgré l'alinéa précédent :

1. lorsque le remplacement, la transformation ou la rénovation d'une construction dérogatoire aux dispositions du chapitre 7 du titre 5 et protégée par droits acquis est autorisée conformément à ce règlement, cette construction demeure dérogatoire et est considérée comme protégée par droits acquis;
2. une habitation de 1 logement ou d'au plus 9 chambres dérogeant aux dispositions de la sous-section 6 de la section 1 du chapitre 3 du titre 5 relatives aux garages intégrés dont le niveau du plancher se trouve sous le niveau de la rue et étant protégés par droits acquis peut être reconstruite à la suite d'un sinistre et conserve de tels droits acquis;
3. un bâtiment principal localisé dans un territoire d'intérêt patrimonial illustré au feuillet 4 de l'annexe A ou tout bâtiment d'intérêt patrimonial identifié au feuillet 5 de l'annexe A dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis et qui a été démoli ou sinistré au point qu'il ait perdu plus de 50 % de sa valeur marchande peut être reconstruit à l'intérieur du même périmètre d'implantation;
4. un bâtiment localisé dans un territoire d'intérêt patrimonial illustré au feuillet 4 de l'annexe A ou tout bâtiment d'intérêt patrimonial identifié au feuillet 5 de l'annexe A dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis et qui a été transformé ou rénové de façon à perdre, au cours des travaux, plus de 50 % de sa valeur marchande peut continuer d'être implanté à l'intérieur du même périmètre d'implantation.

CDU-1-1, a. 394 (2023-11-08);

**2007.** 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.

**2008.** Le fait qu'une composante d'une construction soit dérogatoire et protégée par droits acquis ne donne pas le droit, lors d'un agrandissement ou d'une transformation du bâtiment, d'ajouter une composante similaire qui ne soit pas conforme au règlement. Notamment, l'ajout d'une nouvelle porte de garage doit se faire conformément à ce règlement.

**2009.** Un bâtiment accessoire situé sur un terrain où le bâtiment principal a été démoli volontairement ou détruit en raison d'un sinistre peut être conservé sur ce terrain sans qu'il y ait un nouveau bâtiment principal pendant une période maximale de 24 mois suivant la démolition ou la destruction. Si un nouveau bâtiment principal n'a pas été construit sur le terrain à la fin de ce délai, le bâtiment accessoire doit être démoli ou délocalisé sur un autre terrain conformément à ce règlement,

sauf si sa présence est autorisée sur un terrain non occupé par un bâtiment principal conformément à la section 4 du chapitre 2 du titre 5.

### SECTION 2 Entretien ou réparation d'une construction

**2010.** 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.

**2011.** 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.

### SECTION 3 Rénovation d'une construction

**2012.** Cette section s'applique à une rénovation d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis, à l'exception d'un agrandissement.

**2013.**

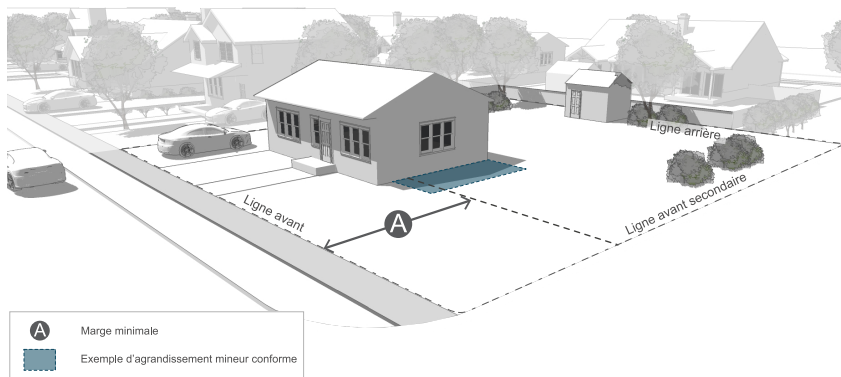
**2013.** Sous réserve des dispositions relatives à la perte des droits acquis de la section 1, une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être rénovée afin de remplacer une portion de la construction pourvu que cette rénovation n'ait pas pour effet d'aggraver le caractère dérogatoire.

**2014.** Il est permis d'effectuer la rénovation nécessaire pour remplacer un revêtement extérieur dérogatoire protégé par droits acquis à la condition d'utiliser le même matériau de revêtement avec ou sans changement de couleur, à l'exception d'un matériau prohibé à la sous-section 4 de la section 2 du chapitre 3 du titre 5, ou d'utiliser un matériau de revêtement autorisé par ce règlement.

### SECTION 4 Agrandissement ou démolition partielle d'une construction

**2015.** L'agrandissement d'une construction dont une marge est dérogatoire et protégée par droits acquis doit respecter les dispositions suivantes :

1. un agrandissement mineur est autorisé à la condition de ne pas aggraver la dérogation à la marge prescrite à ce règlement, notamment :
  - a. dans le cas d'une marge minimale dérogatoire, un agrandissement mineur peut être réalisé malgré la marge minimale prescrite sans aggraver la dérogation à cette marge, comme illustré à la figure 644;
  - b. dans le cas d'une marge maximale dérogatoire, un agrandissement mineur peut être réalisé malgré la marge maximale prescrite, comme illustré à la figure 645.



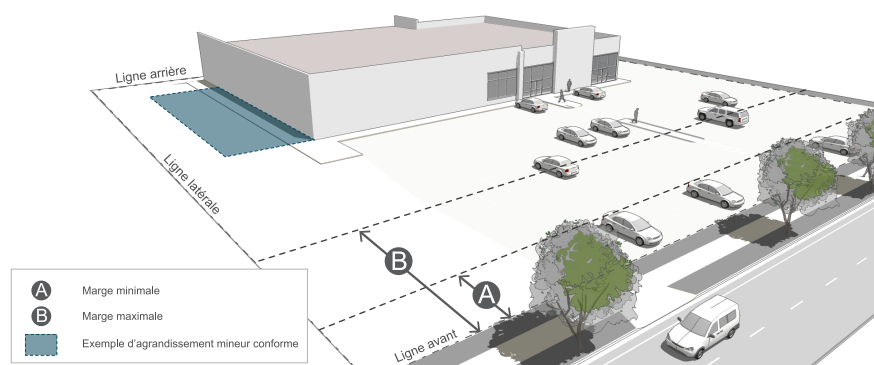


Figure 645. Agrandissement mineur d'une construction dérogatoire à la marge avant maximale

2. un agrandissement majeur peut être réalisé à la condition de respecter les autres dispositions de ce règlement et les conditions suivantes :
  - a. dans le cas d'une marge minimale dérogatoire, l'agrandissement majeur doit respecter les marges prescrites, comme illustré à la figure 646;
  - b. dans le cas d'une marge maximale dérogatoire, l'agrandissement majeur doit réduire l'écart entre la situation dérogatoire et la disposition applicable, comme illustré à la figure 647.

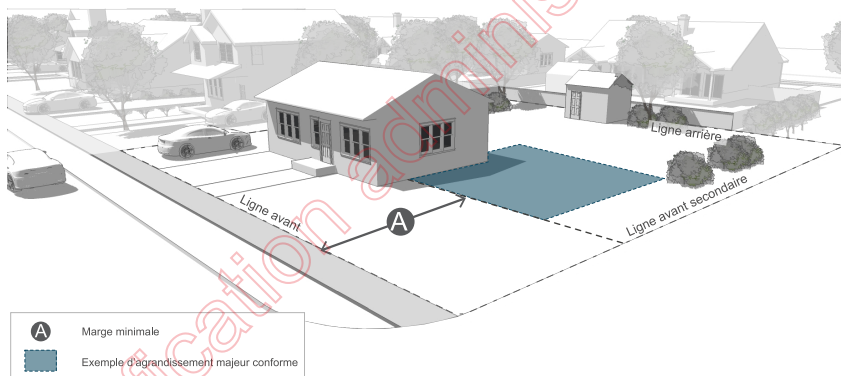


Figure 646. Agrandissement majeur d'une construction dérogatoire à la marge avant minimale

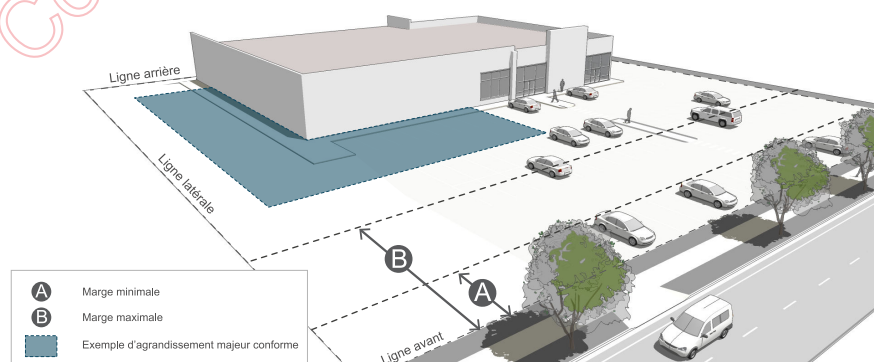


Figure 647. Agrandissement majeur d'une construction dérogatoire à la marge avant maximale

Au sens de cet article, le terme « marge » réfère à une marge minimale ou maximale prescrite aux sous-sections intitulées « Implantation d'un bâtiment » et « Architecture d'un bâtiment » du titre 7 ainsi qu'à toute distance devant séparer une construction dans son ensemble à un élément ne faisant pas partie de cette construction.

CDU-1-1, a. 395 (2023-11-08);

**2016.** L'agrandissement d'une construction dérogatoire à l'une des dispositions suivantes et protégée par droits acquis doit respecter les dispositions prévues à l'article précédent, en faisant les adaptations nécessaires :

1. une disposition relative au « retrait d'un garage par rapport au plan de façade principale avant » du titre 7;
2. une disposition relative au « retrait avant des étages » du titre 7;
3. une disposition relative à la « distance entre des parties de bâtiment de grande hauteur d'un même bâtiment » du titre 7;
4. une disposition particulière de même nature que les précédentes prescrite ailleurs à ce règlement.

**2017.** Une construction, dont la hauteur (en étages ou en mètres, y compris par l'application d'un plan angulaire) est dérogatoire et protégée par droits acquis, qui s'agrandit doit respecter les dispositions suivantes :

1. un agrandissement mineur peut être réalisé aux conditions suivantes :
  - a. dans le cas d'une construction dont la hauteur est dérogatoire à la hauteur minimale prescrite (en étages ou en mètres), un agrandissement mineur peut être réalisé malgré la hauteur minimale prescrite;
  - b. dans le cas d'une construction dont la hauteur est dérogatoire à la hauteur maximale prescrite (en étages ou en mètres), un agrandissement mineur peut être réalisé à la même hauteur ou à une hauteur inférieure à celle de la construction existante, tout en respectant l'application du plan angulaire le cas échéant, tel qu'illustré à la figure 648;
  - c. dans le cas d'une construction dont la hauteur est dérogatoire au plan angulaire applicable, un agrandissement mineur doit respecter le plan angulaire prescrit.



Figure 648. Agrandissement mineur d'une construction dérogatoire à la hauteur maximale

2. malgré le paragraphe précédent, dans le cas d'un bâtiment dont la hauteur est dérogatoire à la hauteur maximale prescrite (en étages ou en mètres), l'ajout d'une partie de bâtiment à une hauteur de 24 m ou plus doit être limité à un seul étage dans le cas d'un agrandissement mineur;
3. un agrandissement majeur peut être réalisé à la condition de respecter ce règlement, notamment :
  - a. dans le cas d'une construction dont la hauteur est dérogatoire à la hauteur minimale prescrite (en étages ou en mètres), un agrandissement majeur doit être réalisé en respectant la hauteur minimale prescrite, tel qu'illustré à la figure 649;
  - b. dans le cas d'une construction dont la hauteur est dérogatoire à la hauteur maximale prescrite (en étages ou en mètres), un agrandissement majeur doit être réalisé en respectant la hauteur maximale prescrite, tel qu'illustré à la figure 650;
  - c. dans le cas d'une construction dont la hauteur est dérogatoire au plan angulaire applicable, un agrandissement majeur doit respecter le plan angulaire prescrit.

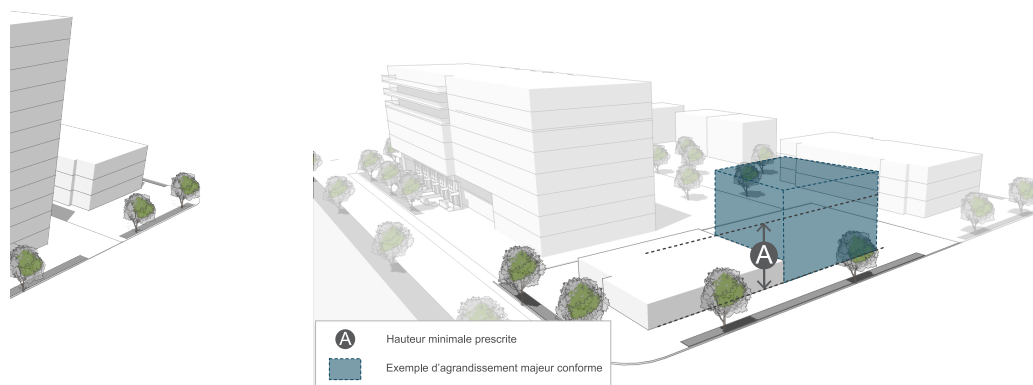


Figure 649. Agrandissement majeur d'une construction dérogoire à la hauteur minimale

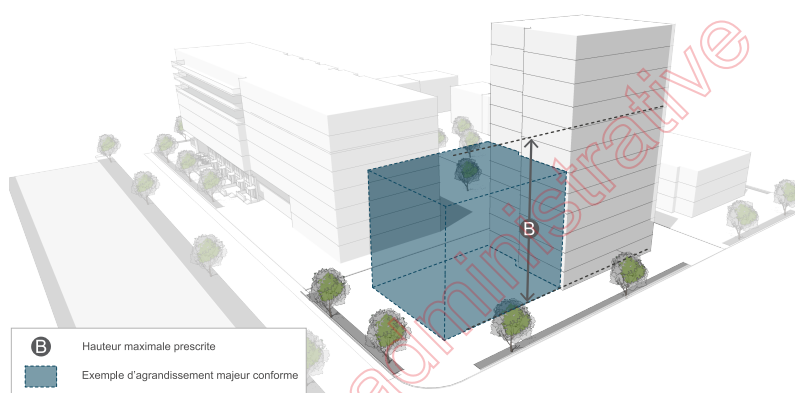


Figure 650. Agrandissement majeur d'une construction dérogoire à la hauteur maximale

**2018.** L'agrandissement d'une construction dont les types de matériaux de revêtement extérieur sont dérogoires et protégés par droits acquis est autorisé aux conditions suivantes :

1. l'agrandissement d'un bâtiment ne peut en aucun cas être recouvert d'un matériau de revêtement prohibé en vertu de la sous-section 4 de la section 2 du chapitre 3 du titre 5;
2. un agrandissement mineur peut être recouvert du même matériau de revêtement qui recouvre la construction existante, avec ou sans changement de couleur, et ce, sans restreindre l'application des dispositions relatives au nombre maximal de matériaux de revêtement extérieur prescrites à la sous-section 2 de la section 2 du chapitre 3 du titre 5;
3. un agrandissement majeur doit être recouvert de matériaux conformes à ce règlement, auquel cas, les dispositions relatives au nombre maximal de matériaux de revêtement extérieur prescrites à la sous-section 2 de la section 2 du chapitre 3 du titre 5 s'appliquent à l'agrandissement indépendamment de la partie existante.

L'agrandissement d'une saillie dérogoire et protégée par un droit acquis ne peut se faire que conformément à ce règlement. Par conséquent, une saillie qui empiète dans une cour prohibant une telle saillie ne peut être agrandie dans ladite cour.

**2020.** Sous réserve de la section 1 et des dispositions particulières à un agrandissement du chapitre 7 du titre 5, une construction dérogoire à l'une des dispositions suivantes et bénéficiant de droits acquis peut s'agrandir à la condition de ne pas augmenter le caractère dérogoire de la construction par rapport à ladite disposition :

1. une disposition de la section 2 du chapitre 3 du titre 5 relative au « nombre de matériaux de revêtement extérieur sur un bâtiment » ou à la « dominance d'un matériau de revêtement extérieur sur une façade »;

2. une disposition du titre 7 relative au « front bâti sur rue », à « l'emprise au sol du bâtiment », à la « largeur d'un bâtiment », à la « superficie de plancher », à la « hauteur d'un étage », à la « hauteur du plancher du rez-de-chaussée », à la « largeur d'un plan de façade principale », à « l'ouverture d'une façade principale au rez-de-chaussée », à « l'ouverture d'une façade principale aux autres étages », à la « largeur d'une façade aveugle », à la « hauteur d'une porte de garage », à la « superficie de plancher des étages supérieurs à 24 m », à « l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments accessoires » ou à la « hauteur d'une porte de garage d'un bâtiment accessoire »;
3. une disposition particulière de même nature que les précédentes prescrite ailleurs à ce règlement;
4. toutes autres dispositions non explicitement prévues à l'un des articles précédents de cette section.

**2021.** Sous réserve des dispositions relatives à la perte des droits acquis de la section 1, les travaux de retrait ou de démolition d'une partie d'une construction dérogatoire, autres que les travaux de rénovation, peuvent être réalisés pourvu que ces travaux n'aient pas pour effet d'aggraver le caractère dérogatoire.

### SECTION 5 Remplacement d'une fondation

**2022.** Malgré la section 1, le remplacement d'une fondation d'une construction bénéficiant de droits acquis est autorisé s'il n'a pas pour effet d'aggraver le caractère dérogatoire de la construction et si, lorsqu'applicable, il respecte ce règlement relativement à l'immunisation des constructions en plaine inondable.

### SECTION 6 Déplacement d'une construction

**2023.** 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.

Lorsqu'une telle construction est ainsi déplacée et demeure dérogatoire, elle est considérée comme protégée par droits acquis.



## 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 démolé, 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

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.



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 tracé 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);

### 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'entrepôt (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.

## CHAPITRE 6 DROITS ACQUIS SUR LES ENSEIGNES

### SECTION 1 Dispositions générales aux droits acquis sur les enseignes

**2037.** 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.

### SECTION 2 Perte d'un droit acquis pour une enseigne

**2038.** Les droits acquis relatifs à une enseigne sont perdus et cessent d'être reconnus lorsque l'enseigne a été enlevée, démolie ou détruite, y compris lorsque la destruction résulte d'une cause fortuite. Si la démolition ou la destruction est partielle, ou si seulement une partie de l'enseigne est enlevée, le droit acquis n'est éteint que pour la partie démolie, détruite ou enlevée.

**2039.** 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.

**2040.** Lorsqu'une enseigne dérogatoire est modifiée autrement que conformément à ce règlement, les droits acquis relatifs à cette enseigne sont perdus et cessent d'être reconnus. De même, lorsqu'une enseigne dérogatoire est modifiée de manière à la rendre conforme à ce règlement, les droits acquis relatifs à cette enseigne sont perdus et cessent d'être reconnus.

### SECTION 3 Entretien ou réparation d'une enseigne

**2041.** 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.

### SECTION 4 Modification ou remplacement d'une enseigne

**2042.** Sous réserve des articles précédents de ce chapitre, il est permis de remplacer le message d'une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis pourvu que ce remplacement n'entraîne aucune autre modification de l'enseigne, à moins que cette autre modification soit conforme à ce règlement.

**2043.** Malgré toute disposition contraire, une enseigne requise pour le fonctionnement d'un service au volant dérogatoire et protégée par droits acquis peut être modifiée ou remplacée aux conditions suivantes :

1. la modification ou le remplacement n'a pas pour effet d'aggraver la dérogation;
2. l'enseigne est localisée dans la même cour ou dans une cour où l'allée de service au volant est autorisée.

### SECTION 5 Types d'enseignes dérogatoires non protégés par droits acquis

**2044.** Malgré toute disposition contraire, un panneau-réclame dérogatoire n'est pas protégé par droits acquis, à l'exception d'un panneau-réclame dérogatoire à la Loi interdisant l'affichage publicitaire le long de certaines voies de circulation (RLRQ, c. A-7.0001), mais conformes aux autres dispositions de ce règlement. Un panneau-réclame dérogatoire et non protégé par droits acquis ainsi que sa structure et l'ensemble de ses composantes, doit être retiré dans un délai de 30 mois suivant l'entrée en vigueur de ce règlement ou d'un règlement entré en vigueur ultérieurement et rendant un tel panneau-réclame dérogatoire.<sup>1</sup>

CDU-1-1, a. 399 (2023-11-08);

**2045.** Malgré toute disposition contraire, aucune enseigne dérogatoire visée dans la liste suivante n'est protégée par droits acquis. Celles-ci, ainsi que leurs structures et l'ensemble de leurs composantes, doivent être retirées dès l'entrée en vigueur de ce règlement<sup>2</sup> :

1. enseigne prohibée sur l'ensemble du territoire;
2. enseigne temporaire non autorisée;
3. enseigne sur vitrage.

Codification administrative

---

<sup>1</sup>La date d'entrée en vigueur de ce règlement est le 11 novembre 2022.

<sup>2</sup>La date d'entrée en vigueur de ce règlement est le 11 novembre 2022.

## CHAPITRE 7 DROITS ACQUIS SUR LES ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES

### SECTION 1 Dispositions générales relatives aux droits acquis sur les équipements accessoires

**2046.** 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.

**2047.** Les droits acquis relatifs à un équipement accessoire dérogatoire sont perdus et cessent d'être reconnus lorsque l'équipement accessoire a été enlevé, démoli ou détruit, y compris lorsque la destruction résulte d'une cause fortuite, sans être remplacé conformément à ce chapitre dans les 12 mois suivants son enlèvement, sa démolition ou sa destruction.

Malgré l'alinéa le premier alinéa, dans le cas d'un équipement temporaire, les droits acquis relatifs à un tel équipement sont perdus et cessent d'être reconnus lorsque l'équipement temporaire a été enlevé.

CDU-1-1, a. 400 (2023-11-08);

**2048.** Lorsqu'une partie d'un équipement accessoire dérogatoire est modifiée autrement que conformément à ce règlement, les droits acquis relatifs à cette partie d'un équipement accessoire sont perdus et cessent d'être reconnus. De même, lorsqu'une partie d'un équipement accessoire dérogatoire est modifiée de manière à la rendre conforme à ce règlement, les droits acquis relatifs à cette partie équipement accessoire sont perdus et cessent d'être reconnus.

**2049.** Un équipement accessoire situé sur un terrain où le bâtiment principal a été démoli volontairement ou détruit en raison d'un sinistre peut être conservé sur ce terrain sans qu'il y ait un nouveau bâtiment principal pendant une période maximale de 24 mois suivant la démolition ou la destruction. Si un nouveau bâtiment principal ou agricole n'a pas été construit sur le terrain à la fin de ce délai, l'équipement accessoire doit être démoli ou délocalisé sur un autre terrain conformément à ce règlement, sauf si sa présence est autorisée sur un terrain non occupé par un bâtiment principal conformément à la section 5 du chapitre 2 du titre 5.

### SECTION 2 Entretien ou réparation d'un équipement accessoire

**2050.** 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.

### SECTION 3 Modification ou remplacement d'un équipement accessoire

**2051.** Un équipement accessoire dérogatoire qui est protégé par droits acquis peut être modifié à condition de ne pas aggraver la dérogation.

**2052.** 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.

### SECTION 4 Piscine ou spa dérogatoire

**2053.** Lorsque la hauteur maximale d'une clôture prescrite à ce règlement ne permet pas de respecter la hauteur minimale d'une enceinte prescrite à ce règlement ou à un règlement provincial, une piscine ou un spa dérogatoire qui est protégé

par droits acquis peut être ceinturé d'une clôture, à titre d'enceinte, d'une hauteur d'au plus 1,2 m, et ce, malgré les dispositions relatives à la hauteur maximale d'une clôture prescrite à la sous-section 2 de la section 5 du chapitre 4 du titre 5.

Codification administrative

## CHAPITRE 8 DROITS ACQUIS APPLICABLES AUX USAGES AGRICOLES DANS LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

### SECTION 1 Droit acquis des installations d'élevage

**2054.** Dans la zone agricole permanente, une installation d'élevage dérogatoire est protégée par droits acquis conformément aux dispositions de ce chapitre si, au cours de son existence, elle a déjà été conforme aux dispositions de 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 installations d'élevage et si elle n'a pas perdu ses droits acquis depuis.

**2055.** Dans la zone agricole permanente, les installations d'élevage dérogatoires au zonage de production prescrit à la sous-section 4 de la section 2 du chapitre 5 du titre 6 peuvent être agrandies pourvu que ces installations aient fait l'objet d'un permis ou d'un certificat délivré en conformité avec la réglementation d'urbanisme alors en vigueur. Le droit à l'accroissement des activités agricoles en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1) demeure.

**2056.** Malgré les articles précédents de ce chapitre, lorsqu'un bâtiment d'élevage dérogatoire protégé par droits acquis est sinistré ou détruit par une quelconque cause, le cas échéant, dans la zone agricole permanente, l'usage principal de la catégorie d'usages « Agriculture (A) » dérogatoire et protégé par droits acquis qui a été interrompu en raison de cette destruction, ne perd pas ses droits acquis. Le remplacement du bâtiment est aussi autorisé aux conditions suivantes :

1. si ce bâtiment a perdu ses droits acquis conformément à la section 1 du chapitre 4, il doit être reconstruit conformément aux dispositions de ce règlement;
2. si ce bâtiment n'a pas perdu ses droits acquis conformément à la section 1 du chapitre 4 :
  - a. le cas échéant, l'implantation du nouveau bâtiment permet de réduire l'écart entre la situation dérogatoire et les dispositions de la section 2 du chapitre 5 du titre 6;
  - b. le bâtiment respecte les autres dispositions applicables de ce règlement.