

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,

CHAPITRE 4 DROITS ACQUIS SUR LES CONSTRUCTIONS

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

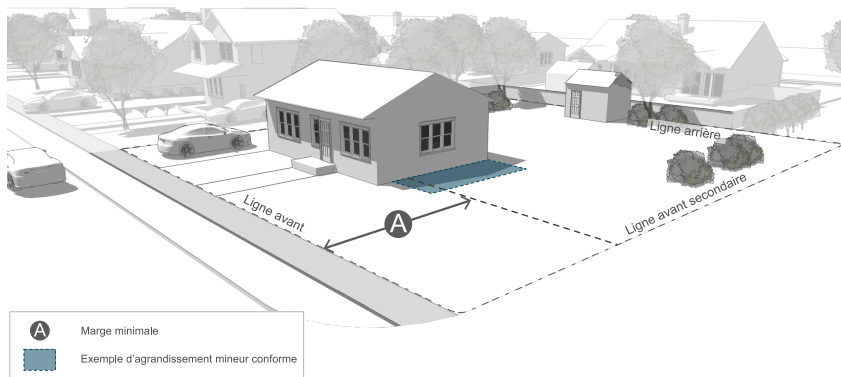
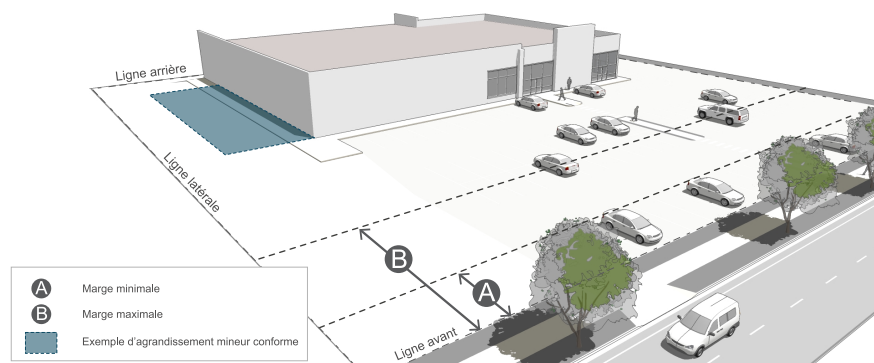
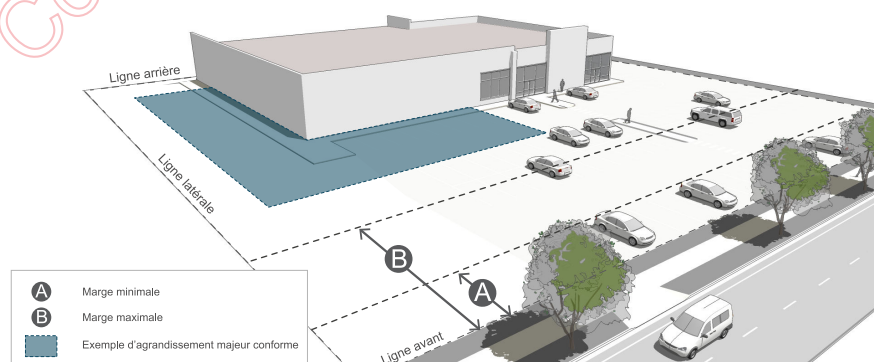
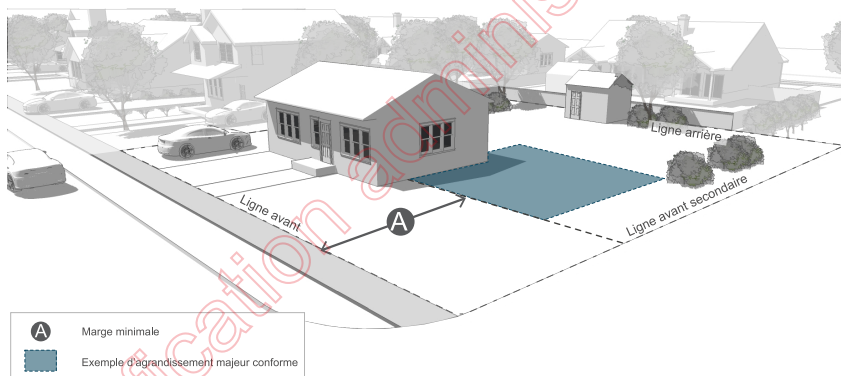


Figure 644. Agrandissement mineur d'une construction dérogatoire à la marge avant minimale

CHAPITRE 4 DROITS ACQUIS SUR LES CONSTRUCTIONS



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.



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.

CHAPITRE 4 DROITS ACQUIS SUR LES CONSTRUCTIONS

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.



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.

CHAPITRE 4 DROITS ACQUIS SUR LES CONSTRUCTIONS

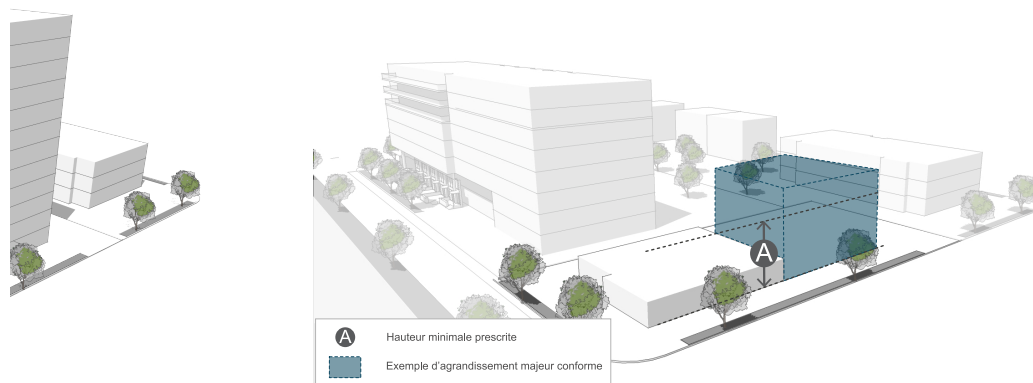


Figure 649. Agrandissement majeur d'une construction dérogoire à la hauteur minimale

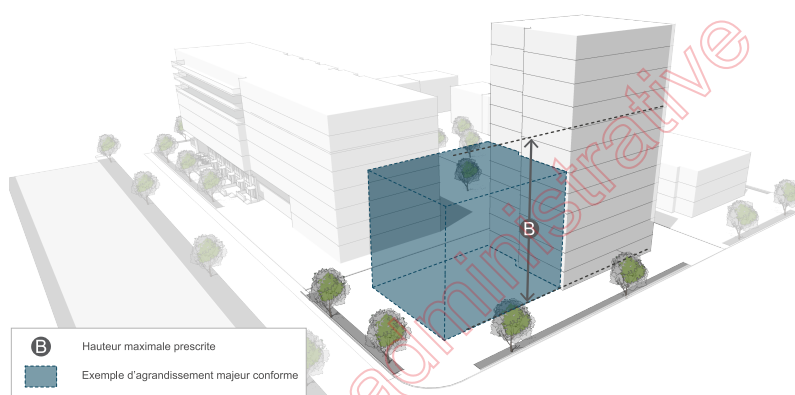


Figure 650. Agrandissement majeur d'une construction dérogoire à la hauteur maximale

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 »;

CHAPITRE 4 DROITS ACQUIS SUR LES CONSTRUCTIONS

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.