

Table des matières

11.1 Construction dérogatoire

11.2 Usage dérogatoire

11.3 Droits acquis

11.4 Réparation ou amélioration d'une construction dérogatoire

11.5 Agrandissement d'une construction dérogatoire

a) Dérogation à la hauteur minimale ou au nombre d'étage minimal

b) Dérogation du fait d'un empiètement dans une marge minimale

c) Maison unifamiliale sur un terrain de coin

11.6 Réparation, amélioration ou agrandissement d'un usage dérogatoire

a) Réparation ou amélioration

b) Agrandissement

11.7 Remplacement d'un usage dérogatoire

11.8 Fin des droits acquis d'une construction dérogatoire

11.9 Fin des droits acquis d'un usage dérogatoire

11.1 Construction dérogatoire

Est considérée comme construction dérogatoire toute construction en contravention avec une ou plusieurs des dispositions du présent règlement mais :

- i) existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement,
- ii) ou pour laquelle un permis de construction conforme aux dispositions du règlement dont l'abrogation est décrétée à [l'article 1.2](#) avait été émis avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à la condition que ce permis soit toujours valide et que les travaux soient complétés à l'intérieur des délais prescrits.

11.2 Usage dérogatoire

Est considérée comme un usage dérogatoire toute utilisation d'un terrain ou d'une construction - que cette construction soit elle-même dérogatoire ou non au présent règlement - en contravention avec une ou plusieurs des dispositions du présent règlement mais :

- i) existante ou effective au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement,
- ii) ou pour laquelle un permis de construction ou un permis d'occupation conformément aux dispositions du règlement dont l'abrogation est décrétée à [l'article 1.2](#) avait été émis avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à la condition que ce permis soit toujours valide et que les travaux soient complétés à l'intérieur des délais prescrits.

11.3 Droits acquis

- i) Une construction dérogatoire ne jouit de droits acquis qu'en autant qu'elle a déjà fait l'objet d'un permis légalement émis en vertu d'un règlement de zonage antérieur au présent règlement; ou qu'elle ait été érigée avant le 25 février 1972, date d'entrée en vigueur du règlement de zonage numéro 1608;
- ii) Un usage dérogatoire ne jouit de droits acquis qu'en autant qu'il a déjà fait l'objet d'un permis légalement émis en vertu d'un règlement de zonage antérieur au présent règlement; ou qu'il était déjà en place le 1^{er} décembre 1952, date d'entrée en vigueur du premier règlement de zonage dans la Ville de Pointe-Claire, et en autant qu'il était encore en place à l'intérieur des délais fixés à l'article 11.9,

11.4 Réparation ou amélioration d'une construction dérogatoire

Une construction dérogatoire au présent règlement peut être réparée ou améliorée, mais ne peut être modifiée pour la rendre plus dérogatoire au sens du présent règlement.

11.5 Agrandissement d'une construction dérogatoire

En autant qu'elle respecte toutes les autres dispositions du présent règlement, une construction dérogatoire peut être agrandie dans les cas et aux conditions qui suivent seulement :

- a) Dérogation à la hauteur minimale ou au nombre d'étage minimal

Une construction dérogatoire du fait qu'elle ne respecte pas la hauteur minimale ou le nombre d'étages minimal prescrits peut être agrandie jusqu'à concurrence de 25% de sa superficie d'implantation mesurée à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

- b) Dérogation du fait d'un empiètement dans une marge minimale

Sauf si elle est située sur le côté sud du chemin du Bord-du-Lac–Lakeshore, une construction dérogatoire du fait qu'elle empiète dans une marge minimale donnée peut être agrandie en augmentant la hauteur, donc le volume, de la partie qui empiète dans ladite marge minimale, mais non son empreinte au sol.

- c) Maison unifamiliale sur un terrain de coin

Sur un terrain de coin, une maison unifamiliale existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, qu'elle empiète déjà ou non dans la marge minimale avant ou dans la marge minimale avant secondaire, peut être agrandie en empiétant dans la marge minimale arrière, mais seulement aux conditions suivantes :

- i) l'agrandissement doit respecter une marge arrière minimale (par rapport à la limite arrière du terrain, c'est-à-dire la limite opposée à la rue sur laquelle donne la façade avant principale de la maison) équivalente à la marge latérale minimale exigée au [tableau des dispositions particulières](#) (la plus grande lorsque le tableau en indique deux);
- ii) la maison, y compris l'agrandissement visé au sous-paragraphe i), doit respecter une marge latérale minimale équivalente à la marge arrière minimale exigée au [tableau des dispositions particulières](#);

11.6 Réparation, amélioration ou agrandissement d'un usage dérogatoire

a) Réparation ou amélioration

Un usage dérogatoire peut être réparé ou amélioré.

b) Agrandissement

- i) Un usage dérogatoire ne peut être agrandi, sauf lorsqu'autorisé spécifiquement au [tableau des dispositions particulières](#) par les lettres « d.a. », auquel cas il peut être agrandi mais jamais de façon à ce que sa superficie totale excède de 10% la superficie qu'il occupe à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Lorsqu'un pourcentage est indiqué à l'intersection de la ligne d'un usage et d'une colonne de zone avec la mention « d.a. », cela signifie que l'usage, s'il est existant et jouit de droits acquis seulement, peut être agrandi d'une superficie maximale équivalente au pourcentage indiqué de la superficie qu'occupe l'usage à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

- ii) Tout agrandissement ou modification d'un usage dérogatoire doit être fait sur le même terrain ou sur un terrain immédiatement adjacent dont le propriétaire était, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, le même que celui de l'usage dérogatoire lui-même, et respecter toutes les autres dispositions du présent règlement et des autres règlements s'appliquant en l'espèce.
- iii) Aucun agrandissement d'un usage dérogatoire ne peut servir à un usage dérogatoire autre que celui existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.
- iv) L'utilisation dérogatoire d'une marge ne peut pas être augmentée.

11.7 Remplacement d'un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire ne peut être remplacé par un autre usage non-conforme au présent règlement.

11.8 Fin des droits acquis d'une construction dérogatoire

- a) Si une construction dérogatoire au présent règlement est incendiée, démolie ou sinistrée de quelque autre façon au point qu'elle a perdu plus de 50% de sa valeur portée au rôle d'évaluation, elle ne peut être reconstruite qu'en conformité avec le présent règlement.

Toutefois, un bâtiment qui n'abritait qu'un ou des usages dérogatoires avant l'incendie ou la démolition n'a pas à respecter le coefficient d'occupation du sol minimal prescrit.

- b) Nonobstant les dispositions du paragraphe a), lorsqu'une construction ou une partie de construction dérogatoire au présent règlement est incendiée, sinistrée ou autrement démolie de quelque autre façon, intentionnellement ou non, elle peut être reconstruite aux conditions suivantes :
- i) Si elle est dérogatoire du fait qu'elle empiète dans une marge ou dans une rive:
a et que sa fondation n'est pas démolie, la construction peut être reconstruite sur la même fondation, selon le même volume et la même hauteur qu'elle avait avant l'incendie, le sinistre ou la démolition.

- b et que sa fondation est démolie, la construction ne peut être reconstruite qu'en respectant les marges minimales et la rive; si ce n'est pas possible, la construction doit être relocalisée en réduisant le plus possible sa dérogation, tout en respectant le même volume et la même hauteur qu'avait l'empiètement avant l'incendie, le sinistre ou la démolition.
 - ii) Si elle est dérogatoire du fait qu'elle ne respecte pas la largeur de façade minimale requise,
 - a et que sa fondation n'est pas démolie, elle peut être reconstruite en maintenant la même largeur de façade qu'elle avait avant l'incendie, le sinistre ou la démolition;
 - b et que la construction et sa fondation sont démolies, elle doit être reconstruite en respectant la largeur de façade minimale requise; si ce n'est pas possible étant donné la largeur frontale du terrain et les marges minimales qu'elle doit respecter, elle doit être reconstruite avec la largeur la plus grande possible tout en respectant les marges minimales requises.
 - c) Une construction dérogatoire du fait qu'elle empiète dans une marge minimale ou dans une rive ou du fait qu'elle ne respecte pas la largeur de façade minimale requise peut être rehaussée et installée sur une nouvelle fondation tout en conservant la même implantation.
 - d) Une construction dérogatoire qui aurait été modifiée de manière à la rendre conforme ne peut être rendue à nouveau dérogatoire. Amendement PC-2775-1, 14 septembre 2011)

11.9 Fin des droits acquis d'un usage dérogatoire

Si un usage dérogatoire a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de six (6) mois consécutifs, ou s'il a été remplacé par un usage conforme, le détenteur du droit acquis à cet usage dérogatoire sera présumé y avoir renoncé et toute utilisation subséquente du même terrain ou de la même construction devra se faire en conformité avec le présent règlement.

11.10 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Bill McMurchie, maire

Lucie Tousignant, greffière

