

PROJET DE RÈGLEMENT 1632

DRAFT BY-LAW 1632

**RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER
CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT
DE ZONAGE CONCERNANT LES DROITS
ACQUIS ET LES USAGES**

**BY-LAW AMENDING CERTAIN PROVISIONS
OF THE ZONING BY-LAW CONCERNING
VESTED RIGHTS AND USES**

Lors d'une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue à l'hôtel de ville le ____ 2025, et à laquelle assistaient :

At a regular sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly convened and held at City Hall on ____, 2025 with the following members in attendance:

La mairesse / The Mayor Christina M. Smith, présidente – Chair

Les conseillers / Councillors
Matt Aronson
Anitra Bostock
Antonio D'Amico
Mary Gallery
Kathleen Kez
Conrad Peart
Elisabeth Roux
Jeff J. Shamie

ATTENDU QU'UN avis de motion portant sur la présentation du présent règlement a été donné au cours de la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue le _____ 2025 ;

WHEREAS a notice of motion concerning the presentation of this By-law was given at the regular sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held on _____, 2025;

ATTENDU QU'UN premier projet de règlement intitulé « RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE CONCERNANT LES DROITS ACQUIS ET LES USAGES » a été adopté par voie de résolution par le conseil municipal lors de sa séance ordinaire dûment convoquée et tenue le _____ 2025 ;

WHEREAS a first draft by-law entitled "BY-LAW AMENDING CERTAIN PROVISIONS OF THE ZONING BY-LAW CONCERNING VESTED RIGHTS AND USES" was adopted by resolution by the municipal council at its regular sitting, duly called and held on _____, 2025;

ATTENDU QUE le _____ 2025, le conseil municipal a dûment convoqué et tenu une assemblée publique de consultation portant sur ledit premier projet de règlement ;

ATTENDU QU'UN deuxième projet de règlement intitulé « RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE CONCERNANT LES DROITS ACQUIS ET LES USAGES » a été adopté par voie de résolution par le conseil municipal lors de sa séance ordinaire dûment convoquée et tenue le _____ 2025 ;

Il est ordonné et statué par le règlement n° 1632 intitulé « RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE CONCERNANT LES DROITS ACQUIS ET LES USAGES » que :

Le règlement 1303, adopté le 3 juillet 2001 et modifié par les règlements n^{os} 1309, RCA02 23003, RCA02 23004, RCA04 23018, RCA04 23019, RCA05 23035, RCA05 23036, RCA05 23037, RCA05 23041, 1331, 1331-1, 1353, 1369, 1384, 1392, 1394, 1398, 1406-1, 1406-2, 1406-3, 1411, 1413, 1427, 1434, 1446, 1449, 1450, 1453, 1456, 1467, 1468, 1474, 1494, 1500, 1525, 1535, 1540, 1547, 1559, 1568, 1574 et 1578, 1589 et 1605 est de nouveau modifié comme suit :

XXX résolu que le présent *Règlement n°1632* visant à modifier certaines dispositions du Règlement de zonage concernant les droits acquis et les usages soit adopté et qu'il statue et ordonne ce qui suit :

ARTICLE 1

La section 6.3 est modifiée par le remplacement du premier alinéa (i) du paragraphe (4) par l'alinéa suivant :

WHEREAS, on _____ 2025, the Municipal Council duly called and held a public consultation meeting regarding said first draft By-law;

WHEREAS a second draft By-law entitled "BY-LAW AMENDING CERTAIN PROVISIONS OF THE ZONING BY-LAW CONCERNING VESTED RIGHTS AND USES" was adopted by resolution by the Municipal Council, at the regular sitting duly called and held on _____, 2025;

It is ordained and enacted by By-law 1632, entitled "BY-LAW AMENDING CERTAIN PROVISIONS OF THE ZONING BY-LAW CONCERNING VESTED RIGHTS AND USES", that:

By-law 1303, adopted on July 2001 and modified by by-laws No 1309, RCA02 23003, RCA02 23004, RCA04 23018, RCA04 23019, RCA05 23035, RCA05 23036, RCA05 23037, RCA05 23041, 1331, 1331-1, 1353, 1369, 1384, 1392, 1394, 1398, 1406-1, 1406-2, 1406-3, 1411, 1413, 1427, 1434, 1446, 1449, 1450, 1453, 1456, 1467, 1468, 1474, 1494, 1500, 1525, 1535, 1540, 1547, 1559, 1568, 1574 and 1578, 1589 and 1605 is now modified as follows:

XXXX resolved that *By-law No 1632 amending certain provisions of the zoning By-law concerning vested rights and uses* be adopted and that it provides and orders as follows:

SECTION 1

Division 6.3 is amended by replacing the first paragraph (i) of subsection (4) with the following paragraph:

« (i) d'un bâtiment ou local où le massage est pratiqué ou supervisé à des fins thérapeutiques et dépourvues de tout caractère érotique à condition de fournir une accréditation professionnelle certifiée par une association reconnue en la matière sur une base annuelle; et »

ARTICLE 2

Le titre du chapitre 8 est remplacé par le titre « Droits acquis ».

ARTICLE 3

Les sous-sections 8.1, 8.2 et 8.3 du chapitre 8, concernant les droits acquis, sont remplacées par les sous-sections suivantes :

« 8.1 Dispositions générales

La preuve de l'existence de droits acquis incombe au requérant qui désire faire reconnaître les droits acquis.

8.2. Dispositions relatives à un usage dérogatoire protégé par droits acquis

8.2.1. Définition d'un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire est une occupation non conforme au présent règlement, d'un lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction, soit en raison de l'usage exercé, soit en raison de son implantation.

8.2.2 Reconnaissance de droits acquis pour un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire est protégé par droits acquis s'il était autorisé et conforme à un règlement antérieur au présent règlement.

8.2.3 Cessation de la reconnaissance de droits acquis

“(i) a building or premises in which massage is practised or supervised for therapeutic purposes and devoid of any erotic quality, with the condition that a professional accreditation certified by a recognized association in this field is provided on an annual basis; and”

SECTION 2

The title of chapter 8 is replaced by the title “Vested Rights”

SECTION 3

Subdivisions 8.1, 8.2 and 8.3 of chapter 8, concerning vested rights, are replaced with the following subdivisions:

“8.1 General provisions

Proof of the existence of vested rights lies with the applicant who wishes to have them recognized.

8.2 Provisions relating to a non-conforming use protected by vested rights

8.2.1 Definition of a non-conforming use

A non-conforming use is an occupancy that does not conform to this By-law as it applies to a lot, parcel of land, building or structure, either by reason of its use or its siting.

8.2.2 Recognition of vested rights for a non-conforming use

A non-conforming use is protected by vested rights if it was authorized under and compliant with a by-law predating this By-law.

8.2.3 Cessation of recognition of vested rights

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis prend fin si cet usage a été abandonné, ou s'il a cessé ou a été interrompu pendant une période de 365 jours consécutifs.

Il y a cessation de la reconnaissance de droits acquis lorsqu'un usage dérogatoire est remplacé par un usage conforme.

8.2.4 Extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis

Tout usage dérogatoire protégé par droit acquis ne peut, en aucun cas, faire l'objet d'une extension et est strictement limité à la superficie occupée au jour de l'entrée en vigueur du règlement aux termes duquel il est devenu dérogatoire.

8.2.5 Diminution de la superficie d'implantation d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis

Malgré l'article 8.2.4, la diminution de la superficie d'implantation où un usage dérogatoire protégé par droit acquis est exercé, à l'intérieur d'un bâtiment ou sur un terrain, est autorisée. Lorsque l'implantation d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis a été réduite, il n'est pas permis de retourner à la superficie d'implantation telle qu'elle était avant la modification et les droits acquis à cet égard sont perdus et cessent d'être reconnus

8.2.6 Modification d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis

Sous réserve de l'article 8.2.5, un usage dérogatoire protégé par droit acquis ne peut être modifié si cette modification a pour effet d'accroître sa non-conformité.

A non-conforming use protected by vested rights terminates where such use has been abandoned, has ceased or has been interrupted for a period of 365 consecutive days.

Recognition of acquired rights ceases when a non-conforming use is replaced by a conforming use.

8.2.4. Extension of a non-conforming use protected by vested rights

Any non-conforming use protected by vested rights may not, under any circumstances, be extended and is strictly limited to the area occupied on the day the by-law under which it became non-conforming came into force.

8.2.5 Reduction of the surface area of a non-conforming use protected by vested rights

Notwithstanding section 8.2.4, the reduction of the surface area where a non-conforming use protected by vested rights is exercised, within a building or lot, is authorized. When the coverage of a non-conforming use protected by vested rights has been reduced, it is not permitted to revert to the coverage area as it was before the modification, and these vested rights are lost and cease to be recognized.

8.2.6 Modification of a non-conforming use protected by vested rights

Notwithstanding section 8.2.5, a non-conforming use protected by vested rights may not be modified if the effect of the modification increase its non-compliance.

8.2.7 Remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis

Tout usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé que par un usage conforme à la réglementation en vigueur.

8.2.8 Nombre de logements à l'intérieur d'un bâtiment occupé par un usage résidentiel

Un usage résidentiel dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être modifié de façon à en augmenter le nombre de logements. Le nombre de logements peut toutefois être réduit sans atteindre la conformité.

8.2.9 Usage dérogatoire protégé par droits acquis à la suite d'un sinistre

Malgré la sous-section 8.2.3 (*cessation de la reconnaissance de droits acquis*), un usage dérogatoire protégé par droit acquis exercé à l'intérieur d'un bâtiment endommagé ou détruit à la suite d'un sinistre peut réintégrer le bâtiment, après sa reconstruction, à la condition que l'usage exercé occupe la même superficie d'implantation et le même emplacement qu'au moment du sinistre. Ce droit ne peut être exercé que s'il n'y a pas abandon des droits acquis associés à l'usage dérogatoire, que l'intention du requérant de maintenir ses droits acquis est démontrée et que la réintégration et que l'usage est à nouveau exercé au plus tard 36 mois après le sinistre ou au plus tard 3 mois après la fin des travaux de reconstruction, selon la plus hâtive des échéances.

8.3. Dispositions applicables à une construction dérogatoire protégée par droits acquis

8.3.1. Définition d'une construction dérogatoire

8.2.7 Replacement of a non-conforming use protected by vested rights

Any non-conforming use protected by vested rights may be replaced only with a use that complies with all applicable by-laws in force.

8.2.8 Number of dwellings inside a building dedicated to residential use

A residential use protected by vested rights may not be modified in order to increase the number of dwellings. The number of dwellings may, however, be reduced without achieving compliance.

8.2.9 Non-conforming use protected by vested rights following a disaster

Despite subdivision 8.2.3 (*Cessation of recognition of vested rights*), a non-conforming use protected by vested rights exercised within a damaged or destroyed building following a disaster may be reinstated after the building has been rebuilt, provided that the use occupies the same site coverage and location as it did at the time of the disaster. This right may only be exercised if the vested rights associated with the derogatory use have not been abandoned, the applicant's intention to maintain his vested rights has been demonstrated, and the if the reinstatement and the use are exercised again no later than 36 months after the disaster or no later than 3 months after the reconstruction work has been completed, whichever is earlier.

8.3 Provisions applicable to a non-conforming structure protected by vested rights

8.3.1 Definition of a non-conforming structure

Une construction est dérogatoire lorsqu'elle n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

Pour les fins du présent chapitre, une construction désigne un assemblage de matériaux déposés, reliés ou fixés, directement ou non, au sol ou à tout objet relié au sol.

8.3.2 Reconnaissance de droits acquis pour une construction dérogatoire

Une construction est protégée par droits acquis si elle était autorisée et conforme à un règlement antérieur au présent règlement.

8.3.3 Maintien, réparation et entretien d'une construction dérogatoire

Toute construction dérogatoire protégée par droit acquis peut être réparée ou entretenue afin de la maintenir en bon état.

8.3.4 Modification d'une construction dérogatoire

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée, sous réserve du respect de toutes dispositions du présent règlement ou de tous autres règlements applicables et à la condition que les modifications n'ont pas pour effet d'aggraver la dérogation.

Les modifications résultant en une diminution de la ou des dérogations, sans toutefois atteindre la conformité, sont autorisées, à la condition que ladite construction n'empiète pas sur le domaine public.

Toute construction dérogatoire modifiée aux fins de la rendre conforme, en tout ou en partie, ne

A non-conforming structure is one that does not comply with one or more provisions of this By-law, or any other applicable by-law.

For the purposes of the present chapter, a structure signifies an assembly of materials laid down, connected or fixed, directly or indirectly, to the ground or to any object connected to the ground.

8.3.2 Recognition of vested rights for a non-conforming structure

A structure is protected by vested rights if it was authorized under and compliant with a by-law preceding this By-law.

8.3.3 Preservation, repair and maintenance of a non-conforming structure

Any non-conforming structure protected by vested rights can be repaired or maintained to be kept in good condition.

8.3.4 Modification of a non-conforming structure

A non-conforming structure protected by vested rights may be modified, so long as all the provisions of this By-law or all other applicable by-laws are complied with and with the condition that the modifications do not have the effect of worsening the non-conformity.

Modifications resulting in a reduction of the non-conformity, without however achieving conformity, are authorized, with the condition that said structure does not encroach on the public domain.

Any non-conforming structure modified, in whole or in part, for the purpose of conformity may under

peut en aucun cas être remodifiée de manière à la rendre dérogatoire.

8.3.5 Agrandissement

Sous réserve de toutes dispositions contraires, l'agrandissement d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis est autorisé selon les conditions suivantes :

- 1) L'agrandissement n'a pas pour effet d'aggraver la ou les dérogations ;
- 2) L'agrandissement est en conformité avec toutes autres dispositions du présent règlement.

Malgré le premier alinéa, un agrandissement vertical (en hauteur) d'une construction dérogatoire est autorisé dans la cour latérale, sans égard aux marges minimales prescrites au présent règlement, dans la mesure où l'agrandissement est entièrement situé sur le périmètre des fondations existantes de la construction ou à l'intérieur du périmètre des fondations existantes de la construction et qu'il respecte la hauteur et le nombre d'étages autorisés au règlement.

8.3.6 Cessation de droits acquis d'un bâtiment principal

Sous réserve de la sous-section 8.3.8, un bâtiment principal doit être reconstruit conformément au présent règlement et ses droits acquis cessent d'être reconnus s'il a été détruit ou est devenu dangereux, à la suite d'un sinistre ou de toute autre cause, et qu'il a perdu au moins soixante-dix pour cent (70%) de sa valeur, telle qu'inscrite au rôle d'évaluation foncière établi en application de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F.2.1) à la date de l'évènement.

8.3.7 Cessation de droits acquis d'une composante d'une construction

no circumstances be remodeled in such a way as to become non-conforming.

8.3.5 Extension

Notwithstanding all provisions to the contrary, the extension of a non-conforming structure protected by vested rights is authorized under the following conditions:

- 1) The extension does not have the effect of worsening the non-conformity;
- 2) The extension complies with all other provisions of this By-law.

Despite the first paragraph, the vertical extension (in height) of a non-conforming structure is authorized within the side yard, regardless of the minimal setbacks prescribed in this By-law, so long as the extension is located entirely on the perimeter of the existing building foundations or within the perimeter of the existing building foundations and complies with the height and number of floors authorized under the By-law.

8.3.6 Cessation of the vested rights of a principal building

Notwithstanding subdivision 8.3.8, a principal building must be rebuilt in accordance with this By-law and its vested rights cease to be recognized if it has been destroyed or has become dangerous, as a result of a disaster or for any other cause, and has lost at least seventy percent (70%) of the value recorded in the real estate assessment roll established according to the *Act respecting municipal taxation* (RLRQ, c. F.2.1) as of the date of the event.

8.3.7 Cessation of the vested rights of the components of a structure

Nonobstant la sous-section 8.3.6, une composante extérieure attenante à un bâtiment principal qui est dérogoire et protégée par droits acquis et incluant, sans s'y limiter, un escalier, une galerie ou un balcon, doit être construite ou reconstruite en conformité avec le présent règlement lorsqu'elle est détruite ou démolie à plus de 50% de son volume ou de sa superficie.

La présente disposition s'applique également aux bâtiments accessoires et à toute autre construction non attenante à un bâtiment principal.

8.3.8 Remplacement d'une construction dérogoire protégée de droits acquis

Une construction dérogoire protégée par droits acquis ne peut être remplacée que par une construction conforme à toutes les dispositions du présent règlement et tous autres règlements applicables.

Malgré le premier alinéa, tout bâtiment principal dérogoire et protégé par droit acquis, ayant été détruit ou endommagé à la suite d'un sinistre et ayant perdu moins de soixante-dix pour cent (70%) de sa valeur, telle qu'inscrite au rôle d'évaluation foncière établi en application de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F.2.1) à la date de l'évènement, peut être reconstruit au même endroit pourvu que :

- 1) Le volume de la construction ne soit pas augmenté;
- 2) La reconstruction ait débuté dans les 18 mois suivant sa destruction.

8.3.9. Reconstruction d'un escalier ou d'une galerie attenante à un bâtiment principal

Malgré les sous-sections 8.3.6 et 8.3.7, un escalier attaché à un bâtiment principal (situé en

Notwithstanding subdivision 8.3.6, an exterior component attached to a principal building that is non-conforming and protected by vested rights, including, but not limited to, a staircase, gallery or balcony, must be built or rebuilt in conformity with this By-law when over 50% of its volume or surface area is destroyed or demolished.

This provision also applies to accessory buildings and any other structure not attached to a principal building.

8.3.8 Replacement of a non-conforming structure protected by vested rights

A non-conforming structure protected by vested rights may only be replaced by a structure that complies with all the provisions of this By-law and all other applicable by-laws.

Notwithstanding the first paragraph, any non-conforming principal building protected by vested rights that has been destroyed or damaged as a result of a disaster and has lost less than seventy percent (70%) of the value recorded in the real estate assessment roll, established according to the *Act respecting municipal taxation* (RLRQ, c. F.2.1) as of the date of the event, may be rebuilt on the same site provided that:

- 1) The volume of the structure is not increased;
- 2) Reconstruction begins within 18 months of its destruction.

8.3.9 Rebuilding stairs or galleries attached to a principal building

Despite subdivisions 8.3.6 and 8.3.7, a staircase attached to a principal building (located in the

cour avant, latérale ou arrière) et une galerie attenante à un bâtiment principal située en cour avant, dont l'implantation est dérogatoire et protégée par droits acquis, peut être reconstruit au même emplacement et selon les mêmes dimensions ou de manière à en réduire la non-conformité à la condition que :

- 1) La reconstruction n'a pas pour effet d'aggraver la dérogation;
- 2) La reconstruction ne résulte à aucun empiètement sur une propriété voisine ou sur la propriété publique.

Le démantèlement d'un escalier, d'une galerie ou d'une terrasse, afin de procéder à des travaux extérieurs nécessaires au maintien du bon état d'un bâtiment, tel que l'installation d'un drain français, n'entraîne pas la perte des droits acquis si, après les travaux, ladite construction est reconstruite avec les matériaux de la construction démantelée et selon les mêmes dimensions ou de manière à réduire la dérogation. Ladite construction peut toutefois être reconstruite avec de nouveaux matériaux s'il est démontré que les matériaux existants ont atteint leur fin de vie utile. Dans tous les cas, la reconstruction ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la dérogation.

8.3.10 Reconstitution d'un bâtiment démoli

Malgré les sous-sections 8.3.6 et 8.3.7, un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis démoli sans qu'une autorisation n'ait été obtenue et dont la reconstitution est exigée par le comité de démolition, en vertu de l'article 1.11 (*Reconstitution de l'immeuble démoli*) du *Règlement relatif à la démolition d'immeubles* peut être reconstruit sans qu'il n'y ait cessation de droits acquis.

ARTICLE 4

front, side or rear yard) and a gallery attached to a principal building located in the front yard, whose siting is non-conforming and protected by vested rights, may be rebuilt in the same location and to the same dimensions or in such a way as to reduce the non-conformity provided that :

- 1) Reconstruction does not worsen the non-conformity;
- 2) Reconstruction does not result in encroachment on neighboring property or public property.

The dismantling of a staircase, gallery or terrace in order to carry out exterior work necessary to maintain the good condition of a building, such as the installation of a French drain, does not entail the loss of vested rights if, after the work has been carried out, said structure is rebuilt using the materials of the dismantled structure and with the same dimensions or in such a way as to reduce the non-conformity. Said structure may, however, be rebuilt using new materials if it is shown that the existing materials have reached the end of their useful life. In all cases, reconstruction must not have the effect of worsening the non-conformity.

8.3.10 Reconstruction of a demolished building

Notwithstanding subdivisions 8.3.6 and 8.3.7, a non-conforming building protected by vested rights that has been demolished without authorization and whose reconstruction is required by the demolition committee, pursuant to section 1.11 (*Reconstitution of demolished building*) of the *By-law concerning the demolition of buildings*, may be rebuilt without the cessation of vested rights.

SECTION 4

Les sous-sections suivantes sont ajoutées, à la suite de la sous-section 8.3 :

The following subdivisions are added, following subdivision 8.3:

8.4 Dispositions relatives au stationnement

8.4 Provisions relating to parking

8.4.1. Nombre de stationnements requis sur un lot ou un terrain

8.4.1 Number of parking spaces per lot or parcel of land

Dans le cas où le nombre d'espaces de stationnement exigés sur un lot ou un terrain pour une occupation n'est pas conforme au présent règlement et bénéficie de droit acquis, il est autorisé de procéder à des modifications du stationnement existant ou d'ajouter un espace stationnement, le cas échéant, de sorte que le nombre d'espaces de stationnement tende vers la conformité sans toutefois l'atteindre, à la condition que toutes les autres dispositions du présent règlement applicables soient respectées.

In the event that the number of parking spaces required for the occupancy of a lot or plot of land is not compliant with this By-law and is protected by vested rights, it is permitted to modify the existing parking area or to add a parking space, as the case may be, so that the number of parking spaces tends towards compliance, but does not reach it, on the condition that all other applicable provisions of this by-law are respected.

Sous réserve des sous-sections précédentes 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.

Subject to the preceding subdivisions of this chapter, if, in the event of a change in use, the number of parking spaces with a modified use is non-conforming and protected by vested rights, these vested rights may be transferred to the new use, except in cases where the minimum ratio of parking spaces prescribed by this by-law is higher for the new use than for the modified use.

8.4.2 Aire de stationnement devant l'alignement de construction

8.4.2 Parking area before the building line

Malgré les sous-sections 8.3.6 et 8.3.8, une aire de stationnement en cour avant non conforme au présent règlement et bénéficiant de droits acquis peut être reconstruite selon les mêmes dimensions ou de manière à en réduire la superficie. Dans le cas où une aire de stationnement bénéficiant de droits acquis aurait été agrandie, sans autorisation, depuis le 3 août 1998, l'aire de stationnement devra être reconstruite selon les dimensions telles qu'existantes à cette date.

Notwithstanding subdivisions 8.3.6 and 8.3.8, a front yard parking area that is non-conforming to this By-law and benefiting from vested rights may be rebuilt to the same dimensions or in such a way as to reduce its surface area. If a parking area benefiting from vested rights has been enlarged, without authorization, since August 3, 1998, the parking area must be rebuilt according to the existing dimensions as of that date.

8.5 Dispositions relatives à l'aménagement paysager

8.5.1 Dispositions générales

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.

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.

8.5.2 Surfaces au sol minéralisées

Toute surface minéralisée, en cour avant, en cour arrière ou cour latérale, dérogatoire et protégée par droits acquis, peut être maintenue ou réparée de sorte à la garder en bon état. Les modifications sont également autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- 1) Les travaux d'aménagement paysager doivent donner lieu à une augmentation des surfaces végétales de sorte à tendre vers la conformité ;
- 2) Les travaux d'aménagement ne doivent pas impliquer la perte de surfaces végétales existantes.

8.5.3 Matériau de revêtement dérogatoire

8.5 Provisions relating to landscaping

8.5.1 General provisions

When a land development is conforming on part of the surface area it occupies, but non-conforming and protected by vested rights on another part of the surface area it occupies, only the non-conforming part is considered to be a non-conforming land development and protected by vested rights.

When part of a non-conforming land development is modified in a manner that is not in accordance with this By-law, the vested rights pertaining to this part of the land development are lost and cease to be recognized. Similarly, when part of a non-conforming land development is modified in such a way as to render it compliant with this By-law, the vested rights pertaining to this part of the land development are lost and cease to be recognized.

8.5.2 Mineralized ground surfaces

Any mineralized surface in a front yard, rear yard or side yard that is non-conforming and protected by vested rights may be maintained or repaired to be kept in good condition. Modifications are also authorized if they comply with the following conditions:

- 1) Landscaping work must result in an increase in vegetative surfaces so as to make progress towards compliance;
- 2) Landscaping work must not result in the loss of existing vegetative surfaces.

8.5.3 Non-conforming surface material

Lorsque plus de la moitié (plus de 50 %) du matériau de revêtement non conforme d'une aire de stationnement ou d'une allée véhiculaire existante est retirée, l'aire de stationnement ou l'allée véhiculaire doit alors être revêtue en totalité d'un matériau conforme au présent règlement.

8.6 Dispositions relatives à l'implantation d'une construction ou d'un usage sur un lot dérogoire protégé par droits acquis

L'implantation d'une construction ou d'un usage sur un lot dérogoire protégée par droits acquis est autorisé, à la condition que toutes les dispositions du présent règlement et de tout autre règlement applicable relatives aux constructions et aux usages soient respectées. »

ARTICLE 5

La numérotation devant le titre de la sous-section 8.4 (Droits acquis particuliers) est modifiée par la numérotation 8.7.

ARTICLE 6

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

When over half (more than 50%) of the non-conforming surface material of an existing parking area or driveway is removed, the parking area or driveway shall then be completely coated with a material conforming to this By-law.

8.6 Provisions relating to the establishment of a structure or use on a non-conforming lot protected by vested rights

The establishment of a structure or use on a non-conforming lot protected by vested rights is authorized, so long as all provisions of this By-law and any other applicable by-laws pertaining to structures and uses are respected.”

SECTION 5

The numbering preceding the title of subdivision 8.4 (Specific vested rights) is changed to 8.7.

SECTION 6

This by-law comes into force according to law.

Christina M. Smith
Mairesse / Mayor

Me Paule Geoffroy Béliveau
Greffière / City Clerk