



AVIS PUBLIC

PUBLIC NOTICE

**AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE
DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE
PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM**

**TO INTERESTED PERSONS HAVING THE RIGHT
TO SIGN AN APPLICATION FOR
PARTICIPATING IN A REFERENDUM**

**SECOND PROJET DE RÈGLEMENT
N° 1441-25 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
ZONAGE N° 1441 AFIN DE REMPLACER
CERTAINES DISPOSITIONS PORTANT SUR
LES CONSTRUCTIONS ET LES USAGES
DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR LES
DROITS ACQUIS**

**SECOND DRAFT BY-LAW NO. 1441-25 TO
AMEND ZONING BY-LAW NO. 1441 IN ORDER
TO REPLACE SOME PROVISIONS RELATING
TO NON-CONFORMING STRUCTURES AND
USES PROTECTED BY ACQUIRED RIGHTS**

**1. OBJET DU PROJET DE RÈGLEMENT ET
DEMANDES DE PARTICIPATION À UN
RÉFÉRENDUM**

**1. PURPOSE OF THE DRAFT BY-LAW AND
APPLICATIONS FOR PARTICIPATING IN A
REFERENDUM**

À la suite de l'assemblée publique tenue le 17 août 2026, le conseil municipal a adopté, le 25 août 2026, un second projet du Règlement n° 1441-25 modifiant le Règlement de zonage n° 1441 afin de remplacer certaines dispositions portant sur les constructions et les usages dérogatoires protégés par les droits acquis.

Following a public meeting held on August 17, 2026, the Town Council adopted, on August 25, 2026, a second Draft By-law No. 1441-25 to amend Zoning By-law No. 1441 in order to replace some provisions relating to non-conforming structures and uses protected by acquired rights

Ce second projet de règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les personnes intéressées de toutes les zones de la municipalité peuvent présenter une demande visant à ce que ce règlement soit soumis à l'approbation de toutes les personnes habiles à voter conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2). Les renseignements permettant de déterminer quelles personnes intéressées ont le droit de signer une demande et quel est l'objectif de cette demande, peuvent être obtenus auprès du greffier durant les heures régulières d'ouverture.

This second draft by-law contains provisions making it a by-law subject to approval by way of referendum. Under the *Act Respecting Elections and Referendums in Municipalities* (CQLR, Ch. E-2.2), interested persons from all zones of the municipality may file a petition requesting that this by-law be submitted for approval by all eligible voters. Information to determine which interested persons are entitled to sign an application and the tenor of an application, may be obtained from the Town Clerk during regular business hours.

Une copie du résumé du second projet peut être obtenue, sans frais, par toute personne qui en fait la demande.

A copy of the summary of the second draft By-law may be obtained, free of charge, by any person who so requests.

2. CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE

Pour être valide, toute demande doit :

- indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- être reçue au bureau du greffier au plus tard **le mardi 8 septembre 2026**;
- être signée par au moins **12** personnes habiles à voter de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes habiles à voter dans la zone n'excède pas **21**.

3. PERSONNES INTÉRESSÉES

Les renseignements permettant de déterminer quelles sont les personnes intéressées ayant le droit de signer une demande peuvent être obtenus auprès du greffier durant les heures régulières d'ouverture.

4. ABSENCE DE DEMANDES

Toutes les dispositions du second Projet de règlement n° 1441-25 qui n'auront fait l'objet d'aucune demande valide pourront être incluses dans un règlement qui n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.

5. CONSULTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

Le projet de règlement peut être consulté durant les heures d'ouverture, au bureau du greffier situé au 90, avenue Roosevelt ou sur le site web de la ville : www.ville.mont-royal.qc.ca.

Pour toute question ou renseignement supplémentaire concernant la procédure ci-haut, vous pourrez communiquer avec le soussigné au numéro de téléphone (514) 734-2988.

Donné à Mont-Royal le 31 août 2026

Le greffier,

(signé Alexandre Verdy)

Alexandre Verdy
Town Clerk

2. CONDITIONS FOR THE VALIDITY OF AN APPLICATION

In order to be valid, an application must:

- clearly indicate the provision to which it refers and the zone from which it originates;
- be received by the Town Clerk's office no later than on **Tuesday, September 8, 2026**; and
- be signed by at least **12** qualified voters from the zone from which it originates or by at least the majority of them if the number of qualified voters in the zone does not exceed **21**.

3. INTERESTED PERSONS

Information to determine which interested persons are entitled to sign an application may be obtained from the Town Clerk during regular business hours.

4. LACK OF APPLICATIONS

All provisions of the second Draft By-law No. 1441-25 for which no valid application has been received may be included in a by-law that does not require the approval of eligible voters.

5. EXAMINATION OF THE DRAFT BY-LAW

The draft By-law may be consulted during regular business hours at the Town Clerk's Office located at 90 Roosevelt Avenue, Mount Royal or on the Town's website: www.town.mount-royal.qc.ca.

For any question or additional information concerning the above procedure, you may contact the undersigned at the telephone number (514) 734-2988.

Given at Mount Royal on August 31, 2026

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT N° 1441-25 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1441 AFIN DE REMPLACER CERTAINES DISPOSITIONS PORTANT SUR LES CONSTRUCTIONS ET LES USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR LES DROITS ACQUIS

SOMMAIRE DE LA PROCÉDURE D'ADOPTION	
AVIS DE MOTION ET DÉPÔT :	14 JUILLET 2026
PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT :	14 JUILLET 2026
SECOND PROJET DE RÈGLEMENT :	25 AOÛT 2026
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	 2026
ENTRÉE EN VIGUEUR :	 2026

ATTENDU QU’avis de motion a été donné le 14 juillet 2026 et que le projet de règlement a été déposé à la même séance.

LE [indiquer la date d'adoption du règlement] 2026, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

1. Le *Règlement de zonage n° 1441* est modifié par le remplacement de l'article 509 par le suivant :
- « 509. Un usage, une construction ou une enseigne bénéficie d'un droit acquis lorsqu'il était légalement établi conformément à la réglementation d'urbanisme applicable au moment où il a été implanté, exercé, érigé, installé ou autorisé.
- Une construction ou une enseigne bénéficie également d'un droit acquis lorsque les travaux ont été réalisés conformément à un permis ou à un certificat valablement délivré en vertu de la réglementation alors en vigueur.
- Un usage ne bénéficie d'un droit acquis que s'il constituait l'usage principal de l'immeuble au moment de l'entrée en vigueur de la disposition réglementaire qui l'a rendu dérogatoire. Un usage accessoire ne peut, à lui seul, faire naître un droit acquis distinct de celui de l'usage principal. ».
2. L'article 519 de ce règlement est remplacé par le suivant :
- « 519. Aucun agrandissement ne peut avoir pour effet d'augmenter le volume, la superficie, la hauteur, la masse bâtie ou toute autre caractéristique d'une partie de construction qui est dérogatoire à une disposition du présent règlement ou dont la localisation est rendue dérogatoire par cette disposition.
- Cette formulation couvre les agrandissements horizontaux et verticaux, y compris l'exemple de l'ajout d'un deuxième étage au-dessus d'un garage implanté dans une marge insuffisante ou d'une façade déjà excédentaire.
- Malgré ce qui précède, l'augmentation du volume total de la construction est permise lorsqu'elle résulte exclusivement de travaux conformes au présent règlement qui n'aggravent pas la dérogation existante. ».

3. Les articles 521 et 522 de ce règlement sont remplacés par les suivants :

« 521. Une construction dérogatoire protégée par droits acquis qui est détruite ou endommagée à plus de cinquante pour cent (50 %) du coût de remplacement à la suite d'un incendie, d'un sinistre ou de toute autre cause ne peut être reconstruite, réparée ou restaurée qu'en conformité avec les dispositions du présent règlement.

Lorsque les dommages sont égaux ou inférieurs à cinquante pour cent (50 %) de la valeur de remplacement de la construction, celle-ci peut être réparée ou reconstruite conformément aux dispositions applicables aux constructions dérogatoires prévues au présent chapitre.

Pour les fins du présent règlement, le « coût de remplacement » constitue le coût nécessaire pour reconstruire à neuf une construction équivalente quant à sa superficie, son volume, sa qualité de construction et ses caractéristiques essentielles, selon les coûts en vigueur au moment de l'évaluation, sans tenir compte de la valeur du terrain ni de la dépréciation de la construction existante.

Nonobstant ce qui précède, pour les usages de la catégorie H-1 et H-2, l'implantation du bâtiment reconstruit est autorisée sur le périmètre de la fondation du bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis ou à l'intérieur de ce dernier, comme il était délimité avant sa destruction, sans empiéter dans l'emprise de rue, si le propriétaire fournit l'attestation d'un ingénieur confirmant la capacité structurale et portante de la fondation à conserver.

La reconstruction du bâtiment doit être débutée au plus tard dans les 36 mois suivant sa destruction.

522. Aux fins de l'application de l'article 521, le pourcentage des dommages est établi au moyen d'un rapport préparé par un évaluateur agréé, aux frais du requérant, selon la valeur de remplacement de la construction immédiatement avant le sinistre.

Le fonctionnaire désigné peut exiger tout document ou renseignement additionnel qu'il estime nécessaire pour vérifier l'application des dispositions relatives aux droits acquis. ».

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

Le maire,

Le greffier,

Peter J. Malouf

Alexandre Verdy

SECOND DRAFT BY-LAW NO. 1441-25 TO AMEND ZONING BY-LAW NO. 1441 IN ORDER TO REPLACE SOME PROVISIONS RELATING TO NON-CONFORMING STRUCTURES AND USES PROTECTED BY ACQUIRED RIGHTS

ADOPTION PROCEDURE SUMMARY	
NOTICE OF MOTION AND FILING:	JULY 14, 2026
FIRST DRAFT BY-LAW:	JULY 14, 2026
SECOND DRAFT BY-LAW:	AUGUST 25, 2026
ADOPTION OF BY-LAW:	, 2026
COMING INTO EFFECT:	, 2026

WHEREAS notice of motion was given on July 14, 2026, and that the draft by-law was filed at the same Council meeting;

ON [enter the date of adoption of the by-law], THE COUNCIL ENACTED THE FOLLOWING:

1.

Zoning By-law No. 1441 is amended by replacing section 509 by the following section:

“509. A use, structure or sign shall be deemed to have an acquired right if the right was legally established in accordance with the urban planning regulations in effect at the time it was established, exercised, erected, installed or authorized.

A structure or sign shall also be deemed to have an acquired right if the work was carried out in accordance with a permit or certificate validly issued under the regulations then in effect.

A use shall be deemed to have an acquired right only if it constituted the principal use of the property at the time the by-law provision that rendered it non-compliant took effect. An ancillary use cannot, on its own, give rise to an acquired right distinct from that of the principal use.”.
2.

Section 519 of this By-law is replaced by the following section:

“519. No expansion may result in an increase in the volume, floor area, height, building mass or any other characteristic of a building component that constitutes a deviation from a provision of this By-law or whose location is deemed to be a deviation under said provision.

This wording covers horizontal and vertical enlargements, including, for example, the addition of a second storey above a garage located within an insufficient setback or a façade exceeds the permitted limit.

Notwithstanding the foregoing, an increase in the total volume of the structure shall be permitted when it results exclusively from work that complies with this By-law and does not exacerbate the existing non-compliance.”.

3. Sections 521 and 522 of this By-law are replaced by the following sections:

“521. An exempt structure protected by acquired rights that is destroyed or damaged to an extent exceeding fifty per cent (50%) of its replacement cost as a result of a fire, disaster or any other cause may be rebuilt, repaired or restored only in accordance with the provisions of this By-law.

When the damage is equal to or less than fifty per cent (50%) of the replacement value of the structure, it may be repaired or rebuilt in accordance with the provisions applicable to structures built under an exemption set forth in this chapter.

For the purposes of this By-law, “replacement cost” means the cost required to rebuild a new structure equivalent in terms of floor area, volume, quality of construction and essential characteristics, based on current costs at the time of the assessment, without taking into account the value of the land or the depreciation of the existing structure.

Notwithstanding the foregoing, for uses in categories H-1 and H-2, the reconstructed building may be located on or within the perimeter of the foundation of the exempt building protected by acquired rights, as it was delineated prior to its destruction, without encroaching on the street right-of-way, provided that the owner submits a certificate from an engineer confirming the structural and load-bearing capacity of the foundation to be retained.

Reconstruction of the building must begin no later than 36 months after its demolition.

522. For the purposes of applying section 521, the percentage of damage shall be determined on the basis of a report prepared by a certified appraiser, at the applicant’s expense, based on the replacement value of the structure immediately prior to the loss.

The designated official may request any additional documents or information deemed necessary to verify compliance with the provisions regarding acquired rights.”.

4. This By-law shall come into effect according to law.

Peter J. Malouf
Mayor

Alexandre Verdy
Town Clerk