

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

CANADA
PROVINCE OF QUEBEC
DISTRICT OF MONTREAL

WESTMOUNT
RÈGLEMENT 1489

WESTMOUNT
BY-LAW 1489

**CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU
RÈGLEMENT SUR LES PROJETS
PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE (P.P.C.M.O.I.) DE LA VILLE DE
WESTMOUNT, TEL QUE MODIFIÉ PAR LES
RÈGLEMENTS 1549 ET 1574.**

**CONSOLIDATION OF BY-LAW CONCERNING
SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR
OCCUPANCY PROPOSALS FOR AN
IMMOVABLE (S.C.A.O.P.I) OF THE CITY OF
WESTMOUNT, AS AMENDED BY BY-LAWS
1549 AND 1574.**

<p>Cette codification administrative n'a pas été adoptée officiellement par la Ville de Westmount.</p> <p>Lorsqu'il s'agit d'interpréter et/ou d'appliquer la loi, il faut se reporter au règlement original et à ses modifications.</p>	<p>This consolidation has not been officially adopted by the City of Westmount.</p> <p>The original by-law and its amendments should be consulted for all purposes of the law.</p>
--	--

Lors d'une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue à l'hôtel de ville le 4 avril 2016 et à laquelle assistaient :

Le maire
Les conseillers

At a regular sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held at City Hall on April 4, 2016, at which were present:

Peter F. Trent, président – Chairman
Philip A. Cutler
Rosalind Davis
Victor M. Drury
Nicole Forbes
Cynthia Lulham
Patrick Martin
Theodora Samiotis
Christina Smith

ATTENDU QU'un avis de motion se rapportant à la présentation du présent règlement ayant été donné au cours de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue le 5 octobre 2015;

WHEREAS Notice of Motion of the presentation of this By-law having been given at the regular sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held on the 5th day of October 2015;

ATTENDU QUE le conseil municipal de Westmount a adopté par voie de résolution un projet de règlement intitulé « *RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (P.P.C.M.O.I.) DE LA VILLE DE WESTMOUNT* » lors d'une séance ordinaire dudit conseil municipal dûment convoquée et tenue le 5^e jour d'octobre 2015; et

ATTENDU QUE ledit conseil municipal a dûment convoqué et tenu, le 22^e jour d'octobre 2015, une assemblée de consultation publique portant sur ledit projet de règlement;

Il est ordonné et statué par le Règlement 1489, intitulé « *RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (P.P.C.M.O.I.) DE LA VILLE DE WESTMOUNT* », comme suit :

WHEREAS a draft by-law entitled "*BY-LAW CONCERNING SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR OCCUPANCY PROPOSALS FOR AN IMMOVABLE (S.C.A.O.P.I.) OF THE CITY OF WESTMOUNT*", was adopted by resolution of the Municipal Council of Westmount, at the regular sitting of the Municipal Council, duly called and held on the 5th day of October 2015; and

WHEREAS a public consultation meeting on the draft by-law was duly called and held by the said Municipal Council on the 22nd day of October 2015;

It is ordained and enacted by by-law 1489, entitled "*BY-LAW CONCERNING SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR OCCUPANCY PROPOSALS FOR AN IMMOVABLE (S.C.A.O.P.I.) OF THE CITY OF WESTMOUNT*", as follows:

<p style="text-align: center;">CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</p>	<p style="text-align: center;">CHAPTER 1 DECLARATORY AND INTERPRETATIVE PROVISIONS</p>
--	---

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

DECLARATORY PROVISIONS

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

1.1 TITLE OF BY-LAW

Le présent règlement est intitulé « *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P.P.C.M.O.I.) de la Ville de Westmount* ».

This by-law is entitled "*By-law concerning specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (S.C.A.O.P.I.) of the City of Westmount*".

1.2 OBJET DU RÈGLEMENT

1.2 OBJECT OF THE BY-LAW

Le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P.P.C.M.O.I.) de la Ville de Westmount* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme adoptés par la Ville au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

The *By-law concerning specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (S.C.A.O.P.I.) of the City of Westmount* forms an integral part of all the Urban Planning by-laws adopted by the City in accordance with *An Act respecting Land Use Planning and Development*.

Le présent règlement vise à habiliter le conseil à autoriser, sur demande et selon certains critères, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur de la Ville de Westmount.

1.3 RÈGLEMENTS VISÉS

Le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier situé sur le territoire de la Ville, qui déroge aux règlements suivants :

- i) Règlement de construction en vigueur;
- ii) Règlement de lotissement en vigueur;
- iii) Règlement de zonage en vigueur.

1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Ville de Westmount à l'exception des parties du territoire où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

1.5 GROUPES D'USAGES ET ZONES VISÉS

Les groupes d'usages et zones visés par le présent règlement correspondent aux groupes d'usages et aux zones identifiés au règlement de zonage en vigueur.

1.6 CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DU PLAN D'URBANISME

Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Westmount.

The object of this by-law is to enable the Council to authorize, upon application and subject to certain conditions, a specific construction, alteration or occupancy proposal in respect of an immovable if the proposal is at variance with the Urban Planning by-laws of the City of Westmount

1.3 BY-LAWS CONCERNED

The Council may authorize, upon request and under the conditions given in the present by-law, a specific proposal located within the territory of the City that is in variance with the following by-laws :

- i) Construction by-law in force;
- ii) Subdivision by-law in force;
- iii) Zoning by-law in force.

1.4 APPLICABLE AREA

This by-law applies to the entire territory of the City of Westmount with the exception of the parts of the territory where the land occupation is subject to particular restrictions for public safety reasons.

1.5 GROUPS OF USES AND IMPLICATED ZONES

The groups of uses and zones referred to in the present by-law are those identified in the Zoning by-law currently in force.

1.6 CONFORMITY WITH THE OBJECTIVES OF THE PLANNING PROGRAMME

Any specific proposal must, in order to be authorized, respect the objectives of the Planning Programme of the City of Westmount.

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.7 LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

1.8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire, qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.9 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du règlement, à moins d'indication à l'effet contraire, tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à l'article concernant la terminologie du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas défini dans ce règlement, il s'entend dans son sens usuel, tel que défini dans un dictionnaire d'usage courant.

*Abrogé
(Règlement 1647)*

Comité consultatif d'urbanisme - Le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Westmount constitué aux termes de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et la loi d'intérêt privé intitulé la *Loi concernant la Ville de Westmount*.

Immeuble - Terrain et bâtiment.

Projet particulier - fait référence aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

INTERPRETATIVE PROVISIONS

1.7 LAWS AND OTHER REGULATIONS

No provision of this by-law shall be construed as having the effect of exempting a person from the application of a provincial or federal law or regulation, or from any provisions of another municipal by-law.

1.8 REFERENCES

All references to other by-laws in this by-law shall be open, meaning that they extend to include any amendments to which the by-law may be subject, after the coming into force of this by-law.

1.9 TERMINOLOGY

For the interpretation of this by-law, unless otherwise indicated, each word or expression has the meaning that is given by the section on terminology in the Zoning by-law in force. If a word or an expression is not defined in this by-law, it holds the usual meaning, as defined in a dictionary that is commonly used.

*Repealed
(By-law 1647)*

Planning Advisory Committee - The Planning Advisory Committee of the City of Westmount established in accordance with *An Act respecting Land Use Planning and Development* and the Private member's bill entitled *An Act respecting Ville de Westmount*.

Immovable - Land and building.

Specific Proposal - refers to specific construction, alteration or occupation proposals for an immovable.

**CHAPITRE 2
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

**CHAPTER 2
ADMINISTRATIVE PROVISIONS**

**DISPOSITIONS RELATIVES À
L'ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

**PROVISIONS RELATING TO THE
ADMINISTRATION OF THE BY-LAW**

**2.1 ADMINISTRATION ET
APPLICATION DU RÈGLEMENT**

**2.1 ADMINISTRATION AND
ENFORCEMENT OF THE BY-LAW**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à tout cadre et tout employé du Service de l'aménagement urbain de la Ville à titre d'« autorité compétente ».

The administration and enforcement of the present by-law are entrusted to any officer or employee of the City's Urban Planning Department as the "authority having jurisdiction."

(Règlement 1647)

(By-law 1647)

**2.2 POUVOIRS ET DEVOIRS DE
L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

**2.2 POWERS AND DUTIES OF THE
AUTHORITY HAVING JURISDICTION**

Les pouvoirs de l'autorité compétente inscrits au règlement d'urbanisme portant sur les permis et certificats s'appliquent au présent règlement en les adaptant.

The powers of the authority having jurisdiction set out in the urban planning permits and certificates by-law apply to this by-law, with the necessary adaptations.

L'autorité compétente est autorisée à délivrer un constat d'infraction pour toute contravention au présent règlement et cela notamment pour toute déviation des conditions, des plans et des devis liés à une résolution du conseil émise en vertu du présent règlement.

The authority having jurisdiction is authorized to issue a statement of offense for any violation of the present by-law, particularly for any deviation from the conditions, plans, and estimates related to a Council resolution issued under the present by-law.

L'autorité compétente assiste le secrétaire du comité consultatif d'urbanisme désigné au règlement constituant ce comité pour l'application de la procédure requise au présent chapitre.

The authority having jurisdiction shall assist the Secretary of the Planning Advisory Committee designated in the by-law establishing that committee with the procedure required under this chapter.

L'autorité compétente doit accompagner les membres du comité consultatif d'urbanisme demandant à faire la visite de l'immeuble faisant l'objet d'une requête d'autorisation officielle visée par le présent règlement. Selon les dispositions du règlement d'urbanisme sur les permis et certificats de la Ville, dans le cadre de la visite demandée par des membres du comité consultatif d'urbanisme, ces derniers sont considérés comme des personnes dûment mandatés par l'autorité compétente à l'accompagner pour visiter et inspecter à toute heure raisonnable tout immeuble, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, afin de constater si ce règlement y est respecté.

Le fait de refuser de laisser l'autorité compétente (ou tout membre du comité consultatif d'urbanisme mandaté par elle pour l'accompagner) visiter et examiner, à toute heure raisonnable l'immeuble dont il est propriétaire, locataire, occupant ou mandataire pour constater si ce règlement y est respecté constitue une infraction au présent règlement.

Aux fins du précédent alinéa, constitue également une infraction au présent règlement le fait de refuser, suivant une signification préalable de 48 heures, l'installation par l'autorité compétente d'un équipement ou d'un appareil de mesure sur un immeuble ou encore la transmission intégrale et non modifiée des données ainsi recueillies à la demande de l'autorité compétente. Dans le cas d'un danger imminent, le délai de 48 heures peut être ignoré.

(Règlement 1647)

**DISPOSITIONS RELATIVES À LA
DEMANDE D'AUTORISATION ET À LA
DÉMARCHE À SUIVRE DANS LE CADRE
D'UN PROJET PARTICULIER**

2.3 DEMANDE D'AUTORISATION

The authority having jurisdiction must accompany the members of the Planning Advisory Committee requesting to visit the building that is the subject of an official permit application covered by the present by-law. In accordance with the provisions of the City's urban planning permits and certificates by-law, in the context of a visit requested by members of the Planning Advisory Committee, the latter are considered to be persons duly authorized by the authority having jurisdiction to accompany it to visit and inspect, at any reasonable time, both the interior and the exterior of any building, in order to ascertain whether this by-law is being complied with.

Refusing to allow the authority having jurisdiction (or any member of the Planning Advisory Committee duly authorized to accompany it) to visit and inspect, at any reasonable time, the building of which one is the owner, tenant, occupant, or agent, in order to ascertain whether this by-law and other municipal by-laws are being complied with, constitutes a violation of the present by-law.

For the purposes of the preceding paragraph, it shall also constitute a violation of the present by-law to refuse, following 48 hours' prior notice, the installation by the authority having jurisdiction of equipment or measuring devices on a building, or the complete and unaltered transmission of the data thus collected at the request of the authority having jurisdiction. In the event of imminent danger, the 48-hour period may be disregarded.

(By-law 1647)

**PROVISIONS REGARDING AN
APPLICATION FOR AUTHORIZATION AND
THE PROCEDURE TO FOLLOW IN THE
CASE OF A SPECIFIC PROPOSAL**

2.3 APPLICATION FOR AUTHORIZATION

Toute personne qui désire obtenir l'autorisation de réaliser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble admissible, comme il est établi à l'article 3.1, doit soumettre à l'autorité compétente une demande formelle par écrit, compléter une demande de permis de construction ou, le cas échéant, de certificat d'autorisation et doit également fournir les documents exigibles établis à l'article 2.4.

(Règlement 1574)

Any person who wishes to obtain authorization to complete an eligible specific construction, alteration or occupancy proposal for an immovable, as is established at section 3.1, must submit to the authority having jurisdiction, an official application in writing, complete an application for a construction permit or, as the case may be, a certificate of authorization and must also provide the required documents indicated in section 2.4.

(By-law 1574)

2.4 DOCUMENTS EXIGÉS

Tout document relatif à une demande visant une dérogation à la réglementation d'urbanisme applicable pour la réalisation d'un projet particulier admissible et soumis à l'autorité compétente doit, selon le cas et à sa demande, contenir les éléments qui suivent :

(Règlement 1574)

- a) Un écrit exposant les motifs de la demande, une description abrégée du projet particulier visé et une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables du (ou des) règlement(s) d'urbanisme faisant l'objet de la demande;
- b) Un certificat de localisation du terrain visé et des bâtiments, incluant la désignation technique;
- c) Un plan montrant la situation actuelle du terrain visé par la demande d'autorisation (usages, bâtiments, constructions et aménagements de terrain) ainsi que l'occupation des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés de part et d'autre de toutes les limites du terrain visé par la demande;

2.4 REQUIRED DOCUMENTS

All documents relating to an application for a variance with an applicable Urban Planning by-law for the undertaking of an eligible specific proposal and submitted to the authority having jurisdiction must contain, as the case may be and at its request, the following elements:

(By-law 1574)

- a) A document expressing the reasons for the application, an abridged description of the specific proposal and a list of the variant elements to the different applicable norms in the Urban Planning by-law(s) that are the object of the proposal;
- b) A certificate of location of the concerned land and buildings, including a technical description;
- c) A plan showing the existing conditions (uses, buildings, constructions and landscaping) of the land concerned by the application for authorization as well as the occupation of the neighbouring land. The neighbouring land includes all land situated along the limits of land concerned by the application;

- | | |
|---|---|
| <p>d) Des photos du bâtiment ou du terrain visé par la demande ainsi que des terrains avoisinants;</p> | <p>d) Photos of the building or of the land concerned by the application as well as the neighbouring lands;</p> |
| <p>e) Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des structures existantes à préserver, à réhabiliter ou à transformer;</p> | <p>e) A plan showing the proposed types of occupation on the land and the existing structures to be preserved, to be rehabilitated or to be transformed;</p> |
| <p>f) Un énoncé des valeurs patrimoniales de tous les bâtiments visés par le projet;</p> | <p>f) A statement of heritage values for all buildings affected by the proposal;</p> |
| <p>g) Un plan de conservation pour tous les bâtiments visés par le projet;</p> | <p>g) A conservation strategy for all buildings affected by the proposal;</p> |
| <p>h) Des esquisses montrant les différentes structures ou ouvrages existants, modifiés ou projetés, et leur intégration dans le contexte bâti environnant;</p> | <p>h) Preliminary plans showing the different existing, altered or projected structures or works and their integration into the built environment;</p> |
| <p>i) Des plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres dessins à l'échelle montrant les travaux de construction à exécuter;</p> | <p>i) Plans, specifications, outlines, preliminary plans, elevations, sections or other drawings to scale showing the construction work to be undertaken;</p> |
| <p>j) Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et espaces verts existants et projetés;</p> | <p>j) A plan showing proposals for the landscaping of exterior spaces, enhancing and protecting the existing and proposed green spaces and plantations;</p> |
| <p>k) Les accès véhiculaires, les espaces de stationnement, et les accès sans obstacle;</p> | <p>k) The vehicular accesses, parking spaces, and barrier free accesses;</p> |
| <p>l) Les études nécessaires à l'évaluation de l'impact du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations;</p> | <p>l) The studies necessary for the assessment of the proposal's impact on sunlight, wind, traffic and, as the case may be, noise and emanations;</p> |
| <p>m) Une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet;</p> | <p>m) An indication of the risks of soil contamination by identifying the previous occupations of the land concerned by the proposal;</p> |
| <p>n) L'estimation totale et par élément des coûts de réalisation (construction seulement, aménagement du terrain fini avec plantations, etc.) ainsi qu'un échéancier de réalisation;</p> | <p>n) An overall cost estimate and detailed costs for major project items (construction only, landscaping of the site complete with planting, etc.) as well as a project timeline for completion;</p> |

o) L'emplacement des services existants et projetés, tels que les lignes électriques, les réseaux d'aqueduc et d'égouts et les servitudes qui s'y rapportent, le cas échéant;

p) Toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères prescrit à l'article 3.2;

q) Toute autre information ou tout document complémentaire portant sur un aspect du projet exigé par l'autorité compétente, le comité consultatif d'urbanisme ou le conseil municipal.
(Règlement 1574)

o) The location of existing and proposed services, such as electrical lines, sewer and water networks and related servitudes, as the case may be;

p) Any other information which allows to better understand the nature of the work proposed and its assessment according to the criteria in section 3.2;

q) Any other complementary information or document on an aspect of the proposal that is requested by the authority having jurisdiction, the Planning Advisory Committee or the Municipal Council.
(By-law 1574)

2.5 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement, ainsi que la demande d'autorisation assujettie au présent règlement, doivent être remis à l'autorité compétente.

L'autorité compétente vérifie si la demande est complète et que le paiement a été effectué. Dans un délai maximal de soixante (60) jours suivant le dépôt de la demande dûment complétée, l'autorité compétente transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme si l'ensemble des informations requises ont été fourni par le requérant.

2.6 AVIS PUBLIC

Une demande de projet particulier transmise par l'autorité compétente au comité consultatif d'urbanisme pour fins d'évaluation fait l'objet d'un avis public

L'avis est publié sur le site internet de la Ville et, aux frais de la personne faisant la demande de projet particulier, dans une publication hebdomadaire distribuée sur le territoire de la Ville. L'avis public doit contenir, notamment, les informations suivantes :

2.5 APPLICATION PROCESS

All plans, documents and information required according to this by-law must be submitted to the competent authority with the application for authorization subject to this by-law.

The competent authority ascertains that the application is complete and that the payment has been made. In a maximum delay of sixty (60) days following the filing of an application duly completed, the competent authority sends the application to the Planning Advisory Committee if all of the information required has been provided by the applicant.

2.6 PUBLIC NOTICE

Public notice must be given when the competent authority sends a request for a specific proposal to the Planning Advisory Committee for evaluation.

The notice is published on the website of the City and, at the cost of the person presenting the specific proposal, in a weekly publication available within the territory of the City. The notice must include, amongst other things, the following information :

- | | |
|--|--|
| <p>a) L'adresse de l'immeuble faisant l'objet du projet particulier;</p> | <p>a) The address of the immovable property that is the subject of the specific proposal;</p> |
| <p>b) L'identité et les coordonnées de la personne faisant la demande de projet particulier;</p> | <p>b) The identity and coordinates of the person requesting the specific proposal;</p> |
| <p>c) Que les documents requis à l'article 2.4 a) du présent règlement sont disponibles pour consultation au comptoir du Service de l'aménagement urbain.</p> | <p>c) That the documents required at section 2.4 a) of the present by-law are available for consultation at Urban Planning Department.</p> |
| <p>d) Dans le cas d'un projet particulier qui est également assujettie au règlement 1305 « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale », la date, l'heure et le lieu de la réunion publique requise selon l'article 2.7.</p> | <p>d) In the case of a specific proposal that is also subject to By-Law 1305 "By-Law On Site Planning and Architectural Integration Programmes", the date, time and location of the public meeting required under section 2.7.</p> |

Un projet particulier ne peut faire l'objet d'une décision du conseil municipal avant l'expiration d'un délai de trente jours suivant la publication d'un avis public.

A specific proposal may not be subject to a decision of the Municipal Council, before the expiry of a thirty-day period following the publication of the public notice.

2.7 EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

2.7 REVIEW BY THE PLANNING ADVISORY COMMITTEE

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation établis dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos dans le cadre de son analyse, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger à toute heure raisonnable la tenue d'une rencontre avec le requérant ou encore la visite tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'immeuble visé en compagnie de l'autorité compétente.

The Planning Advisory Committee is responsible for evaluating the application based on the evaluation criteria established in the present by-law. If it deems it appropriate in the context of its analysis, the Planning Advisory Committee may, at any reasonable time, require a meeting with the applicant or a visit of both the exterior and the interior of the building in question, accompanied by the authority having jurisdiction.

(Règlement 1647)

(By-law 1647)

Plus spécifiquement, dans le cadre de son évaluation d'un projet particulier qui est également assujettie au règlement 1305 « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale », le comité consultatif d'urbanisme procédera à une évaluation préliminaire dans le cadre d'une réunion publique. Au cours de cette réunion, les résidents de la Ville pourront formuler des commentaires en lien avec le projet.

More specifically, as part of its assessment of a specific proposal that is also subject to By-Law 1305 "By-Law On Site Planning and Architectural Integration Programmes", the Planning Advisory Committee shall undertake a preliminary assessment during a public meeting. As part of that meeting, the residents of the City will be allowed to formulate their comments in relation to the proposal.

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre, par écrit, son évaluation de la demande au conseil municipal. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier. L'évaluation peut aussi être suspendue durant une courte période afin de permettre au requérant d'apporter certaines modifications en fonction des commentaires préliminaires exprimés par le comité consultatif d'urbanisme.

(Règlement 1574)

Dans le cas où le comité consultatif d'urbanisme recommande d'approuver la demande, il peut suggérer des conditions qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet ou encore suggérer des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis par le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être acceptées par le demandeur avant la décision du conseil municipal.

Dans le cas où la recommandation du comité consultatif d'urbanisme est négative, il doit indiquer les motifs l'incitant à refuser la demande.

2.8 APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de l'examen du comité consultatif d'urbanisme et à sa recommandation, le conseil municipal doit, par résolution, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier.

Lorsque la résolution indique le refus du conseil municipal, cette résolution doit préciser les motifs du refus.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande prévoit, le cas échéant, toutes les conditions eu égard aux compétences de la Ville, qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet.

The Planning Advisory Committee is in charge of sending, in writing, its assessment of the application to the Municipal Council. This assessment must include a recommendation to either approve or refuse the application for authorization of a specific proposal. The assessment may also be suspended in order to allow the applicant to bring about modifications following preliminary comments expressed by the Planning Advisory Committee.

(By-law 1574)

In the event that the Planning Advisory Committee recommends approving the application, it may suggest conditions which should be fulfilled in relation to the completion of the proposal or even suggest modifications to make the application acceptable in regard to the criteria established under this by-law. In this case, these modifications must be accepted by the applicant before the decision of the Municipal Council.

In the event that the recommendation of the Planning Advisory Committee is negative, it must indicate the grounds on which its refusal of the application is based.

2.8 APPROVAL BY MUNICIPAL COUNCIL

Following the review by the Planning Advisory Committee and its recommendation, the Municipal Council must, by way of resolution, approve or refuse the application for authorization of a specific proposal.

When the resolution indicates a refusal by the Municipal Council, this resolution must specify the grounds of the refusal.

The Municipal Council resolution approving the application indicates, as the case may be, all conditions with respect to the City's jurisdiction that must be fulfilled in regard to the completion of the proposal.

Dans le cas où la demande serait acceptée, elle est assujettie aux dispositions et à la procédure prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

In the event the application is approved, it is subject to the provisions and the procedure set forth in *An Act respecting Land Use Planning and Development*.

2.9 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

2.9 TRANSMISSION OF THE DECISION OF THE MUNICIPAL COUNCIL

Après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

After the coming into force of the resolution, the City Clerk sends a certified true copy to the author of the application.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS ADMISSIBLES ET AUX CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS

CHAPTER 3 PROVISIONS REGARDING ELIGIBLE SPECIFIC PROPOSALS AND ASSESSMENT CRITERIA FOR SPECIFIC PROPOSALS

PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES

ELIGIBLE SPECIFIC PROPOSALS

3.1 TYPES DE PROJETS

3.1 TYPES OF PROPOSALS

Les types de projets énumérés ci-après sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable :

The types of projects listed hereinafter are eligible for an application for authorization of a specific proposal seeking a variance with applicable Urban Planning by-laws :

L'implantation, la construction, l'agrandissement, ou la rénovation et le réaménagement d'un projet résidentiel multifamilial de 6 unités et plus, commercial, institutionnel ou comprenant une mixité d'au moins deux usages mentionnés dans ce paragraphe;

The siting, the construction, the extension, or the renovation and redevelopment of a proposal for a residential, multifamily immovable with 6 or more units, a commercial immovable, an institutional immovable or for a combination of at least two uses mentioned in this paragraph;

L'agrandissement ou la modification d'un bâtiment non-conforme ou la réalisation d'un aménagement non-conforme sur un terrain;

The extension or the alteration of a non-conforming building or the establishment of a non-conforming development on a site;

La reconversion ou le changement d'un usage dans un bâtiment;

The reconversion or the change of use of a building;

Le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage dérogatoire.

The replacement of a variant use protected by vested rights with another variant use.

Tous les projets doivent être conformes aux orientations exprimées dans le plan d'urbanisme.

All proposals must be in conformity with the goals defined in the Planning Programme.

CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS

3.2 CRITÈRES GÉNÉRAUX

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis :

- a) Le projet particulier doit considérer la volumétrie générale, la hauteur, l'implantation et la densité des constructions existantes et à ériger sur le terrain ainsi que leur intégration au cadre bâti environnant;
- b) Lors de la proposition de modification ou de transformation des constructions d'intérêt patrimonial, un souci et un effort de conservation et de mise en valeur des éléments caractéristiques doivent être préconisés;
- c) Un projet de redéveloppement inclut la conservation d'un bâtiment d'intérêt patrimonial;
- d) Le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté ainsi que par une qualité supérieure des constructions;
- e) La prise en compte des impacts du projet particulier sur l'environnement urbain notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, de l'éclairage, des eaux de ruissèlement, de la réduction des îlots de chaleur et de la circulation;
- f) Les critères de conception écologiques et l'insertion d'éléments verts dans le projet seront analysées dans un processus de design intégré en accord avec les principes LEED;

ASSESSMENT CRITERIA FOR SPECIFIC PROPOSALS

3.2 GENERAL CRITERIA

The specific proposal that is the object of an application for authorization will be evaluated according to the assessment criteria defined hereinafter:

- a) The specific proposal must consider the general volume, height, siting and density of the existing and proposed constructions on the land as well as their integration into the built environment;
- b) For a proposal to alter or transform a construction of heritage value, care and effort must be demonstrated in the conservation and enhancement of the heritage character-defining elements;
- c) A redevelopment project includes the conservation of a building of heritage value;
- d) The specific proposal must result in an enhancement of the immovable and the neighbouring sectors with a refined and adapted landscaping, while also providing for a superior construction quality;
- e) The consideration of the impact of a specific proposal on the urban environment, namely in terms of sunlight, wind, noise, emanations, lighting, water run-off, the reduction of heat islands and traffic;
- f) The criteria of ecological design and the integration of sustainable, environmental features in the proposal will be analyzed in an integrated design process in accordance with LEED principles;

g) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement) sera prise en considération;

h) L'équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif doit être recherché de manière à éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre;

i) Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet seront pris en considération.

g) The quality of the proposal's functional organization (access, security, automobile traffic, accessory buildings, parking) will be taken into consideration;

h) The balance between individual and collective interests must be sought in such a manner so as to avoid one being advanced to the detriment of the other;

i) The advantages of the cultural and social components will be taken into consideration.

Tous les intervenants concernés (propriétaire, voisinage, ville) doivent pouvoir profiter d'une amélioration de la situation actuelle ou à tout le moins n'en subir aucun inconvénient additionnel.

All concerned parties (owner, neighbour, City) must be able to benefit from an improvement upon the current situation or at the very least not experience any additional inconvenience.

3.3 Conditions à remplir

3.3 CONDITIONS TO FULFILL

Le conseil municipal peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doivent être remplies pour un projet particulier.

The Municipal Council may specify in the resolution by which it authorizes the application, all the conditions, with respect to municipal competency, that must be fulfilled for the specific proposal.

De manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants, variables selon chaque demande :

These conditions may be specified according to the following non-exhaustive elements, which vary with each application:

- Garantie temporelle;
- Garantie financière;
- Opérations et activités sur et à proximité du site;
- Travaux d'infrastructures;
- Signalisation et affichage;
- Aménagements extérieurs;
- Architecture et volumétrie;
- Stationnement et circulation;
- Salubrité et sécurité;
- Suivi environnemental;
- Autorisation d'autorité compétente en la matière.

- Timeline guarantee;
- Financial guarantee;
- Operations and activities on and close to the site;
- Infrastructure work;
- Signage and postings;
- Exterior landscaping;
- Architecture and volume;
- Parking and traffic;
- Cleanliness and security;
- Environmental considerations;
- Authorization from a competent authority in the matter.

**CHAPITRE 4
TARIFICATIONS**

**CHAPTER 4
TARIFFS**

4.1 FRAIS EXIGIBLES

*Abrogé.
(Règlement 1549)*

4.1 FEES REQUIRED

*Repealed.
(By-law 1549)*

**CHAPITRE 5
DISPOSITIONS DIVERSES**

**CHAPTER 5
GENERAL PROVISIONS**

5.1 ÉMISSION DU PERMIS

Sur présentation d'une copie de la résolution autorisant le projet particulier, l'autorité compétente délivre au requérant le permis et le certificat requis en s'assurant que toutes les conditions inscrites à la résolution soient respectées.

5.1 ISSUANCE OF PERMIT

Upon presentation of a copy of the resolution authorizing the specific proposal, the competent authority issues to the applicant the permit and certificate required ensuring that all the conditions indicated in the resolution are respected.

5.2 MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

5.2 MODIFICATION TO PLANS AND DOCUMENTS

Any modification brought to plans or documents after the approval of the Municipal Council, in accordance with this by-law, requires the presentation of a new application.

5.3 DÉLAI DE VALIDITÉ

Si le projet particulier autorisé par la demande n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation dans un délai de 18 mois après l'adoption de la résolution accordant le projet particulier, cette résolution devient nulle et non avenue.

5.3 PERIOD OF VALIDITY

If a specific proposal authorized by the application is not completed or is not in the course of being completed in the 18 months following the adoption of a resolution authorizing the specific proposal, this resolution becomes null and void.

Une nouvelle demande de projet particulier pour le même objet peut être formulée.

A new application for a specific proposal for the same project may be made.

**CHAPITRE 6
DISPOSITIONS PÉNALES**

**CHAPTER 6
PENAL PROVISIONS**

6.1 INFRACTION ET PÉNALITÉ

6.1 INFRACTIONS AND PENALTIES

Contrevient au présent règlement, toute personne physique et toute personne morale de droit privé ou public qui ne se conforme pas aux exigences et obligations prévues à quelconque des dispositions du présent règlement.

Quiconque contrevient à quelconque des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende.

Dans le cas d'une première infraction, si le contrevenant est une personne physique, cette amende ne peut être inférieure à 5 000 \$ (amende minimum) et ne doit pas excéder 10 000 \$. Dans le cas d'une récidive, si le contrevenant est une personne physique, cette amende ne peut être inférieure à 10 000\$ (amende minimum) et ne doit pas excéder 25 000\$.

Dans le cas d'une première infraction, si le contrevenant est une personne morale, cette amende ne peut être inférieure à 10 000 \$ (amende minimum) et ne doit pas excéder 25 000 \$. Dans le cas d'une récidive, si le contrevenant est une personne morale, cette amende ne peut être inférieure à 25 000 \$ (amende minimum) et ne doit pas excéder 50 000 \$.

6.2 PÉNALITÉS SUPPLÉMENTAIRES

Les situations suivantes constituent également des infractions au présent règlement et sont passibles d'une amende distincte aux termes de l'article 6.1 :

1. Le fait pour une personne, par ses faits et gestes, de participer, de permettre ou de tolérer que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement ;
2. Le fait pour une personne de conseiller, d'encourager, d'ordonner, de solliciter ou d'inciter une autre personne à faire une chose qui constitue une infraction ou qui commet ou omet de faire une chose qui a pour effet d'aider une autre personne à commettre une infraction ;

Is in violation of this by-law, any natural person or legal person of public or private law who does not respect the requirements and obligations set forth in any of the provisions of this by-law.

Whoever violates any of the provisions of this by-law commits an offence and is liable to be fined.

In the case of a first offence, if the offender is a natural person, this fine may not be inferior to \$5,000 (minimum fine) and must not exceed \$10,000. In the case of a repeat offence, if the offender is a natural person, this fine may not be inferior to \$10,000 (minimum fine) and must not exceed \$25,000.

In the case of a first offence, if the offender is a legal person, this fine may not be inferior to \$10,000 (minimum fine) and must not exceed \$25,000. In the case of a repeat offence, if the offender is a legal person, this fine may not be inferior to \$25,000 (minimum fine) and must not exceed \$50,000.

6.2 ADDITIONAL PENALTIES

The following situations also constitute violations of the present by-law and are subject to a separate fine under section 6.1:

1. The act of a person, through their actions, participating in, allowing, or tolerating a violation of a provision of the present by-law;
2. The act of advising, encouraging, ordering, soliciting, or inciting another person to do something that constitutes an offense, or committing or omitting to do something that has the effect of helping another person commit an offense;

3. Le fait pour une personne de causer, tolérer ou laisser subsister une infraction à une disposition du présent règlement.

3. The fact of a person causing, tolerating, or allowing an infringement of a provision of the present by-law to continue

En plus des pénalités prévues au présent chapitre et de tout autres recours prévus au présent règlement, toute utilisation du sol ou toute construction incompatible avec une résolution du conseil municipal émise en vertu du présent règlement peut faire l'objet de tout recours civil, pénal ou prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) pour sanctionner ou faire cesser toute contravention à la réglementation.

(Règlement 1647)

In addition to the penalties provided for in this chapter and any other recourses provided for in this by-law, any land use or construction that is inconsistent with a Municipal Council resolution issued under the present by-law may be subject to any civil, criminal, or other recourse provided for in the *Act respecting land use planning and development* (CQLR, c. A-19.1) to penalize or stop any violation of the regulations.

(By-law 1647)

**CHAPITRE 7
ENTRÉE EN VIGUEUR**

**CHAPTER 7
COMING INTO FORCE**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

This by-law comes into force in accordance with the law.

Peter F. Trent
Maire / Mayor

Martin St-Jean
Greffier de la Ville/City Clerk