

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

**RÈGLEMENT 1489**

**WESTMOUNT**

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

Le maire  
Les conseillers

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;

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<sup>e</sup> jour d'octobre 2015; et

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

CANADA  
PROVINCE OF QUEBEC  
DISTRICT OF MONTREAL

**BY-LAW 1489**

**WESTMOUNT**

At a regular sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held at City Hall on , 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

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 5<sup>th</sup> day of October 2015;

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 5<sup>th</sup> 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 22<sup>nd</sup> day of October 2015;

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 :

**CHAPITRE 1  
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET  
INTERPRÉTATIVES**

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

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* ».

**1.2 OBJET DU RÈGLEMENT**

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*.

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 :

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:

**CHAPTER 1  
DECLARATORY AND INTERPRETATIVE  
PROVISIONS**

**DECLARATORY PROVISIONS**

**1.1 TITLE OF BY-LAW**

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 OBJECT OF THE BY-LAW**

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*.

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-

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

laws :

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

#### 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.

#### 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.

#### 1.4 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.

#### 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 SYSTÈME DE MESURE

~~Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).~~

## 1.98 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.

## 1.109 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.

**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.

~~**Règlement** — signifie le présent règlement.~~

## 1.8 SYSTEM OF MEASUREMENT

~~All measurements referred to in this By-law are indicated in metric units of the International System (SI).~~

## 1.98 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.

## 1.109 TERMINOLOGY

For the interpretation of this by-law, unless otherwise indicated, each word or expression has a meaning that is given by the section concerning 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.

**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 members 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.

~~**By-law** — means this By-law.~~

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

#### 2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée aux fonctionnaires désignés du Service de l'aménagement urbain de la Ville de Westmount. L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du directeur du Service de l'aménagement urbain

#### 2.2 AUTORITÉ COMPÉTENTE

Le directeur du Service de l'aménagement urbain constitue l'autorité compétente.

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

#### 2.3 DEMANDE D'AUTORISATION

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 au Service de l'aménagement urbain 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.

## CHAPTER 2 ADMINISTRATIVE PROVISIONS

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

#### 2.1 ADMINISTRATION OF THE BY-LAW

~~The administration of this~~ This by-law is ~~bestowed upon~~ administered by the designated employees of the Urban Planning Department of the City of Westmount. The application, the supervision and the control of this by-law falls upon the Director of the Department of Urban Planning.

#### 2.2 COMPETENT AUTHORITY

The Director of the Urban Planning Department is the competent authority.

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

#### 2.3 APPLICATION FOR AUTHORIZATION

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 Urban Planning Department, 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.

## 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 la Ville doit, selon le cas et à sa demande, contenir les éléments qui suivent :

- ~~a)~~ 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;
- ~~b)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;
- ~~e)d)~~ Des photos ~~de l'immeuble~~ du bâtiment ou du terrain visé par la demande ainsi que des terrains avoisinants;
- ~~de)~~ Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et ~~de constructions~~ des structures existantes à ~~conserver/préserver, à réhabiliter~~ ou à être ~~transformées~~ transformer;
- ~~ef)~~ Un énoncé des valeurs patrimoniales ~~des de~~ tous les bâtiments visés par le projet;
- ~~fg)~~ Un plan de conservation ~~des pour tous les~~ bâtiments patrimoniaux visés par le projet;
- ~~gh)~~ Des esquisses montrant les différentes ~~constructions~~ structures ou ouvrages existants, modifiés ou projetés, et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
- ~~hi)~~ Des plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres dessins à l'échelle montrant les travaux de construction

## 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 City must contain, as the case may be and at its request, the following elements:

- 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;
- ~~a)b)~~ A certificate of location of the concerned land and buildings, including a technical description;
- ~~b)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;
- ~~e)d)~~ Photos of the ~~immoveable~~ building or of the land concerned by the application as well as the neighbouring lands;
- ~~d)e)~~ A plan showing the proposed types of occupation on the land and the existing ~~constructions~~ structures to be ~~conserved/preserved, to be rehabilitated~~ or to be transformed;
- ~~e)f)~~ A statement of heritage values ~~of~~ for all buildings ~~concerned~~ affected by the proposal;
- ~~f)g)~~ A conservation strategy for ~~heritage~~ all buildings affected by the proposal;
- ~~g)h)~~ Preliminary plans showing the different existing, altered or projected ~~constructions~~ structures or works and their integration into the built environment;
- ~~h)i)~~ Plans, specifications, outlines, preliminary plans, elevations, sections or other drawings



à exécuter;

- i) 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;
- jk) Les accès véhiculaires, les espaces de stationnement, les accès sans obstacle;
- kl) 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;
- lm) Une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet;
- m) 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;
- no) 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;
- ~~o) 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 des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande;~~
- 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 le Service de l'aménagement urbain, le comité consultatif d'urbanisme ou le conseil municipal.

to scale showing the construction work to be undertaken;

- i) A plan showing proposals for the landscaping of exterior spaces, enhancing and protecting the existing and proposed green spaces and plantations;
- k) The vehicular ~~access~~ accesses, parking spaces, barrier free accesses;
- j) The studies necessary for the assessment of the proposal's impact on sunlight, wind, traffic and, as the case may be, noise and emanations;
- l) An indication of the risks of soil contamination by identifying the previous occupations of the land concerned by the proposal;
- 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;
- o) The location of existing and proposed services, such as electrical lines, sewer and water networks and related servitudes, as the case may be;
- ~~o) A document expressing the reasons for the application, an abridged description of the specific proposal and a list of all variant elements to the different applicable norms in the Urban Planning By-laws that are the object of the proposal;~~
- 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 Urban Planning Department, the Planning Advisory Committee or the Municipal Council.

## 2.5 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

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

L'autorité compétente ~~est chargée de vérifier~~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.

## 2.5 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 ~~is in charge of verifying~~ifascertains 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 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 :

- a) L'adresse de l'immeuble faisant l'objet du projet particulier;
- b) L'identité et les coordonnées de la personne faisant la demande de projet particulier;
- 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.
- 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.

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.

## **2.6.7 EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

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, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et visiter les lieux.

## **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 :

- a) The address of the immovable property that is the subject of the specific proposal;
- b) The identity and coordinates of the person requesting the specific proposal;
- c) That the documents required at section 2.4 a) of the present by-law are available for consultation at Urban Planning Department.
- 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.

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.

## **2.6.7 REVIEW BY THE PLANNING ADVISORY COMMITTEE**

The Planning Advisory Committee is in charge of assessing the application according to the assessment criteria established in the context of this by-law. If it judgesis judged necessary, the Planning Advisory Committee may require to meet with the applicant and to visit the site.

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.

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 et/ou le Service de l'aménagement urbain.

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 approuvées/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.

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.

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 ~~thato~~ either approves/approve or refuses/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 and/or the Urban Planning Department.

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 approved/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 ~~it bases~~ its refusal of the application is based.

## **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.

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*.

## **2.9 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL**

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

## **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.

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 OF THE DECISION OF THE MUNICIPAL COUNCIL**

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**

**PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES**

**3.1 TYPES DE PROJETS**

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 :

- a) 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;
- b) L'agrandissement ou la modification d'un bâtiment non-conforme ou la réalisation d'un aménagement non-conforme sur un terrain;
- c) La reconversion ou le changement d'un usage dans un bâtiment;
- d) Le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage dérogatoire.

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

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

**ELIGIBLE SPECIFIC PROPOSALS**

**3.1 TYPES OF PROPOSALS**

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 :

- a) 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;
- b) The extension or the alteration of a non-conforming building or the establishment of a non-conforming development on a site;
- c) The reconversion or the change of use of a building;
- d) The replacement of a variant use protected by vested rights with another variant use.

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 d'éléments architecturaux d'origine 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

## 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 original architectural heritage character-defining elements;
- c) A redevelopment project includes the conservation of the a building of heritage building value;
- d) The specific proposal must ensure to enhance result in an enhancement of the immovable and the neighbouring sectors with a refined and adapted landscaping as well as through, 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

seront analysées dans un processus de design intégré en accord avec les principes LEED;

- 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.

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.

### 3.3 CONDITIONS À REMPLIR

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.

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

- 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;

integration of sustainable, environmental features in the proposal will be analyzed in an integrated design process in accordance with LEED principles;

- 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.

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 TO FULFILL

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.

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

- ~~Temporal~~ **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;

- Suivi environnemental;
- Autorisation d'autorité compétente en la matière.

- Environmental considerations;
- Authorization from a competent authority in the matter.

## CHAPITRE 4 TARIFICATIONS

## CHAPTER 4 TARIFFS

### 4.1 FRAIS EXIGIBLES

Les frais inhérents à une demande d'autorisation d'un projet particulier, excluant les frais de publication, sont payables dès l'ouverture du dossier et ils sont non-remboursables.

Les frais sont établis en fonction de la superficie du plancher de l'immeuble comme suit : 2 \$ / mètre carré ( 2 \$ / 10.76 pieds carrés).

### 4.1 FEES REQUIRED

The fees related to an application for authorization of a specific proposal, excluding the publication fees, are established according to the surface area of the immovable as follows: \$2.00 / square metre (\$2.00 / 10.76 square feet), payable upon the filing of an application and they are non-refundable.

The fees are established according to the floor surface area of the immovable property as follows: \$2.00 / square metre (\$2.00 / 10.76 square feet).

## 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.

### 5.2 MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification apportée aux plans et

### 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 TO PLANS AND DOCUMENTS

Any modification brought to plans or documents



documents après l'approbation du conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

### **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.

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

## **CHAPITRE 6 DISPOSITIONS PÉNALES**

### **6.1 INFRACTION ET PÉNALITÉ**

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.

after the approval of the Municipal Council, in accordance with this by-law, requires the presentation of a new application.

### **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.

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

## **CHAPTER 6 PENAL PROVISIONS**

### **6.1 INFRACTIONS AND PENALTIES**

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.

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 \$.

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.

**CHAPITRE 7  
ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Peter F. Trent  
Maire / Mayor

**CHAPTER 7  
COMING INTO FORCE**

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

Martin St-Jean  
Greffier de la Ville/City Clerk

PROJET / DRAFT