

PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE (*P.P.C.M.O.I.*)

SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR
OCCUPANCY PROPOSALS FOR AN IMMOVABLE
(*S.C.A.O.P.I.*)

Projet de règlement / Draft by-law n° 1489

2016-03-22



VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT

Service de
l'aménagement
urbain

Urban Planning
Department

PLAN DE LA PRÉSENTATION

- Cheminement
- PPCMOI
- Révisions au projet de règlement
- Autres questions
- Conclusion
- Questions et commentaires

PRESENTATION SUMMARY

- Process to date
- SCAOPI
- Modifications to draft by-law
- Other questions
- Conclusion
- Questions and comments

CHEMINEMENT

PROCESS TO DATE

■ Avis de motion

05/10/2015

■ Consultation publique

22/10/2015

■ Commentaires intégrés

■ Commentaires non-intégrés:

- Limites de la LAU
- Respect des compétences municipales

■ Notice of motion

October 5, 2015

■ Public consultation

October 22, 2015

■ Comments included

■ Comments non-included

- Limits of Land Planning Act
- Respect of municipal powers

PPCMOI - POURQUOI?

- Territoire urbanisé
- Complexité de sites/projets
- Amélioration de la procédure en vigueur

SCAOPI - WHY?

- Urbanized territory
- Complexity of sites/projects
- Improvement of current procedure

PPCMOI ASPECTS GÉNÉRAUX

- Outil pour cas d'exception
- Respect du plan d'urbanisme
- Critères d'évaluation
- Évaluation par le CCU
- Décision par Conseil municipal

SCAOPI GENERAL ASPECTS

- Tool for exceptional cases
- Compliance with Planning Programme
- Assessment criteria
- PAC design review
- Decision by City Council

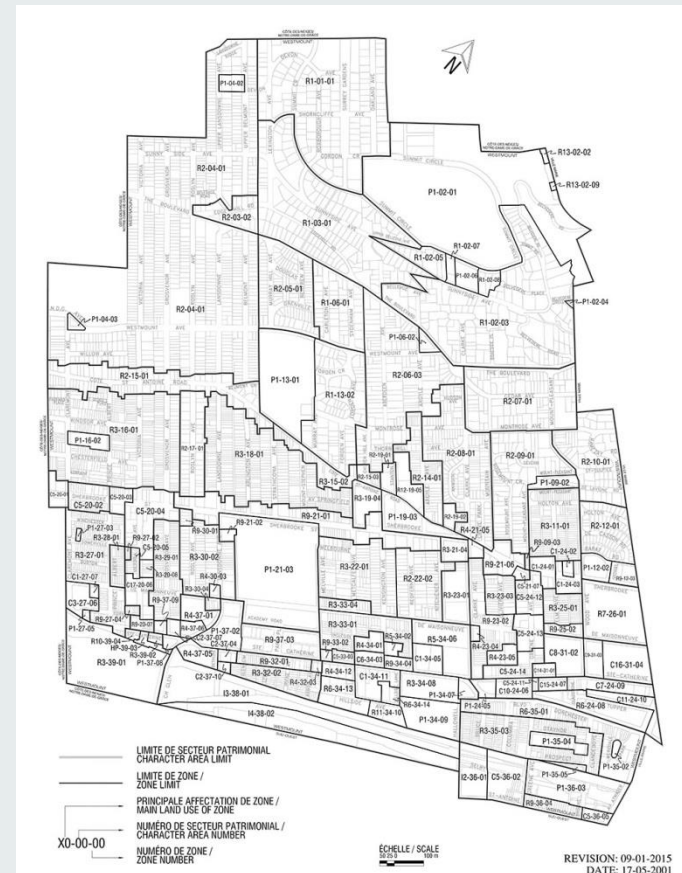
PPCMOI

AVANTAGES POUR LA COMMUNAUTÉ

- Consultation publique pour chaque projet
Public consultation for each project
- Possibilité de referendum
Potential referendum
- Information précise sur chaque projet
Precise information on each project
- Pas d'affaiblissement continu du zonage
No further « weakening of zoning »

SCAOPI

BENEFITS FOR THE COMMUNITY



CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

CONFORMITY WITH PLANNING PROGRAMME

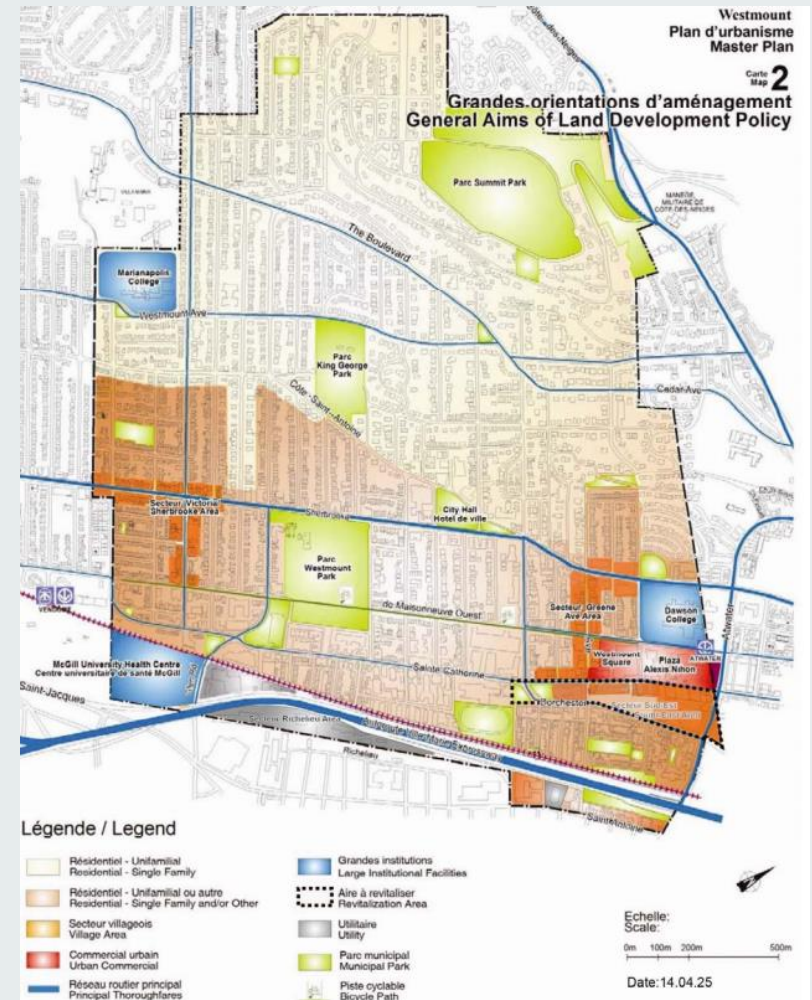
Respect des objectifs

Respect of objectives

- Adopté en 2014- horizon de 5 ans
Adopted in 2014 – 5 year plan

- Orientations d'aménagement
Planning approach

- Lignes directrices d'affectation
du sol et de densités
*Guidelines for land use and
densities*



MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT 1489

REVISIONS TO BYLAW 1489

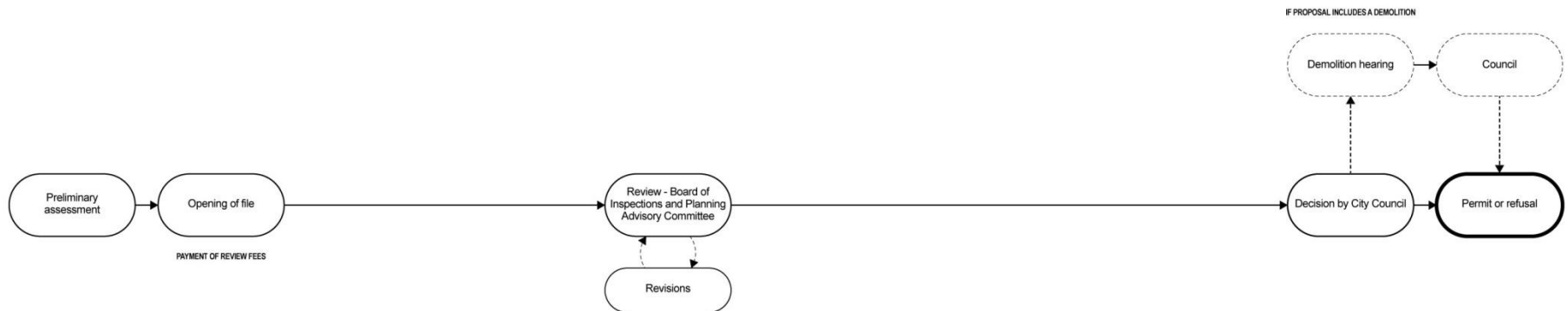
- Avis public
- Consultation du document de demande:
 - descriptif du projet
 - éléments dérogatoires
- Réunion publique du CCU pour PPCMOI assujetti au PIIA
- Précisions:
 - 4.1: frais non-remboursable et payable au moment de la demande
 - 2.4 et 3.2: terminologie

- Public notice
- Consultation of application document by the residents:
 - description of proposal
 - list of variant elements
- Public PAC meeting for SCAOPI subject to SPAIP
- Clarifications:
 - 4.1: upfront & non reimbursable fees
 - 2.4 and 3.2: terminology

CHEMINEMENT DES DEMANDES

APPLICATION PROCEDURES

Standard proposals subject to SPAIP*

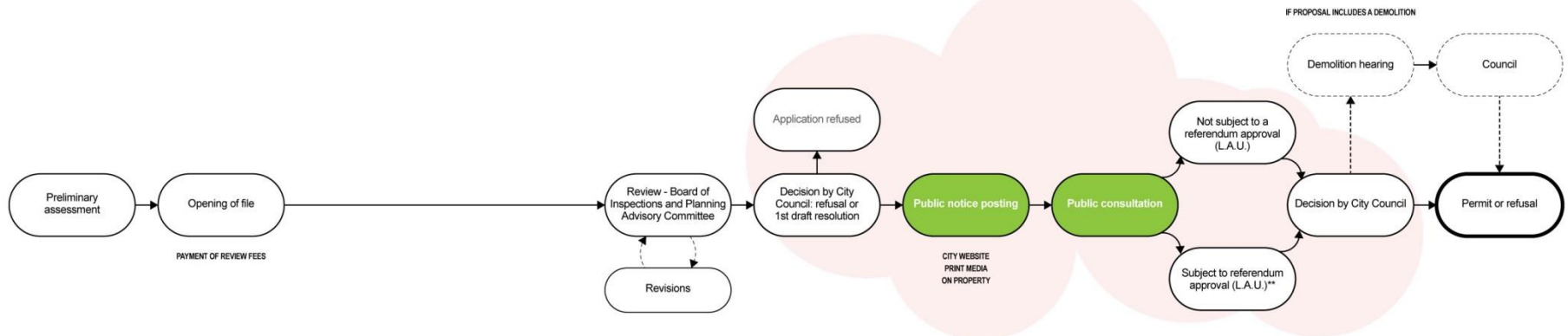


*Subject to SPAIP: proposals affecting the exterior of a building or a site. Example: new construction, window replacements, landscaping, etc.

CHEMINEMENT DES DEMANDES

APPLICATION PROCEDURES

Zoning Change



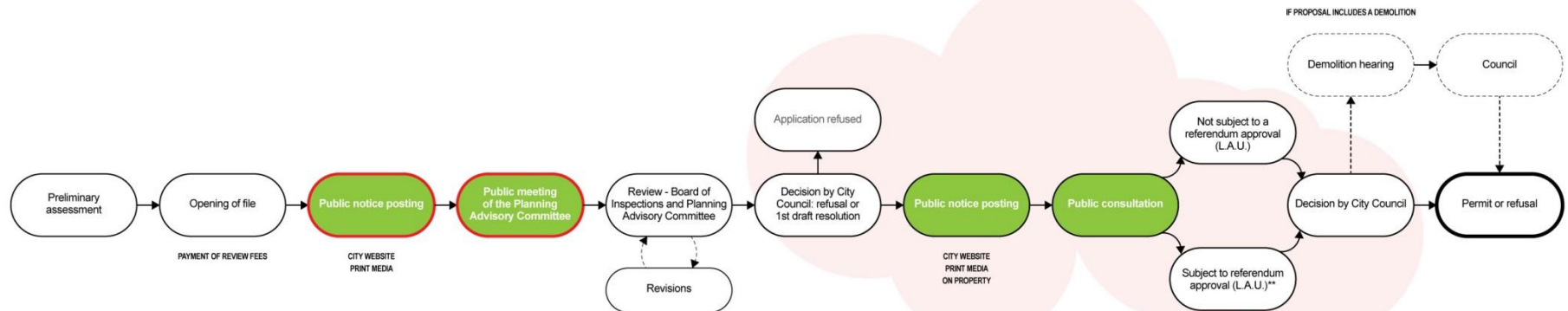
Procedure defined by the Quebec Land Use and Planning Act

**Subject to a referendum approval: proposal is at variance with current parameters for uses, constructions, land use densities, height and massing, setbacks, parking requirements and lot dimensions.

CHEMINEMENT DES DEMANDES

APPLICATION PROCEDURES

SCAOPI proposals subject to SPAIP*



Procedure defined by the Quebec Land Use and Planning Act

*Subject to SPAIP: proposals affecting the exterior of a building or a site. Example: new construction, window replacements, landscaping, etc.

**Subject to a referendum approval: proposal is at variance with current parameters for uses, constructions, land use densities, height and massing, setbacks, parking requirements and lot dimensions.

AUTRES QUESTIONS

OTHER QUESTIONS

PROTECTION DES STRUCTURES À PROXIMITÉ D'UN CHANTIER

PROTECTION OF STRUCTURES ADJACENT TO A CONSTRUCTION SITE

■ Bureau des Inspections

■ Règlements:

- Construction 1391 tel qu'amendé
- Excavation de roc 1257,
- permis et certificats 1300
 - Plans d'exécution architecture, structure, mécanique, électrique, aménagement paysager

■ Évaluation d'impacts :

- Sol,
- Circulation,
- Ensoleillement,
- Rapport de gestion de chantier incl.:
phases de construction, échéancier,
description de la méthode utilisée, mesures
pour assurer la sécurité

■ Board of Inspections

■ By-laws:

- Construction 1391 as amended
- Rock excavation 1257
- permits and certificates 1300
 - Architectural, structural, mechanical, electrical & landscaping working drawings

■ Impact assessment:

- Soil study,
- traffic,
- sun,
- Construction site management document
incl. Construction phases, work
schedule, description of method to be used,
measures to ensure safety

POLITIQUES CONCERNANT LA FOURNITURE DE GARANTIES

POLICIES CONCERNING THE FURNISHING OF GUARANTEES

- Garantie monétaire

- Monetary guarantee

- Garantie financière

- Financial guarantee

- Code Civil du Québec

- Quebec civil code

APPROBATION RÉFÉRENDADAIRE

REFERENDUM PROCEDURE

1. Projets éligibles

- Usages
- Constructions
- Densité d'occupation du sol
- Dimension et volume des constructions
- Marges de recul
- Normes de stationnement,
- Dimensions et superficies des lots.

1. Eligible projects

- Uses
- Constructions
- Land use densities
- Height and massing
- Setbacks
- Parking requirements
- Lot dimensions

APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

26

Détermination de la procédure applicable

TABLEAU 4
LES OBJETS SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

RÈGLEMENT DE ZONAGE : EN VERTU DE L'ARTICLE 113

OBJETS SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE	OBJETS NÉCESSITANT AUCUNE APPROBATION PAR LES PERSONNES HABILÉES À VOTER
1 ^o Classifier les constructions et usages et, selon un plan qui fait partie intégrante du règlement, diviser le territoire de la municipalité en zones.	-
2 ^o Diviser le zone en secteurs de manière que chacun de ces secteurs serve d'unité territoriale pour l'application des dispositions des sous-sections 1 à 2.1 de la section V qui sont relatives à l'approbation référendaire et de manière que, dans chacun de ces secteurs, les normes d'implantation déjà autorisées dans la zone puissent faire l'objet d'une réglementation subsidiaire de la part du conseil, à condition cependant que les normes quant aux usages permis soient uniformes dans tous les secteurs d'une même zone.	-
3 ^o Spécifier, pour chaque zone, les constructions ou usages qui sont autorisés et prohibés, y compris les usages et édifices publics, ainsi que les densités d'occupation du sol.	-
4 ^o Spécifier, par zone, l'espace qui doit être laissé libre, soit entre les constructions et les usages différents, soit entre les constructions ou entre les usages différents, que ces usages soient regroupés ou non et que ceux-ci soient situés dans une même zone ou dans des zones contiguës; prévoir, le cas échéant, l'utilisation et l'aménagement de cet espace libre.	-
5 ^o Spécifier pour chaque zone ou secteur de zone, les dimensions et le volume des constructions; l'aire des planchers et de la superficie des constructions au sol; la superficie totale de plancher d'un bâtiment par rapport à la superficie totale du lot; la hauteur, la largeur et la superficie des espaces qui doivent être laissés libres entre les constructions sur un même terrain; l'utilisation et l'aménagement de ces espaces libres; l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions et les lignes de rue et les lignes de terrain; le recul des bâtiments par rapport à la hauteur.	-
-	5.1 ^o Régir, par zone ou secteur de zone, l'architecture, la symétrie et l'apparence extérieure des constructions; le mode de groupement d'un ensemble de constructions sur un terrain et les matériaux de revêtement des constructions.
6 ^o Spécifier, pour chaque zone, la proportion du terrain qui peut être occupée par une construction ou un usage.	-
-	7 ^o Dans le cas d'une municipalité dont le territoire est situé près de la frontière entre le Québec et les États-Unis d'Amérique, interdire la construction de bâtiments à moins de 3 mètres de distance de cette frontière.
-	8 ^o Définir le niveau d'un terrain par rapport aux voies de circulation.
-	9 ^o Déterminer et régir l'endroit où doit se faire l'accès des véhicules au terrain.
10 ^o Prescrire, pour chaque zone ou chaque usage ou combinaison d'usages, l'espace qui sur les lots doit être réservé et aménagé pour le stationnement ou pour le chargement ou le déchargement des véhicules ou pour le stationnement des véhicules utilisés par les personnes handicapées au sens de la Loi sur l'accès à l'extérieur des droits des personnes handicapées (L.R.Q., chapitre B-20.1) se servant de fauteuils roulants et la manière d'aménager cet espace; établir des normes de stationnement à l'intérieur ou à l'extérieur des édifices.	-
-	10.1 ^o Prévoir que le conseil peut exempter de l'obligation de fournir et de maintenir des unités de stationnement toute personne qui en fait la demande moyennant le paiement d'une somme déterminée conformément à des règles de calcul pouvant varier selon les catégories d'unités ou selon les usages et que le produit de ce paiement ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement d'immeubles servant au stationnement.
11 ^o Régir ou restreindre, par zone, la division ou la subdivision d'un logement.	-
-	12 ^o Régir ou restreindre, par zone, l'excavation du sol, le déplacement d'humus, la plantation d'arbres et tous travaux de déblai ou de remblai; obliger tout propriétaire à garantir son terrain de gazon, d'arbustes ou d'arbres.

Détermination de la procédure applicable

27

OBJETS SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE	OBJETS NÉCESSITANT AUCUNE APPROBATION PAR LES PERSONNES HABILÉES À VOTER
-	13 ^o Régir ou restreindre, par zone, le déplacement, l'usage, la réparation ou la démolition d'une construction; exiger, en cas de déplacement d'une construction, le dépôt en garantie d'un montant estimé préalablement suffisant en vue d'assurer la compensation des dommages pouvant éventuellement être encourus par la municipalité en raison de ce déplacement.
-	14 ^o Régir, par zone, la construction, l'installation, le maintien, la modification et l'entretien de toute affiche, panneau-réclame ou enseigne déjà érigé et qui le sera à l'avenir.
-	15 ^o Régir ou restreindre, par zone, l'emplacement, la hauteur et l'entretien des clôtures, des murres, des haies, de arbutres et des arbustes.
-	16 ^o Régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, excepté ceux de la topographie du terrain, soit de la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac, soit des dangers d'inondation, d'éboulement, de glissement de terrain ou d'autres catastrophes, soit de tout autre facteur propre à la nature des lieux qui peut être pris en considération pour des raisons de sécurité publique ou de protection environnementale des rives, du littoral ou des plages accessibles.
16.1 ^o Régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, excepté ceux de la proximité d'un lac ou de la présence ou l'existence, actuel ou projeté, d'un immeuble ou d'une activité fait en sorte que l'occupation du sol à proximité est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général.	-
17 ^o Régir l'emplacement et l'implantation des maisons mobiles.	-
18 ^o Régir les constructions et les usages dérogatoires protégés par les droits acquis, a), b) et c).	-
19 ^o Régir, par zone, les conditions particulières d'implantation applicables aux constructions et usages sur les lots dérogatoires au règlement de lotissement et protégés par des droits acquis.	-
20 ^o Permettre, par zone, des groupes de constructions et d'usages d'une classification déterminée, etc.	-
21 ^o À l'intérieur de certaines zones où les usages résidentiels et non-résidentiels sont permis, régir, restreindre ou prohiber le changement d'un usage résidentiel à un usage non-résidentiel autrement permis dans la zone.	-
22 ^o Déterminer, par zone, les usages permis dans toute partie d'une construction.	-
-	Régir, en vertu du troisième alinéa de l'article 113, l'établissement des distances séparatrices, en vertu du paragraphe 4 ^o du deuxième alinéa, lorsque une des constructions ou l'un des usages visés est dans une zone agricole établie en vertu de la LPTA(2).

Source: Ministère des Affaires Municipales et Occupation du territoire (1997)
Modification du plan et des règlements d'urbanisme – Manuel de procédure

AUTRES QUESTIONS

OTHER CONSIDERATIONS

2. Approbation référendaire Referendum procedure

a) Demande d'ouverture de registre *Request for opening of registry*

1 petition per zone, signed by up to 12 interested persons (see map)

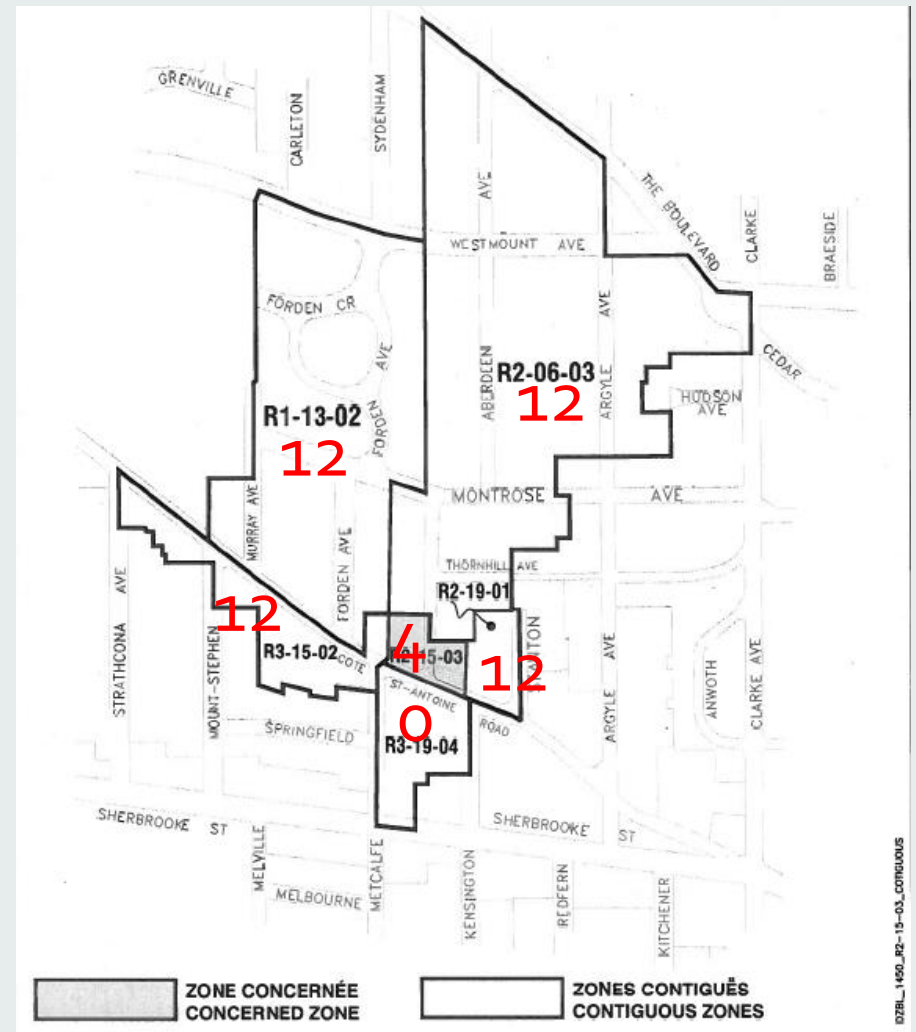
b) Tenue du registre *Opening of registry*

Period to register for the referendum and to determine if a referendum will take place.

c) Referendum

If a referendum takes place, the vote will be decided by majority vote of registered persons
50+1 rule

Council may at all times withdraw a draft bylaw



AUTRES QUESTIONS

OTHER CONSIDERATIONS

Évaluation des bénéfices pour la communauté art. 3.2

- Équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif
- Avantages des composantes culturelles et sociales du projet
- Pas d'inconvénient additionnel
- Amélioration de la situation actuelle

Evaluation of benefits to the community art.3.2

- Balance between individual and collective interests
- Advantages of the cultural and social components of the project
- No additional inconvenience
- Improvement to the current situation

AUTRES QUESTIONS

OTHER CONSIDERATIONS

Administration municipale

- Disponibilité pour tous les citoyens
 - Privé
 - Corporatif
 - Institutionnel
- Service de soutien et d'accompagnement
- Conformité avec les lois provinciales et compétences municipales
 - Droit de demander un changement de zonage

City administration

- Availability for all residents
 - Private
 - Corporate
 - Institutional
- Support and guidance
- Respect of provincial laws and municipal powers
 - Right to request a zoning change

PROCHAINES ÉTAPES

- Traitement des commentaires
- Avis juridique
- Adoption

NEXT STEPS

- Consideration of comments
- Legal opinion
- Adoption

MERCI!

- Questions et commentaires

THANK YOU!

- Questions and comments

