RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
NUMÉRO 1006

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

NUMÉRO 1006

Avis de motion : Séance extraordinaire du Conseil tenue le 11 avril 2016

Adoption du projet : Séance extraordinaire du Conseil tenue le 11 avril 2016

Adoption : Séance régulière du conseil du 2 mai 2016

Entrée en vigueur : 2 mai 2016

Dernière mise à jour : Version

Modification incluse à la présente version

Numéro	Objets	Avis de motion	Entrée en vigueur
1006-1	Amendant sec. 5, 6, 7, & 8 Articles 6, 7, 8, 10, 12, 13 & 17	16-01-2018	16-02-2018

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU QU'avis de motion du présent Règlement a été donné lors de la séance spéciale du Conseil tenue le 11 avril 2016;

ATTENDU QUE le projet de Règlement n^{o} 1006 a été adopté par résolution à la séance spéciale du conseil du 11 avril 2016;

ATTENDU QUE le Règlement n^{o} 1006 a été adopté par résolution à la séance régulière du conseil du 2 mai 2016;

ATTENDU QUE tous les membres du conseil ont reçu copie du Règlement n^{o} 1006 et déclarent l'avoir lu;

LE 2 MAI 2016, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION 1 APPLICATION ET DÉFINITIONS

1. Ce règlement s'applique à tout le territoire de la Ville de Hampstead.

2. Exception faite des mots définis au Règlement sur les permis et certificats et des définitions ci-dessous, tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification usuelle :

   Comité : le Comité consultatif d'urbanisme;
   Conseil : le conseil municipal de la Ville de Hampstead.

SECTION 2 OBJET

3. Le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble situé sur le territoire de le Ville qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

SECTION 3 ABROGATION DE RÈGLEMENTS

4. Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droit le règlement 766 et ses amendements, ainsi que tout règlement ou dispositions de règlements antérieurs ayant trait aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

   Telles abrogations n'affectent cependant pas les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 4 PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION

5. En vue de l'autorisation prévue à l'article 3, une demande doit être présentée à l'inspecteur des bâtiments comme suit :

1. le formulaire fourni par la Ville à cette fin doit être rempli en entier et doit être signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire;
2. les frais prévus au Règlement de tarifs de la Ville de Hampstead relativement à l'étude et au suivi de la demande doivent être acquittés;
3. les documents suivants doivent être fournis :

    a) le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier;
    b) une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain ou, s'il s'agit d'un terrain appartenant à la Ville, d'une preuve d'intention d'achat agréée;
    c) le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;
    d) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
    e) une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier;
    f) dans le cas où une occupation locative du type habitation aurait été établie conformément au paragraphe e), la liste des locataires des 12 derniers mois précédant la demande, le montant des loyers, l'échéance des baux et une déclaration des mesures prévues pour la relocalisation et l'indemnisation des locataires conformément à la loi;
    g) un écrit exposant les motifs de la demande et une description abrégée du projet particulier visé.

6. La demande d'autorisation est caduque si le requérant n'a pas déposé un projet particulier conforme à l'article *9* dans le délai prescrit à cet article. Dans ce cas, les documents fournis par le requérant aux fins de l'article *5* lui sont remis.

(1006-1, art. 7(7.1)

7. Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque par l'effet de l'article *6*, le requérant peut en présenter une nouvelle, à condition de se conformer à toutes les exigences de l'article *5*, y compris le paiement du tarif.

(1006-1, art. 7(7.2))

8. Aux fins de l'article *9*, la date de réception de la demande d'autorisation est celle à laquelle elle a été dûment complétée, conformément à toutes les exigences de l'article *5*. L'inspecteur des bâtiments notifie cette date, par écrit, au requérant.

(1006-1, art. 7(7.3))

9. Dans les 120 jours de la date de réception de la demande d'autorisation, le requérant doit déposer auprès de l'inspecteur des bâtiments le projet particulier visé par cette demande. À cette fin, il doit fournir par écrit les renseignements suivants :

a) l'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
b) les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes ou à y

ériger;

c) la densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain;
d) la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain, et leur intégration dans le contexte bâti;
e) les occupations du domaine public à prévoir;
f) les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
g) les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
h) les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les accès sans obstacle;
i) les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations;
j) une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet, basée entre autres sur les documents cartographiques disponibles.

Le requérant peut joindre tout document qu'il juge utile au soutien du projet qu'il dépose. Un tel document sera étudié dans les délais prévus au présent règlement pour l'évaluation du programme.

Outre les renseignements prévus au premier alinéa, l'inspecteur des bâtiments peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un aspect du projet. Il doit fixer pour la production d'une telle étude ou expertise un délai d'au plus 120 jours, qui commence à courir à la date à laquelle il avise le requérant de cette exigence.

Les documents fournis en application du présent article demeurent propriété de la Ville.

10. Aux fins de l'article *15*, la date de dépôt du projet particulier est celle à laquelle le requérant a fourni tous les renseignements requis à l'article *9*. L'inspecteur des bâtiments notifie cette date au requérant.

(1006-1, art. 7(7.4))

SECTION 5 TYPE DE PROJETS ADMISSIBLES

11. *Sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier:*

11.1. Tout projet de construction ou de transformation de bâtiment de type résidentiel compris dans les secteurs «A» et «B» tel qu'identifié au chapitre 3 du Règlement concernant le plan d'implantation et d'intégration architecturale qui dérogent au règlement de zonage applicable ;

11.2. Tout projet de construction de bâtiment résidentiel compris dans le secteur «C» tel qu'identifié au chapitre 3 du Règlement concernant le plan d'implantation et d'intégration architecturale ayant une hauteur ou une densité supérieure aux normes prescrites par le règlement de zonage pour la zone applicable ou intégrant un usage commercial.

(1006-1, art. 1)

SECTION 6 CRITÈRES D'ÉVALUATION

12. *Les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un*

projet particulier sont les suivants :

1. *respect des objectifs du Plan d'urbanisme;*
2. *compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;*
3. *qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;*
4. *avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;*
5. *avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;*
6. *impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;*
7. *qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;*
8. *avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;*
9. *faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.*

13. *En plus des critères énumérés à l'article 12, l'ensemble des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement concernant le plan d'implantation et d'intégration architecturale s'appliquent.*

14. *Dans le cas d'un usage commercial prévu à l'article 11.2, tout usage commercial doit être limité à la vente de produits et services de consommation courante et doit être localisé au rez-de-chaussée et les services professionnels localisés sur tous les étages d'un bâtiment.*

(1006-1, art. 2)

SECTION *7* CONSULTATIONS

15. Dans les 90 jours suivant la date du dépôt d'un projet particulier, l'inspecteur des bâtiments transmet un exemplaire du projet au Comité, avec ou sans commentaires.

16. Après étude du projet particulier, le Comité soumet au Conseil ses avis et sa recommandation à l'effet d'accorder, avec ou sans conditions, la demande d'autorisation ou de la refuser.

17. L'inspecteur des bâtiments transmet un exemplaire du projet particulier au Conseil, accompagné de sa recommandation à l'effet d'accorder, avec ou sans conditions, la demande d'autorisation ou de la refuser.

(1006-1, art. 4)

SECTION *8* DISPOSITIONS PÉNALES

18. Le non-respect d'une condition prévue à la résolution par laquelle le Conseil accorde l'autorisation prévue à l'article 3 constitue une infraction.

19. Quiconque commet une infraction visée à l'article *18* est passible :

1. s'il s'agit d'une personne physique :

a) pour une première infraction, d'une amende de 100 $ à 500 $;
b) pour une première récidive, d'une amende de 500 $ à 1 500 $;

c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 500 $ à 3 000$;

2. s'il s'agit d'une corporation :

a) pour une première infraction, d'une amende de 500 $ à 1 000 $;
b) pour une première récidive, d'une amende de 1 000 $ à 2 000 $;
c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 2 000 $ à 4 000 $.

(1006-1, art. 5 et art. 7(7.5))

SECTION *9* ENTRÉE EN VIGUEUR

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

(1006-1, art. 6)

(s) William Steinberg
Dr William Steinberg, maire

(s) Pierre Tapp
Me Pierre Tapp, greffier