



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE D'HUDSON

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
TOWN OF HUDSON

RÈGLEMENT N° 709

BY-LAW N° 709

RÈGLEMENT 709

BY-LAW 709

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

BY-LAW GOVERNING SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATIONS OR OCCUPANCY PROPOSALS FOR AN IMMOVABLE

CONSIDÉRANT les articles 145.36 et 145.37 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)*;

CONSIDERING articles 145.36 and 145.37 of the *Act Respecting Land Use Planning and Development (L.R.Q., chapter A-19.1)*;

ATTENDU Que la Ville est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme;

WHEREAS the Town has a Planning Advisory Committee;

ATTENDU Qu'un règlement sur les projets particuliers peut s'avérer un complément utile à la réglementation d'urbanisme applicable;

WHEREAS a by-law regarding specific construction can be a useful complement to the current planning by-laws;

ATTENDU Que le Conseil municipal considère pertinent d'adopter ce règlement;

WHEREAS Council considers it appropriate to adopt this by-law;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné par madame la conseillère Chloe Hutchison à la séance ordinaire du 7 mai 2018;

WHEREAS a notice of motion was duly given by Councillor Chloe Hutchison at the regular sitting held on, May 7th, 2018;

ARTICLE 1

SECTION 1

Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

In this by-law, the following words mean:

- «comité»: le comité consultatif d'urbanisme de la Ville;
- «Conseil»: le Conseil municipal de la Ville d'Hudson
- «directeur»: le directeur du service de l'urbanisme ou l'inspecteur municipal

- «committee»: the Town Planning Advisory Committee;
- «Council»: the Municipal Council of the Town of Hudson
- «director»: the Director of the Planning Department or the Municipal Inspector

ARTICLE 2

SECTION 2

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 la Ville, qui déroge au règlement de zonage ou au règlement sur le lotissement.

Council may authorize, upon request and under the conditions set out in this By-Law, a project regarding specific construction, alterations or occupancy proposals for an immovable located on the Town's territory, which does not conform to the zoning by-law or the subdivision by-law.

Une demande d'autorisation d'un projet particulier ou une demande de modification d'un projet particulier approuvé par résolution du Conseil peut être étudiée si elle satisfait aux conditions suivantes:

An application for a specific project authorization or a request to amend a particular project approved by a Council resolution may be considered if it meets the following conditions:

- 1) l'immeuble visé par la demande n'est pas situé dans une zone inondable ou dans une zone soumise à des contraintes;

- 1) The immovable subject to the application is not situated in a flood zone or in an area subject to constraints;



2) la demande, de même que le projet, respectent les objectifs du plan d'urbanisme.

2) The application, as well as the project, respects the Planning Program's objectives.

ARTICLE 3

SECTION 3

En vue de l'autorisation prévue à l'article 2, une demande doit être présentée au directeur comme suit :

In view of the authorization mentioned in section 2, an application must be submitted to the Director as follows:

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;

1. The form provided by the Town for this purpose must be completed in full and must be signed by the owner of the building or his agent;

2. le tarif fixé au règlement annuel sur les tarifs pour l'étude d'une telle demande doit être payé;

2. The rate fixed on the Town's annual tariff By-Law for the review of such an application must be paid;

3. les documents suivants doivent être fournis :

3. The following documents must be provided:

a) le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier;

a) The land surveyor's plan for the land in question

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 par la Ville;

b) An original copy of any title establishing that the applicant is the owner of the land or a document establishing that he has an option to purchase that land or, in the case of land owned by the town, proof of intention to purchase approved by the Town;

c) le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;

c) The certificate of location for any construction erected on the property, including the technical designation;

d) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;

d) Where applicable, the power of attorney establishing the mandate of any person authorized to act on behalf of the owner;

e) une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier;

e) A statement signed by the owner or his agent setting out the types of occupation of any building covered by the particular project;

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, les montants des loyers, l'échéance des baux et une déclaration des mesures prévues pour la relocalisation et l'indemnisation des locataires conformément à la loi;

f) In the case where a dwelling-type rental occupancy has been established in accordance with paragraph e), the list of tenants for the last 12 months preceding the application, the amounts of rent, the expiry of the leases and a declaration of the measures planned for the relocation and the compensation of tenants according to the law;

g) un écrit exposant les motifs de la demande et une description du projet particulier visé.

g) A written application stating the reasons for the request and a description of the specific project;

ARTICLE 4

SECTION 4

La demande d'autorisation est caduque si le requérant n'a pas déposé un projet particulier conforme à l'article 7 dans le délai prescrit à cet article.

An application for authorization shall become null and void if the applicant has not filed a particular project in accordance with section 7 within the time prescribed in that section.



Dans le cas du premier alinéa, les documents fournis par le requérant aux fins de l'article 3 lui sont remis.

Concerning the first paragraph, the documents provided by the applicant for the purposes of section 3 shall be returned to him.

ARTICLE 5

SECTION 5

Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque par l'effet du premier alinéa de l'article 4, le requérant peut en présenter une nouvelle à condition de se conformer à toutes les exigences de l'article 3, y compris le paiement du tarif.

Where an application for authorization becomes null and void by virtue of the first paragraph of section 4, the applicant may submit a new application provided that he complies with all the requirements of section 3, including the payment of the tariff.

ARTICLE 6

SECTION 6

Aux fins de l'article 7, 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 3.

For the purposes of section 7, the date of receipt of the application for authorization shall be the date on which it was duly completed, in accordance with all the requirements of section 3.

Le directeur notifie cette date, par écrit, au requérant.

The director shall notify the applicant in writing of this date.

ARTICLE 7

SECTION 7

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

Within 120 days from the date of receipt of the application for authorization, the applicant must deposit the particular project requested with the director. To this end, he must provide in writing the following information:

1^o l'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;

1^o the installation of existing and planned new buildings on the ground, as well as their insertion in the urban fabric;

2^o les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes ou à y ériger;

2^o the intended types of occupation of the land and existing buildings or to be erected;

3^o la densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain;

3^o the density, in terms of floor area, of the existing or on-site constructions;

4^o la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain, et leur intégration dans le contexte bâti;

4^o the general volume and height of existing buildings to be erected on the land, and their integration in to the built context;

5^o les occupations du domaine public à prévoir;

5^o the occupations of the public domain to be planned;

6^o les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;

6^o the proposals for integration or demolition of existing buildings, conservation and enhancement of original architectural features;

7^o les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;

7^o the proposals for the development of outdoor spaces, enhancement and protection of existing and planned plantations;

8^o les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les accès sans obstacle;

8^o the vehicle access, signage for pedestrians and vehicles, parking spaces, and access without obstacles;



9° 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;

10° 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 projet.

Outre les renseignements prévus au premier alinéa, le directeur 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 le directeur avise le requérant de cette exigence.

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

ARTICLE 8

Aux fins de l'article 10, la date de dépôt du projet particulier est celle à laquelle le requérant a fourni tous les renseignements requis à l'article 7. Le directeur notifie cette date au requérant.

ARTICLE 9

Les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

1° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;

2° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux, des types de matériaux de revêtement proposés pour les constructions ainsi que de l'affichage

3° 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;

4° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;

5° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;

9° the studies needed to evaluate the project with regard to sunlight, wind, traffic and, where applicable, noise and emissions;

10° an indication of the risks of soil contamination by identifying past occupations of the land covered by the project, based on the available cartographic material.

The applicant may attach any document that he deems useful to support the submitted project. Such a document will be studied within the time limits provided for in the current by-law for evaluation of the project.

In addition to the information provided for in the first paragraph, the director may require the applicant to carry out a study or additional expertise relating to one aspect of the project. He must plan and arrange for this study or expert report within 120 days, which begins on the date on which the director notifies the applicant of this requirement.

The documents provided pursuant to this section remain the property of the Town.

SECTION 8

For the purposes of section 10, the date of filing of the particular project shall be the date on which the applicant has provided all the information required by section 7. The director shall notify the applicant of this date.

SECTION 9

The evaluation criteria for the application of authorization of a specific project are as follows:

1° compatibility of occupations planned in the project with the area of insertion;

2° integration quality of the project in terms of layout, volume, density and development of the site, types of paving materials proposed for construction, and signage;

3° advantages of the proposal for the integration or demolition of existing buildings and those for conservation or enhancement of original architectural features;

4° advantages of the proposal for the development of outdoor spaces and plantations;

5° environmental impacts of the project, including sunlight, wind, noise, fumes and traffic;



6° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;

7° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;

8° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;

9° accessibilité universelle du projet, en regard notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

ARTICLE 10

Dans les 90 jours suivant la date du dépôt d'un projet particulier, le directeur transmet un exemplaire du projet au comité, avec ou sans commentaires.

ARTICLE 11

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.

ARTICLE 12

Le directeur 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.

ARTICLE 13

Le conseil doit, par résolution, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée.
La résolution par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir toute condition eu égard aux compétences de la Ville qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

6° quality of the functional organization of the project, especially with regard to parking, access and security;

7° advantages of the cultural or social components of the project;

8° feasibility of the project according to the planned completion schedule;

9° universal accessibility of the project, in particular with regard to the reduction of the difference in height between the public road and the floor of the building, the development of safe and illuminated paths between a building and a public road and the development of reserved parking spaces for people with reduced mobility near access.

SECTION 10

Within 90 days following the date of the receipt of a particular project, the director sends a copy of the project to the committee, with or without comments.

SECTION 11

After examining the particular project, the committee submits to Council its opinion and its recommendation to grant, with or without conditions, the application for authorization or to refuse it.

SECTION 12

The director shall send a copy of the particular project to Council, together with his recommendation to grant, with or without conditions, the application for authorization or to refuse it.

SECTION 13

Council must, by resolution, grant or refuse the application for authorization of a particular project presented to it.
The resolution by which Council grants the application may include any conditions regarding the jurisdiction of the Town that must be fulfilled in carrying out the project.



ARTICLE 14

Une copie de la résolution qui fait état de la décision du conseil doit être transmise au requérant.

SECTION 14

A copy of the resolution setting out the Council's decision must be sent to the applicant.

ARTICLE 15

Quiconque contrevient à une disposition d'une résolution adoptée en vertu du présent règlement commet une infraction et est passible:

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

- a) pour une première infraction, d'une amende de 100 \$ à 1 000 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 500 \$ à 1 500 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;

2° s'il s'agit d'une corporation:

- a) pour une première infraction, d'une amende de 300 \$ à 2 000 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 3 000 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende 2 000 \$ à 4 000 \$.

SECTION 15

Anyone who contravenes to any provision of a resolution made under this by-law commits an offense and is liable:

1° in the case of a physical person:

- a) for the first infraction, to a fine of \$100 to \$1,000;
- b) for a first recurrence, to a fine of \$500 to \$1,500;
- c) for all additional recurrences, to a fine of \$1,000 to \$2,000;

2° in the case of a business:

- a) for the first infraction, to a fine of \$300 to \$2,000;
- b) for a first recurrence, to a fine of \$1,000 to \$3,000;
- c) for all additional recurrences, to a fine of \$2,000 to \$4,000.

**ARTICLE 16
ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

**SECTION 16
COMING INTO FORCE**

The present By-Law shall come into force according to Law.

Jamie Nicholls
Maire/Mayor

Mélissa Legault
Greffier/Town Clerk

Avis de motion	7 mai 2018
Adoption premier projet	4 juin 2018
Assemblée de consultation publique	18 juin 2018
Adoption du règlement :	3 juillet 2018
Avis public d'entrée en vigueur :	21 août 2018