

Procedures Concerning Construction of: New Buildings, Extensions and Exterior Modifications

A guide for residents



Urban Planning Department

5801 Cavendish Boulevard
Côte Saint-Luc, QC H4W 3C3

☎ 514-485-6800 ext. 1607

✉ urbanplanning@cotesaintluc.org

Hours of operation: M – F 8:30am to 4:30pm

When planning to extend, replace, build, or modify the exterior of a building several steps may be involved.

New project proposal

The first step is the presentation of plans and perspectives of the proposed project to the Planning Advisory Committee (PAC). The PAC then makes a recommendation to City Council who vote on whether or not to approve the proposed project.

The PAC and council meet regularly. A schedule for council meetings is available at CoteSaintLuc.org. A schedule for PAC meetings as well as deadlines for application submission is available by contacting the Urban Planning Department.

After approval in principle of the new design some of the following steps may need to be taken before a construction permit can be issued. Applications for each step are again first reviewed by the PAC for recommendation and then voted on by City Council.

Zoning Amendment

Zoning amendments are required when the zone in which the property is located does not permit the proposed use (e.g. residential building in a commercial zone). Zoning amendments must follow a complex approval process (notice of motion, adoption of draft by-law, public consultation and approval of by-law) and take a minimum of three months to complete. Please contact us for more information.

Minor Exemption

Minor exemptions allow for small deviations from the zoning by-law that are not related to land use or occupation density. They are required to allow new non-conforming construction as well as pre-existing non-conforming conditions. More information regarding the application process for minor exemptions is available in the *Minor Exemptions* guide.

Demolitions

If a demolition (removal of 50 percent or more of the volume of a residential building, or 20 percent or more of a commercial building) is required then a certificate of authorization must be obtained. Certificates of authorization require, among other things, public consultation and approved replacement project. The replacement project must be approved in principle **before** the building can be demolished. Additionally, a deposit equal to 20 percent of the value of the property for residential buildings (5 percent up to a maximum of \$3.5 million for commercial) is also required before demolition can proceed.

Subdivision

If a property must be split or combined in order to be built on, a subdivision is required. Applications must include plans prepared by a Quebec land surveyor showing the proposed subdivision. If a subdivision results in an increased number of lots a parkland tax is applied that is equal to 10 percent of the value of the property to be subdivided payable in money, land, or a combination of both. The parkland tax is used to provide public park space.

Building Permit

The final step is obtaining a building permit. Once the appropriate documents and plans are submitted and approved a building permit can be issued and construction can begin.

Fees

For the fees associated with each step please refer to the *Fee Schedule* guide or contact the Urban Planning Department.

Timeline

The time between application and approval can vary depending on the timing of the PAC and Council meetings, the steps involved, as well as the approval of plans.

It is the responsibility of the **owner** to obtain required permits. Please contact the Urban Planning Department if you require more information or clarification.

The information contained in this pamphlet is simplified and for information purposes only. In case of a contradiction between the by-law and this document, the former will prevail.



Protect your renovation investment by hiring a contractor licensed by the Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

Français au verso

CoteSaintLuc.org



please recycle

Procédures pour la construction de nouveaux bâtiments, les agrandissements et modifications extérieures

Guide à l'intention des résidants



Service de l'aménagement urbain

5801, boulevard Cavendish
Côte Saint-Luc (Québec) H4W 3C3

☎ 514-485-6800, poste 1607

✉ amenagementurbain@cotesaintluc.org

Heures d'ouverture : L - V 8 h 30 à 16 h 30

La planification des projets d'agrandissement, de remplacement, de construction ou de modification de l'extérieur d'un bâtiment comporte différentes étapes.

Soumission d'un nouveau projet

La première étape consiste à présenter les plans et perspectives du projet au Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Le CCU fait ensuite une recommandation au Conseil municipal qui se prononce relativement à l'approbation du projet proposé.

Le CCU et le conseil se rencontrent régulièrement. Le calendrier des séances du Conseil est affiché sur CoteSaintLuc.org. Pour le calendrier du CCU et les dates limites de soumission, veuillez communiquer avec la Division d'aménagement urbain.

Après l'approbation en principe d'un projet, certaines démarches doivent être effectuées avant l'émission d'un permis de construction. À chaque étape, les demandes sont étudiées encore une fois par le CCU et recommandées pour approbation du Conseil municipal.

Changement de zonage

Un changement de zonage est requis lorsque l'usage proposé (par ex., un bâtiment résidentiel dans une zone commerciale) n'est pas autorisé dans la zone où se trouve le bâtiment concerné. Les demandes de changement de zonage doivent suivre un processus d'approbation complexe (avis de motion, avis d'ébauche de règlement, consultation publique et approbation de règlement) et peuvent prendre jusqu'à trois mois pour être complétées. Veuillez communiquer avec nous pour plus d'information.

Dérogation mineure

Les dérogations mineures permettent de légers écarts par rapport à un règlement de zonage en vigueur, à condition que ces derniers ne concernent ni l'usage ni la densité d'occupation du sol. Elles sont requises pour autoriser une nouvelle construction non conforme et régulariser des conditions existantes non conformes. Pour plus d'information sur le processus entourant la demande de dérogation mineure, veuillez consulter le guide concernant les *Dérogations mineures*.

Démolitions

Toute démolition (50 pour cent ou plus du volume d'un bâtiment résidentiel, ou 20 pour cent ou plus d'un immeuble commercial) nécessite l'obtention d'un certificat d'autorisation. Les certificats d'autorisation exigent, entre autres, une consultation publique et un projet approuvé de remplacement. Le projet de remplacement doit être approuvé en principe **avant** que le bâtiment puisse être démoli. De plus, un dépôt représentant 20 pour cent de la valeur de la propriété dans le cas d'un bâtiment résidentiel (5 pour cent, jusqu'à un maximum de 3,5 millions \$ pour un bâtiment commercial) est aussi requis avant le début des travaux de démolition.

Subdivision

Si une propriété doit être divisée ou combinée à des fins de construction, une subdivision est requise. La demande doit inclure les plans préparés par un arpenteur-géomètre du Québec et indiquant la subdivision proposée. Si la subdivision a pour effet d'augmenter le nombre de lots, une taxe sur les espaces verts s'applique, soit 10 pour cent de la valeur de la propriété à subdiviser, payable en argent, terres, ou une combinaison des deux. La taxe sur les espaces verts sert à fournir de l'espace pour les parcs publics.

Permis de construction

La dernière étape consiste à obtenir le permis de construction. Après l'approbation des documents et des plans, le permis de construction est délivré et la construction peut débuter.

Coûts


Pour connaître les coûts associés aux différentes étapes, veuillez consulter la *Grille tarifaire* ou contacter la Division d'aménagement urbain.

Délai d'approbation

Le délai entre le dépôt de la demande et l'approbation peut varier selon le calendrier des réunions du CCU et du Conseil municipal, les étapes requises, et l'approbation des plans.

Il incombe au **propriétaire** d'obtenir les permis requis. Veuillez contacter le Service de l'aménagement urbain si vous avez besoin de renseignements ou de précisions supplémentaires.

L'information contenue dans ce feuillet est présentée sous forme simplifiée et uniquement à titre indicatif. En cas de conflit entre le règlement et le présent document, le premier prévaut.

 Protégez votre investissement en confiant le travail à un entrepreneur inscrit à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

English on reverse

CoteSaintLuc.org



Recycler s.v.p.