

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

Règlement # 68-2003 (Janvier 2003)

Comprend les règlements d'amendement :

145-2006 (MJ 2)

420-2020 (MJ 36, Décembre 2020)

Comprend les résolutions :

#R01-2013 (MJ 25, Mai 2013)

VILLE DE WINDSOR

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DU VAL-SAINT-FRANCOIS
VILLE DE WINDSOR**

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

RÈGLEMENT # 68-2003

ATTENDU QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de la Loi de l'aménagement et l'urbanisme (LAU 145.36), d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU QUE la Ville est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU article 146) ;

ATTENDU QUE l'application de la technique d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'avère un complément pertinent à la réglementation d'urbanisme existante ;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie ;

ATTENDU QU'un avis de motion de la présentation de ce règlement a régulièrement été donné à la séance ordinaire de ce conseil, tenue le 3 février 2003.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par la conseillère Sylvie Bureau
Appuyé par la conseillère France-J. Bourque

Et résolu :

Qu'un règlement de ce conseil portant le numéro 68-2003 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit à savoir :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I : Dispositions déclaratoires

	TITRE	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».		
	TERRITOIRE TOUCHÉ	2
Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville à l'exception des zones agricoles et agro-forestières et des zones à risques d'inondation identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.		
	TERMINOLOGIE	3
Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :		
1° Le présent règlement; 2° Le règlement de zonage; 3° Le règlement de lotissement.		
	DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES	4
À moins que le contexte n'indique en sens différent, on entend par :		
« un ensemble résidentiel » : Un projet comprenant au moins 2 bâtiments principaux de vocation résidentielle ou un seul bâtiment ayant 25 unités de logement ou plus. Cet ensemble résidentiel peut s'adresser à une clientèle spécifique ou non (résidence pour personnes âgées, retraités, semi-autonomes, autonomes, handicapés...)		
	SYSTÈME DE MESURE	5
Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI). Les mesures anglaises ne sont mentionnées qu'à titre indicatif.		

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I : Application du règlement

	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	6
La greffière est chargée de l'administration du présent règlement.		
	APPLICATION	7
L'inspecteur en bâtiment est chargé de l'application du présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.		
Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.		
	POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	8
La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:		
1° Elle peut visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si les règlements y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Ville du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission qui lui est conféré par une Loi ou un règlement ;		
2° Elle peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;		
3° Elle peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence ;		

4° Elle peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;

5° Elle recommande au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.

Le propriétaire ou l'occupant de toute propriété immobilière ou mobilière des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, a l'obligation de laisser pénétrer l'inspecteur en bâtiment ou son assistant, le cas échéant.

Sur demande l'inspecteur en bâtiment ou son assistant qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber le certificat délivré par la municipalité, attestant sa qualité.

SECTION II : Demande d'autorisation d'un projet particulier et acheminement du dossier

Les types de projets ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable :

- Un ensemble résidentiel;
- Le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis ou déjà autorisé par le biais du présent règlement, par un autre usage non autorisé par le règlement de zonage ou la réutilisation d'un bâtiment ou terrain ayant perdu ces droits acquis ou devenu vacant, par un autre usage non autorisé par le règlement de zonage.

Toute personne qui désire déroger à la réglementation d'urbanisme applicable dans le cadre d'un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour un type de projets identifié à l'article 10 doit soumettre une demande formelle par écrit et l'accompagner des documents exigibles établis à l'article 12.

OBLIGATION DE LAISSER VISITER 9

TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES 10

Règlement 145-2006

DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER POUR DÉROGER AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME APPLICABLES 11

Tout document d'accompagnement relatif à une demande visant une dérogation à la réglementation d'urbanisme applicable pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble soumis à la Ville doit contenir les éléments qui suivent :

1° Un plan montrant l'occupation prévue du terrain visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des terrains voisins, y compris les terrains situés de l'autre côté de la rue le cas échéant. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande;

2° Des photos de l'immeuble ou terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains avoisinants (à moins de 100 m);

3° Un plan montrant les constructions existantes à conserver ou à être ériger;

4° Des esquisses montrant les élévations des différentes façades des bâtiments existants modifiés ou des bâtiments projetés en prenant soin d'y inclure les élévations des bâtiments des immeubles voisins situés à moins de 100 m (en couleur);

5° La volumétrie générale, la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain et leur intégration dans le contexte bâti environnant;

6° Les propositions d'intégration ou de démolition, des constructions existantes et de la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ou significatifs reconnus;

7° Un plan montrant les niveaux de terrain actuel et le cas échéant, la ligne des hautes eaux et les cotes d'inondation établies au règlement de zonage, et le niveau du terrain fini. Une coupe transversale représentative doit accompagner ce plan;

8° Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;

9° Un plan montrant les accès pour véhicules automobiles, les stationnements, les espaces réservés pour les bennes à déchets, et le cas échéant, pour l'accès au cours d'eau;

10° Les études nécessaires à l'évaluation des impacts environnementaux pour l'ensoleillement, le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion pendant les travaux et après;

11° L'estimation totale des coûts de réalisation, et par item (bâtiments seulement, aménagement du terrain fini avec plantation, affichage...) ainsi qu'un échéancier de réalisation.

**PROCÉDURE
APPLICABLE ET
ACHEMINEMENT
DE LA DEMANDE 13**

Tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement doivent être remis à l'inspecteur en bâtiment en accompagnement de la demande d'autorisation assujettie au présent règlement en deux copies.

**DÉROGATION À LA
RÉGLEMENTATION
D'URBANISME 14**

L'inspecteur en bâtiment est chargé de vérifier si la demande est complète. Lorsque la demande est complète, l'inspecteur en bâtiment identifie les éléments de non-conformité aux règlements applicables dans un rapport écrit et transmet la demande et ce rapport d'analyse au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

**EXAMEN DU
COMITÉ
CONSULTATIF
D'URBANISME 15**

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés 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 peut visiter les lieux.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet

particulier et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander un refus. L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier et des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du conseil.

**DÉCISION DU
CONSEIL**

16

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil doit, par résolution, accorder la demande d'autorisation d'un projet particulier, ou la refuser dans le cas contraire.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit, le cas échéant, toute condition eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Lorsque la résolution indique le refus du conseil, cette résolution doit préciser les motifs du refus.

**PROCÉDURE
D'ADOPTION ET
D'ENTRÉE EN
VIGUEUR DE LA
RÉSOLUTION
ACCORDANT
L'AUTORISATION
DU PROJET
PARTICULIER**

17

La résolution qui accorde l'autorisation du projet particulier est assujettie à la procédure établie pour l'adoption et l'entrée en vigueur des règlements décrits à la section V du chapitre I du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, compte tenu des adaptations nécessaires.

CHAPITRE III

LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

	CONDITIONS PRÉALABLES	18
<p>Le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé.</p>		

	CRITÈRES D'ÉVALUATION	19
<p>Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis.</p>		

Pour le type de projets admissibles : un ensemble résidentiel : **Règlement 145-2006**

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

2° La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'aménagement;

3° Les avantages des propositions d'intégration ou démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine et reconnus;

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

5° Les impacts environnementaux du projet; ensoleillement, drainage, érosion;

6° La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, bennes à déchet, bâtiments accessoires;

7° La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

Pour le type de projets admissibles : le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis ou déjà autorisé par le biais du présent règlement par un autre usage non **Règlement 145-2006**

autorisé par le règlement de zonage ou la réutilisation d'un bâtiment ou terrain ayant perdu ces droits acquis ou devenu vacant, par un autre usage non autorisé par le règlement de zonage : **Règlement 145-2006**

1° Le faible potentiel de conversion du bâtiment en place pour accueillir des usages conformes au zonage en vigueur;

2° La qualité structurelle du bâtiment qui n'implique pas de changements majeurs pour accueillir les nouveaux usages proposés;

3° La nature des usages proposés en terme d'activités générées sur le terrain et la circulation qui en découle afin d'évaluer les inconvénients pour le voisinage en rapport avec celles générées par les activités des usages remplacés. Les inconvénients doivent être moindres que ceux des usages remplacés, le cas échéant, et être acceptables pour le voisinages;

4° La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, bennes à déchet, bâtiments accessoires, aires de chargement, présence de clôture ou haie, etc. ;

5° Les avantages de la proposition sur la mise en valeur du bâtiment et du terrain;

6° La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

CHAPITRE IV

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

	INFRACTION ET PEINES	20
<p>Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :</p>		
1° Si le contrevenant est une personne physique :	Règlement 420-2020	
<p>En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 500 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction.</p>		
<p>En cas de récidive, l'amende minimale est de 1 000\$ et l'amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.</p>		
2° Si le contrevenant est une personne morale :		
<p>En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.</p>		
<p>En cas de récidive, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale de 4 000 \$ et les frais pour chaque infraction</p>		
	INFRACTION CONTINUE	21
<p>Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.</p>		
	RÉCIDIVE	22
<p>Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.</p>		

RECOURS CIVILS 23

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

FRAIS 24

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Louis Saint-Laurent, maire

Judith Desmeules, directrice générale et greffière

Adopté le 3 mars 2003

Entré en vigueur le 9 avril 2003

Copie vidimée

Annexe

Résolutions

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DU VAL-ST-FRANÇOIS
VILLE DE WINDSOR**

RÉSOLUTION NO

R01-2013

Autorisant un projet de réutilisation d'un bâtiment devenu vacant (église Saint-Gabriel) par des usages non autorisés par le règlement de zonage, ses constructions accessoires et les aménagements de terrains s'y rattachant, situé sur le lot 3 675 950

ATTENDU QU'une demande d'autorisation d'un projet particulier pour déroger aux règlements d'urbanisme applicables a été déposée le 25 janvier 2013, révisée le 28 janvier 2013 et qu'elle concerne un projet admissible;

ATTENDU QUE cette demande comprend des éléments dérogatoires à la réglementation d'urbanisme applicable;

ATTENDU QUE la Ville de Windsor a le pouvoir, en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 68-2003, d'autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à la réglementation d'urbanisme applicable;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a examiné ce projet en fonction des critères d'évaluation fixés par le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 68-2003 et qu'il recommande au conseil son approbation;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par le conseiller Alain Beaudin
Appuyé par le conseiller Hervé Vallières

Que le conseil de ville, en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 68-2003 de la Ville de Windsor, accorde une demande d'autorisation d'un projet particulier comportant les éléments suivants :

1. D'autoriser la transformation d'une ancienne église en bâtiment commercial comportant les usages suivants : vente au détail d'outils et d'équipements de construction, location d'outils et d'équipements de construction, service de remplissage de propane, lave-autos manuel intérieur ainsi que la location d'espace de mini-entrepôt intérieur;

2. D'autoriser l'aménagement d'une nouvelle voie d'accès sur la rue Saint-Antoine, l'aménagement des aires de stationnement, l'aménagement d'aire d'étalage commercial et la clôture entourant cette aire, la localisation de la benne à déchets et de deux réservoirs de gaz propane dans la cour avant, le tout, en dérogation aux articles 25, 26, 34 et 69, du règlement de zonage no 106-2005 de la Ville de Windsor, tels que présentés aux documents suivants préparés par Jubinville et associés architectes, pour le projet commercial de réutilisation de l'ancienne église St-Gabriel :

- Le rapport déposé le 25 janvier 2013 par Mathieu Choinière, architecte pour la firme Jubinville et associés architectes;
- Plan d'implantation A1 révisé et daté du 28 janvier 2013 (dossier 13-01-02)
- Plan d'élévation A2 révisé et daté du 28 janvier 2013 (dossier 13-01-02);

Le tout faisant partie de la présente comme annexe I.

3. Sans restreindre ce qui est ci-avant décrits et sous réserve des conditions ci-après exprimées, d'autoriser les dérogations suivantes :

3.1 Permettre un bâtiment commercial autorisant la vente au détail d'outils et d'équipements de construction, la location d'outils et d'équipements de construction, le service de remplissage de propane, un lave-autos manuel intérieur ainsi que la location d'espace de mini-entrepôt intérieur, dans la zone C-18, sur le lot 3 675 950;

3.2 Permettre l'aménagement des stationnements, l'implantation d'une benne à déchets et de deux réservoirs de gaz propane dans la cour avant, dans la zone C-18, sur le lot 3 675 950, comme montré aux documents d'accompagnement;

3.3 Permettre, dans la zone C-18, sur le lot 3 675 950, une aire d'étalage commercial en cour avant et d'une superficie supérieure à la norme prescrite, comme montré aux documents d'accompagnement. Cette aire d'étalage sera asphaltée et complètement entourée d'une clôture.

4. De plus, le requérant du permis doit respecter les conditions suivantes :

4.1 Compte tenu que doit notamment être minimisé l'impact visuel du projet sur le voisinage;

4.1.1 Les arbres existants le long de la rue Saint-Antoine doivent être maintenus à l'exception de ceux situés dans le nouvel accès aménagé sur la rue Saint-Antoine;

- 4.1.2 Les nouveaux arbres plantés le long de la rue Saint-François, tel que montré sur le plan d'implantation ci-joint, doivent être des arbres d'un diamètre (DHP) minimal de 5 cm (2 pouces) à la plantation;
 - 4.1.3 Les aménagements paysagers le long de la rue Principale Sud, tel que montré sur le plan d'implantation, doivent être composés d'arbustes et de pelouse;
 - 4.1.4 La hauteur de l'étalage commercial extérieur, plus particulièrement les équipements mis en étalage tels les chariots élévateur et autres équipements semblables se déployant en hauteur, ne doit pas excéder 6,1 m (20 pieds).
 - 4.1.5 La clôture entourant l'aire d'étalage commercial, tel que montrée sur le plan d'implantation, est de type Frost, opaque (munie de lattes) ou non, d'une hauteur maximale de 1,83 m (6 pieds);
 - 4.1.6 Un aménagement paysager est ajouté, de part et d'autres de l'entrée au bâtiment par la porte de garage, pour camoufler les murs de béton du sous-sol de la façade avant du bâtiment principal (façade donnant sur la rue Principale Sud);
- 4.2 Enfin, pour garantir la réalisation des travaux tels que décrits et présentés sur les plans ci-joint, le respect des conditions ci-avant décrites et l'exécution complète de l'aménagement prévu à ces plans dans les six (6) mois suivant l'émission du permis de construction, le requérant du permis prévu à l'article 145.40 de la LAU, doit déposer, préalablement à l'émission du permis, à l'ordre et en faveur de la Ville de Windsor, une lettre de crédit bancaire irrévocable ou un chèque certifié au montant de 2 500\$.
5. Dans l'éventualité où le conseil de ville, sur réception d'un rapport de l'inspecteur municipal, constate par résolution que le requérant est en défaut d'avoir réalisé les travaux prévus à ce plan ou est en défaut d'avoir remplie toutes les conditions d'exécution de ce plan et ce, dans le délai prévu, la Ville de Windsor pourra encaisser le chèque ou la lettre de crédit et conserver, à titre de pénalités, ladite somme de 2 500\$ qui sera alors réputée lui avoir été remise à son acquis au moment du dépôt de la garantie.
6. Malgré ce qui précède, la Ville de Windsor peut entreprendre toute procédure contre le requérant pour s'assurer du respect des exigences stipulées à la présente résolution.

Adopté

5 POUR
0 CONTRE
1 ABSENT

APPROBATION de la MRC du Val-Saint-François en date du 13 mai 2013

Annexe I

(Joindre les plans préparés par Jubinville et associés architectes (dossier 13-01-02))