



**VILLE DE SHAWINIGAN
RÈGLEMENT ÉTABLISSANT LE CADRE
DISCRÉTIONNAIRE EN MATIÈRE D'URBANISME
N° SH-802**

Jour mois année

apur

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SHAWINIGAN

RÈGLEMENT N° SH-802

RÈGLEMENT ÉTABLISSANT LE CADRE DISCRÉTIONNAIRE
EN MATIÈRE D'URBANISME

AVIS DE MOTION : X 2026
ADOPTION : X 2026
ENTRÉE EN VIGUEUR : X 2026
DERNIÈRE MISE À JOUR : X 2026

Modifications au règlement	
Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUI

TABLE DES MATIÈRES

TOME 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES 7

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives 8

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires	8
Section 1.2 : Dispositions administratives générales	10
Section 1.3 : Dispositions administratives spécifiques à la démolition (Tome 4)	11
Section 1.4 : Dispositions interprétatives	13

TOME 2 : DÉROGATIONS MINEURES 15

Chapitre 1 : Dispositions relatives à l'admissibilité et au cheminement d'une demande 16

Section 1.1 : Admissibilité d'une demande	16
Section 1.2 : Dispositions relatives au cheminement d'une demande	17
Section 1.3 : Dispositions finales	20

TOME 3 : PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) 21

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux demandes 22

Section 1.1 : Contenu de la demande	22
Section 1.2 : Cheminement de la demande	23

Chapitre 2 : Territoires assujettis, travaux assujettis, objectifs et critères 25

Section 2.1 : Bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial	25
Section 2.2 : Noyaux villageois de Sainte-Flore, Saint-Jean-des-Piles et Lac-à-la-Tortue	29

Section 2.3 : Murales et fresques	32
Section 2.4 : Requalification résidentielle.....	33
Section 2.5 : Quartier des Anglais.....	36
Section 2.6 : Centre-Ville	40
TOME 4 : DÉMOLITION.....	44
Chapitre 1 : Comité de démolition.....	45
Section 1.1 : Nature du comité.....	45
Section 1.2 : Mandat	46
Section 1.3 : Déroulement des séances	47
Chapitre 2 : Autorisation requise et dépôt de la demande	48
Section 2.1 : Autorisation requise.....	48
Section 2.2 : La demande	49
Chapitre 3 : Étude et décision du comité de démolition.....	51
Section 3.1 : Cheminement de la demande	51
Section 3.2 : Décision du comité de démolition	53
Chapitre 4 : Révision de la décision du comité	55
Section 4.1 : Révision	55
Chapitre 5 : Délivrance du certificat d'autorisation et délais.....	56
Section 5.1 : Certificat d'autorisation	56
Section 5.2 : Garantie financière	57
Section 5.3 : Délai et validité d'une autorisation.....	58
TOME 5 : PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)	59
Chapitre 1 : Admissibilité, contenu et cheminement de la demande.....	60
Section 1.1 : Admissibilité de la demande	60

Section 1.2 : Contenu de la demande	61
Section 1.3 : Cheminement de la demande	63
Chapitre 2 : Critères d'évaluation de la demande	65
Section 2.1 : Dispositions générales portant sur l'évaluation de la demande	65
TOME 6 : PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)	67
Chapitre 1 : Traitement d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble.....	68
Section 1.1 : Renseignements et documents requis	68
Section 1.2 : Procédure d'approbation d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble	70
Chapitre 2 : Évaluation d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble dans la zone ZQ-9006.....	72
Section 2.1 : Critères d'évaluation	72
Chapitre 3 : Évaluation d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble dans le parc industriel Alice-Asselin.....	75
Section 3.1 : Critères d'évaluation	75
TOME 7 : USAGES CONDITIONNELS (UC).....	77
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux usages conditionnels et leur traitement	78
Section 1.1 : Contenu de la demande	78
Section 1.2 : Cheminement de la demande	80
Chapitre 2 : Objectifs et critères	82
Section 2.1 : Usages et zones autorisés	82
Section 2.2 : Dispositions spécifiques aux résidences de tourisme exercées dans un seul bâtiment localisé sur un seul lot.....	84
Section 2.3 : Dispositions spécifiques aux résidences de tourisme exercées dans plusieurs bâtiments sur un seul lot et en prêt à camper	90

Section 2.4 : Dispositions spécifiques aux gîtes touristiques	93
Section 2.5 : Dispositions spécifiques au remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un usage dérogatoire d'incidence moindre	95
Section 2.6 : Dispositions spécifiques au remplacement d'un usage dans un bâtiment figurant à l'inventaire du patrimoine et dont l'usage actuel est autre que résidentiel	97
Chapitre 3 : Dispositions finales	99
Section 3.1 : Dispositions finales	99
ANNEXE A TERRITOIRE D'APPLICATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	100
ANNEXE B LISTE DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL	101
ANNEXE C PLAN DES UNITÉS DE PLANIFICATION	102
ANNEXE D PLAN DU QUARTIER DES ANGLAIS	103
ANNEXE E PLAN DES ENSEMBLES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL	104
ANNEXE F GUIDE D'INTERVENTION	105

TOME 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement établissant le cadre discrétionnaire en matière d'urbanisme* » et le numéro SH-802.

1.1.2 Remplacement

Le présent règlement remplace les règlements nommés ci-dessous, tel que modifié par tous ses amendements.

1. SH-200 – *Règlement d'administration des règlements d'urbanisme* ;
2. SH-601 – *Règlement sur les dérogations mineures* ;
3. SH-600 – *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* ;
4. SH-705 – *Règlement de démolition d'immeubles* ;
5. SH-165 – *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* ;
6. SH-722 – *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble* ;
7. SH-719.D – *Règlement résiduel sur les usages conditionnels*.

1.1.3 Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Shawinigan.

1.1.4 Concurrence avec d'autres règlements ou lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 Documents annexés

Les documents suivants sont annexés au présent règlement pour en faire partie intégrante :

1. Annexe « A » : Territoire d'application d'un plan d'aménagement d'ensemble ;
2. Annexe « B » : Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial
3. Annexe « C » : Plan des unités de planification
4. Annexe « D » : Plan du quartier des Anglais
5. Annexe « E » : Plan des ensembles d'intérêt patrimonial
6. Annexe « F » : Guide d'intervention

1.1.6 Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Shawinigan déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

1.1.7 Disposition transitoire

Le présent règlement ne s'applique pas à une demande de permis ou de certificat requise en vertu du règlement portant le titre de « *Règlement établissant le cadre discrétionnaire en matière d'urbanisme* » et le numéro SH-801 déposée à ou avant la date d'entrée en vigueur de ce règlement et qui, à cette date, était toujours pendante et substantiellement complète et conforme aux règlements d'urbanisme de la Ville.

Aux fins du premier alinéa, les mots « règlements d'urbanisme » ont le sens qui leur est donné dans le tome 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur.

Le présent règlement entre en vigueur le jour de l'entrée en vigueur du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme*.

Section 1.2 : Dispositions administratives générales

1.2.1 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Tome 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur.

1.2.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi, le jour de sa publication.

Section 1.3 : Dispositions administratives spécifiques à la démolition (Tome 4)

1.3.1 Infractions et pénalités générales

Les dispositions relatives aux contraventions, aux pénalités générales, aux recours judiciaires et à la procédure à suivre en cas d'infraction sont celles prévues au Tome 5 : permis et certificats du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur ou tout règlement le modifiant ou le remplaçant.

Malgré le premier alinéa, les pénalités particulières relatives à une démolition sans autorisation du comité, à une démolition à l'encontre des conditions de l'autorisation ou à une entrave à un fonctionnaire désigné sont celles prévues aux articles 1.3.2 et 1.3.3 du présent tome.

1.3.2 Pénalités particulières relatives à la démolition d'un immeuble

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans autorisation du comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation commet une infraction et est passible d'une amende :

1. Pour une première infraction, d'une amende de 25 000 \$ à 50 000 \$ si le contrevenant est une personne physique, et de 50 000 \$ à 100 000 \$ s'il est une personne morale ;
2. Pour toute récidive, d'une amende de 50 000 \$ à 250 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 100 000 \$ à 250 000 \$ s'il est une personne morale.

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble cité ou situé dans un site patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002) sans autorisation du comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation commet une infraction et est passible d'une amende :

1. Pour une première infraction, d'une amende de 50 000 \$ à 190 000 \$ si le contrevenant est une personne physique, et de 100 000 \$ à 1 140 000 \$ s'il est une personne morale ;
2. Pour toute récidive, d'une amende de 250 000 \$ si le contrevenant est une personne physique, et de 1 140 000 \$ s'il est une personne morale.

1.3.3 Pénalités particulières relatives à la visite des lieux

Quiconque empêche un fonctionnaire désigné de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du comité commet une infraction et est passible d'une amende de 500 \$.

De plus, la personne en autorité chargée de l'exécution des travaux de démolition qui, sur les lieux où doivent s'effectuer ces travaux, refuse d'exhiber sur demande d'un fonctionnaire désigné, un exemplaire du certificat d'autorisation commet une infraction et est passible d'une amende de 500 \$.

1.3.4 Reconstitution de l'immeuble

En plus des amendes que le contrevenant peut être condamné à payer en vertu des articles précédents, toute personne ayant procédé à la démolition d'un immeuble ou ayant permis cette démolition sans avoir préalablement obtenu une autorisation et un certificat d'autorisation en conformité avec le présent règlement peut être contrainte de reconstituer l'immeuble, sur résolution du conseil, à cet effet.

À défaut, pour le contrevenant, de reconstituer l'immeuble dans le délai imparti, la Ville peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier ou du propriétaire.

Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain où était situé l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil du Québec*; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

Section 1.4 : Dispositions interprétatives

1.4.1 Interprétation des dispositions

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le présent règlement sont exprimées en mesures métriques, selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètres) valent comme s'ils étaient au long récrité.

1.4.2 Structure du règlement

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre

1.1 Section

1.1.1 Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

i. Sous-paragraphe (niveau 2)

(1) Sous-paragraphe (niveau 3)

1.4.3 Terminologie

Pour l'interprétation du présent *Règlement établissant le cadre discrétionnaire en matière d'urbanisme*, à moins que le contexte n'indique un sens différent, un mot ou une expression a le sens et la signification qui lui sont attribués dans le tome 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur.

TOME 2 : DÉROGATIONS MINEURES

Chapitre 1 : Dispositions relatives à l'admissibilité et au cheminement d'une demande

Section 1.1 : Admissibilité d'une demande

1.1.1 Dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, peu importe la zone identifiée au *plan de zonage* du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur, à l'exception des dispositions relatives :

1. À un usage ;
2. À la densité d'occupation du sol ;
3. À la compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Malgré le premier alinéa, dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général, aucune dérogation mineure ne peut être accordée à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), notamment les dispositions relatives aux rives, au littoral, aux plaines inondables, aux zones d'érosion, aux milieux humides, aux corridors riverains, aux mesures de contrôle du bruit pour les usages sensibles et aux glissements de terrains. En conséquence, l'interdiction d'accorder une dérogation mineure dans une telle zone ne s'applique que lorsque la dérogation vise une norme adoptée spécifiquement en raison de cette contrainte. À l'inverse, une dérogation mineure peut être accordée lorsqu'elle porte sur une norme n'ayant pas de lien avec la contrainte en cause.

1.1.2 Conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure

Les conditions préalables à l'approbation d'une dérogation mineure sont les suivantes :

1. La demande respecte les conditions énumérées à l'articles 1.1.1 du présent chapitre ;
2. L'application des dispositions réglementaires visées par la demande, ou de l'une de celles-ci, a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant, dans la mesure où la dérogation mineure n'est pas accordée;
3. La demande respecte les objectifs du *Plan d'urbanisme et de revitalisation urbaine* en vigueur;
4. La dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles adjacents, de leur droit de propriété. Le conseil peut toutefois accorder une dérogation, même si elle a pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture ;
5. Dans le cas où la demande est présentée suite ou pendant les travaux, ceux-ci doivent avoir été exécutés en toute bonne foi et avoir fait l'objet d'un certificat d'autorisation, d'un permis ou d'une déclaration de travaux ;
6. La dérogation doit avoir un caractère mineur.

Section 1.2 : Dispositions relatives au cheminement d'une demande

1.2.1 Examen de la demande et conformité des documents

Le fonctionnaire désigné doit s'assurer que les dispositions visées sont admissibles à une demande de dérogation mineure, auquel cas il doit également vérifier que tous les renseignements et documents exigés ont été fournis et que les frais exigibles ont été acquittés.

La demande ne sera considérée complète que lorsque tous les documents exigés auront été fournis et que le paiement des frais d'étude aura été acquitté.

1.2.2 Contenu de la demande

Le requérant d'une demande de dérogation mineure doit fournir auprès du fonctionnaire désigné, en plus du formulaire prévu à cette fin, les plans et documents suivants :

1. Les coordonnées complètes du propriétaire (nom, adresse et numéro de téléphone) ;
2. Dans le cas où la demande est présentée par un mandataire, une procuration du propriétaire autorisant le mandataire à agir en son nom ;
3. Le titre établissant que la propriété de l'immeuble visé par la demande est celle du requérant ;
4. Indiquer si la demande porte sur des travaux en cours ou déjà exécutés, avec la date d'exécution. Lorsque la demande a fait l'objet d'une demande de permis ou de certificat, les documents accompagnant cette demande doivent être transmis avec le formulaire de dérogation mineure ;
5. La description du terrain au moyen d'un plan de cadastre ou d'un certificat de localisation ;
6. Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre pour une construction projetée ;
7. Dans le cas d'une demande relative à la hauteur, la mesure précise de la construction, du bâtiment ou de l'ouvrage existant ou projeté sur un plan ou un croquis à l'échelle ;
8. Des photographies récentes des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que les constructions situées sur les terrains adjacents ;
9. Le détail de toute dérogation projetée et existante incluant les raisons pour lesquelles le projet ne peut être réalisé conformément à la réglementation prescrite ;
10. La démonstration du préjudice causé au requérant ;
11. La démonstration que la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;
12. Acquitter les frais fixés au présent règlement.

Les plans et documents exigés au présent article s'ajoutent à ceux exigés par le tome 5 du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur dans le cas où une demande de permis et de certificats est déposée.

1.2.3 Plans et documents additionnels exigés

En plus des renseignements exigés en vertu de l'article précédent et selon la nature de la demande, le fonctionnaire désigné peut également :

1. Demander au requérant de fournir, à ses frais, tout autre renseignement ou documents préparés par un professionnel, s'ils sont jugés essentiels pour assurer la bonne compréhension de la demande, vérifier sa conformité aux dispositions de tout règlement en vigueur applicable ou s'assurer que la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver le risque en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général ;
2. Demander au requérant de fournir une attestation, signée par les propriétaires des immeubles voisins, qu'ils ont été informés de la demande et que celle-ci ne porte pas atteinte à la jouissance de leur droit de propriété.

1.2.4 Frais exigibles

Les frais exigibles pour l'étude d'une demande de dérogation mineure doivent être acquittés lors du dépôt de celle-ci. Ils sont fixés par le règlement de tarification en vigueur.

1.2.5 Analyse de la demande

Préalablement à la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, le fonctionnaire désigné doit procéder à une analyse préliminaire comprenant notamment :

1. L'identification des dispositions réglementaires en cause, ainsi que des objectifs généraux sous-jacents à ces dernières ;
1. Une vérification de la conformité du projet ou de l'immeuble à toutes les autres dispositions réglementaires applicables ;
2. Un avis, relatif à la conformité de la dérogation par rapport aux objectifs du plan d'urbanisme en vigueur ;
3. Une analyse des caractéristiques de l'immeuble et du voisinage et des impacts potentiels de la demande pour les propriétaires voisins, qui pourraient, le cas échéant, affecter la gravité de la dérogation ;
2. L'identification des demandes antérieures pour des dérogations mineures similaires, si requis, ainsi que les principales caractéristiques de celles-ci.

1.2.6 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Le fonctionnaire désigné transmet toute demande recevable et complète au Comité consultatif d'urbanisme dans les 45 jours suivant sa réception, accompagnée de l'analyse préliminaire prévue et de tous les renseignements et documents exigés.

1.2.7 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des critères d'évaluation énoncés au présent tome et formule ensuite sa recommandation par écrit. Le Comité consultatif d'urbanisme peut, s'il le juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande, exiger que le requérant fournisse à ses frais toute précision supplémentaire, toute information ou tout rapport préparé et signé par un professionnel.

La recommandation du Comité consultatif d'urbanisme est transmise au Conseil municipal dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme.

1.2.8 Avis public

Le greffier de la Ville fixe la date de la séance à laquelle le Conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure et doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance, faire publier, l'avis prévu à l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1). Cet avis doit indiquer :

1. La date, l'heure et le lieu de la séance du conseil ;
2. La nature et les effets de la dérogation demandée ;
3. La désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral ;
4. Que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande.

1.2.9 Décision du Conseil municipal

Avant de rendre sa décision, le Conseil ou la personne qu'il désigne, doit exposer la demande de dérogation. Après avoir pris connaissance de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme et entendu toute personne qui désire s'exprimer sur la demande, le Conseil rend sa décision par résolution. Le Conseil n'est pas lié par la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme.

La résolution par laquelle le Conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.

La résolution peut prévoir toute condition parmi celles prévues à l'article 165.4.13 lorsque la dérogation accordée concerne le non-respect, lors de la construction ou de l'agrandissement d'un ouvrage ou bâtiment destiné à l'élevage qui n'est pas visé par le deuxième alinéa de l'article 165.4.2, de distances séparatrices prévues dans une disposition réglementaire adoptée en vertu du paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ou, en l'absence de telle disposition, en vertu de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles (chapitre P-41.1, r. 5) applicables dans un tel cas en vertu de l'article 38 ou 39 de la *Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et d'autres dispositions législatives (2001, chapitre 35).

Une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil a rendu sa décision doit être transmise au requérant de la demande dans les quinze (15) jours de son adoption par le Conseil.

Section 1.3 : Dispositions finales

1.3.1 Délivrance du permis ou du certificat

Lorsque la dérogation est accordée avant que les travaux n'aient débuté et avant qu'un permis de construction, de lotissement ou un certificat d'autorisation n'ait été délivré, le fonctionnaire désigné délivre le permis de construction, de lotissement ou le certificat d'autorisation sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution si :

1. Les conditions prévues à la résolution du Conseil municipal sont remplies, le cas échéant ;
2. Le paiement du tarif exigible pour le permis ou le certificat a été acquitté ;
3. La demande ainsi que tous les plans et documents exigés sont conformes aux dispositions des règlements d'urbanisme et de tout autre règlement en vigueur applicable ne faisant pas l'objet de la dérogation mineure.

1.3.2 Caducité de la dérogation mineure

À défaut de donner suite à une résolution accordant une dérogation mineure par la délivrance d'un permis de construction, de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'une déclaration de travaux dans les douze (12) mois de la date de son adoption par le Conseil municipal ou de sa prise d'effet, le cas échéant, cette résolution devient caduque.

Si un permis de construction, de lotissement ou un certificat d'autorisation a été délivré, la résolution devient caduque à l'expiration du délai de validité du permis ou du certificat, si l'objet du permis ou du certificat n'a pas été réalisé.

1.3.3 Exclusivité d'une dérogation mineure

Lorsqu'un requérant obtient, conformément au présent règlement, une dérogation mineure concernant un immeuble, cette dérogation ne peut être utilisée à l'égard d'un autre immeuble. Cette dérogation mineure ne permet pas de déroger aux autres dispositions du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur n'ayant pas spécifiquement fait l'objet d'une telle autorisation.

TOME 3 : PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux demandes

Section 1.1 : Contenu de la demande

1.1.1 Documents requis

Une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être accompagnée des renseignements et des documents pertinents jugés nécessaires pour évaluer la demande. À titre d'exemple, les documents suivants peuvent être exigés :

1. Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus pour l'élaboration du plan d'implantation et d'intégration architecturale ;
2. L'adresse de la propriété visée par la demande lorsqu'elle diffère de celle du propriétaire ;
3. Une photo ou un croquis présentant les caractéristiques des éléments architecturaux visés et des photos récentes des bâtiments avoisinants, le cas échéant ;
4. Les élévations en couleur des façades visées incluant le détail des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toute construction de tous bâtiments ou ouvrages ;
5. Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des objectifs et critères du présent règlement.

Les documents requis pour une demande d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale ne dispensent pas le requérant à fournir, le cas échéant, les plans et documents requis lors de la demande de permis de construction, de certificat d'autorisation ou de déclaration de travaux.

Section 1.2 : Cheminement de la demande

1.2.1 Demande complète

La demande d'approbation des plans en conformité avec les objectifs et critères du présent règlement est considérée comme étant complète lorsque tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

1.2.2 Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et si elle est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande. Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au comité consultatif d'urbanisme est suspendue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

1.2.3 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, elle est transmise au CCU aux fins d'étude et de recommandation.

1.2.4 Approbation par le conseil municipal

À la suite de la recommandation du CCU, le conseil approuve ou désapprouve, par résolution, le plan qui lui est présenté. La résolution désapprouvant le plan doit être motivée.

L'approbation du PIIA par résolution du conseil ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat, autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement.

À moins d'indication contraire, la résolution d'approbation d'un PIIA est valide pour une durée maximale de 18 mois à compter de la date de son adoption.

1.2.5 Conditions d'approbation

Le conseil peut exiger, comme condition à l'acceptation d'un PIIA, que le requérant qui présente la demande visée par le plan :

1. Prend à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements ;
2. Réalise le projet dans un délai fixé ;
3. Applique des mesures particulières relatives à la protection de l'environnement ;
4. Applique toutes autres conditions pertinentes au dossier.

1.2.6 Émission du permis ou du certificat

Lorsque le conseil municipal approuve un plan d'implantation et d'intégration architecturale, il entérine sa décision par l'adoption d'une résolution qui a ainsi pour effet d'autoriser le fonctionnaire désigné à émettre les permis et certificats qui découlent de la demande.

1.2.7 Modification aux plans

Toute modification apportée aux plans après l'approbation du conseil municipal, conformément au présent règlement, doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

Chapitre 2 : Territoires assujettis, travaux assujettis, objectifs et critères

Section 2.1 : Bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial

2.1.1 Immeubles visés

Les dispositions de la présente section du règlement s'appliquent dans toutes les zones, pour les immeubles identifiés à la *Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial* de l'annexe « B » ou situé à l'intérieur d'un ensemble d'intérêt patrimonial identifiés au *Plan des ensembles d'intérêt patrimonial* de l'annexe « E » du présent règlement

Lorsqu'un immeuble est visé à la fois par la présente section et par l'une des sections 2.2, 2.5 ou 2.6 du présent tome, ces dernières s'appliquent plutôt que la présente section.

2.1.2 Travaux assujettis pour les immeubles identifiés à l'annexe B

Les déclarations de travaux ou les demandes de permis ou de certificats pour les travaux suivants sont assujetties à un PIIA :

1. L'agrandissement ou le déplacement d'un bâtiment principal ou accessoire identifié spécifiquement à l'annexe « B » ;
2. La modification du revêtement extérieur sur toutes les façades, la toiture et les cheminées d'un bâtiment principal ou accessoire identifié spécifiquement à l'annexe « B » ;
3. La construction d'un garage attaché, intégré ou détaché du bâtiment principal ou toute modification à son apparence lorsqu'il est situé en cour avant, latérale ou arrière adjacente à l'emprise publique d'une rue, à l'exception d'une ruelle ;
4. Tous autres travaux de rénovation, de restauration ou de modification visant les façades ayant front sur l'emprise d'une rue publique, à l'exception d'une ruelle.

Nonobstant les dispositions précédentes du présent article, les travaux suivants ne sont pas assujettis à un PIIA :

1. Le remplacement d'un revêtement extérieur d'une façade ou d'une toiture par un revêtement identique aux matériaux d'origine ou anciens quant à leur type, leur dimension et leur couleur ;
2. Les travaux bénéficiant d'une aide financière en vertu du programme de mise en valeur des bâtiments patrimoniaux ayant été approuvé par le comité de sélection ;
3. Le remplacement d'une toiture par des matériaux et une couleur identique à l'existant ;
4. Les bâtiments dont le projet de reconstruction a été soumis au Conseil local du patrimoine et accepté par le comité de démolition ;
5. Le remplacement d'ouvertures par un modèle identique à l'origine ou existant quant à leur type d'ouverture, leur emplacement, leur dimension et leurs matériaux (peut-être de couleur différente) ;
6. Les immeubles patrimoniaux possédant un statut de citation, dont l'objet des travaux est déjà encadré par le règlement de citation et qui ont été examinés par le conseil local du patrimoine ;

7. Les immeubles patrimoniaux possédant un statut de classement, dont l'objet des travaux est soumis à l'examen des instances gouvernementales provinciales et qui ont été examinées par le conseil local du patrimoine.

2.1.3 Travaux assujettis pour les immeubles dans un ensemble d'intérêt patrimonial

La construction ou reconstruction d'un bâtiment principal est assujettie à la présente section uniquement pour les terrains et bâtiments faisant partie en tout ou en partie dans un des ensembles d'intérêt patrimonial identifié au *Plan des ensembles d'intérêt patrimonial* à l'annexe « E » du présent règlement.

1. Rue des Érables ;
2. Rue Cascade ;
3. Almaville ;
4. Ensemble bâti avenue Georges ;
5. Ensemble bâti rue de Belgoville ;
6. Entrée de ville du centre-ville (Rond-Point) ;
7. Place de la Consol.

2.1.4 Objectifs et critères spécifiques aux travaux assujettis pour les immeubles identifiés à l'annexe « B »

Objectifs	Critères d'évaluation
1. Favoriser des interventions qui assurent l'intégrité des bâtiments en respect du caractère et des qualités architecturales propres à chaque bâtiment.	a) Prioriser une harmonie des revêtements en respectant les conditions suivantes : i) Favoriser des matériaux de qualité, durable et noble (maçonnerie) ; ii) Proscrire les revêtements de vinyle, d'aluminium, de tôle, de stuc et autres revêtements similaires.
	b) Favoriser l'ajout de détails architecturaux distinctifs en assurant une cohérence avec le cadre bâti du secteur. i) Composantes architecturales : Volumétrie (empreinte au sol, forme et pente de toit, hauteur du bâtiment, volumes), revêtement extérieur, couleurs, saillies, ouvertures, ornementations.
	c) Préconiser les principes énoncés dans le <i>Guide d'intervention</i> à l'annexe F du présent règlement : i) En choix des matériaux de remplacement (p.31, 34); ii) En choix des couleurs (p.37) ; iii) En choix des matériaux de toiture (p.41) ; iv) En termes de saillies (p. 43-44) ;

Objectifs	Critères d'évaluation
	v) Pour le traitement des cheminées (p46) ; vi) En traitement des ouvertures (p. 48-54) vii) En ornementation (p.60) ; viii) En insertion des ajouts contemporains (p. 61-62).
	d) Préconiser des interventions assurant le respect de l'authenticité du bâtiment.
	e) Préconiser des interventions réversibles.
2. Dans la mesure du possible, préserver, restaurer et mettre en valeur les composantes architecturales d'origine ou anciennes du bâtiment.	a) Dans la mesure du possible, les travaux proposés doivent s'inscrire dans les recommandations énoncées à la fiche correspondante de l'inventaire patrimonial contenu à l'annexe I et mettre en œuvre ces recommandations en acceptant les matériaux de substitution d'apparence et de qualité équivalente aux matériaux d'origine b) Favoriser la préservation et la restauration des détails architecturaux et l'ornementation : corniche, ouvertures, matériaux, jeux de brique, etc. c) Le style et le mode d'ouverture des portes et fenêtres existantes doivent être conservés ou bien avoir l'apparence des portes et des fenêtres d'origine. d) Les éléments ou composantes architecturaux d'origine et les matériaux d'origine de la partie existante sont conservés, entretenus, réparés ou restaurés.
3. Intégrer harmonieusement les agrandissements et les exhaussements d'un bâtiment principal ou d'un garage	a) Les matériaux de revêtement extérieur d'un garage s'harmonisent à ceux du bâtiment principal b) Préconiser un traitement similaire et une uniformité entre les parties anciennes et nouvelles du bâtiment ou du garage (pourcentage d'ouvertures, matériau de revêtement, coloris, éléments architecturaux, etc.) en respectant les conditions suivantes : i) Limiter le nombre de couleurs et de types de revêtement extérieur ; ii) Harmoniser les détails architecturaux et l'ornementation : corniche, ouvertures, matériaux, jeux de brique, etc.

2.1.5 Objectifs et critères spécifiques aux travaux assujettis pour les immeubles identifiés à l'annexe E

Objectifs	Critères d'évaluation
1. Favoriser des interventions qui assurent l'intégrité des bâtiments en respect du caractère et des qualités architecturales propres à chaque bâtiment.	a) Privilégier une implantation et un alignement en continuité aux bâtiments adjacents.
	b) Opter pour des volumes et gabarits similaires aux bâtiments adjacents.
	c) Opter pour une architecture harmonieuse aux bâtiments adjacents.
	d) Assumer une intégration au cadre bâti existant par ses matériaux de revêtement, ses ouvertures, son ornementation et ses pentes de toit.
	e) Préconiser les principes énoncés dans le <i>Guide d'intervention</i> à l'annexe F du présent règlement : i) Volumétrie (empreinte au sol, forme, hauteur) (p. 24-27) ii) D'insertion des bâtiments secondaires (p. 65) iii) Tout autre pertinent (revêtement, ouvertures, saillies, etc.).
2. Dans la mesure du possible, préserver, restaurer et mettre en valeur les composantes architecturales d'origine ou anciennes du bâtiment.	a) Préconiser la conservation, l'entretien, la réparation et la restauration des éléments ou composantes architecturaux d'origine et les matériaux d'origine de la partie existante.
3. Préserver et favoriser les aménagements paysagers significatifs.	a) Les arbres matures sont conservés ou remplacés, le cas échéant.
4. Intégrer harmonieusement les agrandissements et les exhaussements d'un bâtiment principal ou d'un garage	a) Les matériaux de revêtement extérieur d'un garage s'harmonisent à ceux du bâtiment principal.

Section 2.2 : Noyaux villageois de Sainte-Flore, Saint-Jean-des-Piles et Lac-à-la-Tortue

2.2.1 Territoire visé

Les dispositions de la présente section du règlement s'appliquent aux immeubles et aux terrains situés dans l'une des unités de planification « U12 – Sainte-Flore », « U-13-Saint-Jean-des-Piles » ou « U14- », tel que défini au *Plan des unités de planification* à l'annexe C du présent règlement.

2.2.2 Travaux assujettis

Les déclarations de travaux ou les demandes de permis ou de certificats pour les travaux suivants, pour tout bâtiment ou terrain du noyau identifié, sont assujetties à un PIIA :

1. La construction d'un nouveau bâtiment principal, incluant sa reconstruction ;
2. L'agrandissement ou le déplacement d'un bâtiment principal existant ;
3. L'aménagement d'une terrasse commerciale permanente ;
4. La construction d'un garage attaché, intégré ou détaché du bâtiment principal ou toute modification à son apparence lorsqu'il est situé en cour avant, latérale ou arrière adjacente à une rue ;
5. La modification du revêtement extérieur sur toutes les façades, la toiture et les cheminées d'un bâtiment principal ;
6. La modification de la forme ou de la pente de la toiture.

Les déclarations de travaux ou les demandes de permis ou de certificats pour les travaux suivants sur un immeuble figurant à l'annexe « B » sont assujetties à un PIIA :

1. La modification, ajout ou retrait des ouvertures (couleur, dimensions, mode d'ouvertures et matériaux) ;
2. L'ajout de constructions ou d'équipements accessoires modernes (climatiseur, sorties de sècheuse, etc.) sur une façade adjacente à une rue ;
3. La modification, ajout ou retrait des saillies ou des ornements

Nonobstant les dispositions précédentes du présent article, les travaux suivants ne sont pas assujettis à un PIIA :

1. Le remplacement d'un revêtement extérieur d'une toiture par un revêtement identique aux matériaux d'origine ou actuel quant à leur dimension et matériau (ils peuvent cependant être de couleur différente) ;
2. Le remplacement d'ouvertures par un modèle identique à l'origine quant à leur type d'ouverture, leur emplacement, leur dimension et leurs matériaux (ils peuvent cependant être de couleur différente) ;
3. Les travaux bénéficiant d'une aide financière en vertu du programme de mise en valeur des bâtiments patrimoniaux ayant été approuvé par le comité de sélection.

2.2.3 Objectifs et critères

Objectifs	Critères d'évaluation
1. Protéger le cachet villageois du secteur et ses composantes architecturales et patrimoniales significatives.	a) Les arbres matures sont conservés ou remplacés, le cas échéant.
	b) Dans la mesure du possible, les travaux proposés doivent s'inscrire dans les recommandations énoncées à la fiche correspondante de l'inventaire patrimonial contenu à l'annexe « B » et mettre en œuvre ces recommandations en acceptant les matériaux de substitution d'apparence et de qualité équivalente aux matériaux d'origine.
	c) Favoriser la préservation et la restauration des détails architecturaux et l'ornementation : corniche, ouvertures, matériaux, jeux de brique, etc.
	d) Prioriser une harmonie des revêtements tous en : i) Favorisant des matériaux de qualité et durable ; ii) Proscrire les revêtements de vinyle, d'aluminium, de tôle, de stuc et autres revêtements similaires.
	e) Favoriser l'ajout de détails architecturaux distinctifs en assurant une cohérence avec le cadre bâti du secteur. i) Composantes architecturales : Volumétrie (empreinte au sol, forme et pente de toit, hauteur du bâtiment, volumes), revêtement extérieur, couleurs, saillies, ouvertures, ornements.
	f) Préconiser les principes énoncés dans le <i>Guide d'intervention</i> à l'annexe F du présent règlement : i) En choix des matériaux de remplacement (p.31, 34) ; ii) En choix des couleurs (p.37) ; iii) En choix des matériaux de toiture (p.41) ; iv) En termes de saillies (p. 43-44) ; v) Pour le traitement des cheminées (p.46) ; vi) En traitement des ouvertures (p. 48-54) ; vii) En ornementation (p.60) ; viii) En insertion des ajouts contemporains (p. 61-62).
2. Assurer une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments principaux ainsi que de leur reconstruction, leur	a) Préconiser un traitement similaire et une uniformité entre les parties anciennes et nouvelles du bâtiment ou du garage (pourcentage d'ouvertures, matériau de revêtement, coloris, éléments architecturaux, etc.) en respectant les conditions suivantes :

Objectifs	Critères d'évaluation
agrandissement ou leur déplacement.	i) Limiter le nombre de couleurs et de types de revêtement extérieur ;
	ii) Harmoniser les détails architecturaux et l'ornementation : corniche, ouvertures, matériaux, jeux de brique, etc.
	b) Dans le cas d'une construction ou d'une reconstruction, privilégier une implantation et un alignement en continuité aux bâtiments adjacents.
	c) Dans le cas d'une construction ou d'une reconstruction, opter pour des volumes et gabarits similaires aux bâtiments adjacents.
	d) Dans le cas d'une construction ou d'une reconstruction, opter pour une architecture harmonieuse aux bâtiments adjacents tout en étant de style distinct.
	e) Dans le cas d'une construction ou d'une reconstruction, assurer une intégration au cadre bâti existant par ses matériaux de revêtement, ses ouvertures, son ornementation et ses pentes de toit.
3. Conserver et valoriser le caractère hétérogène de l'architecture des noyaux villageois.	a) Les éléments ou composantes architecturaux d'origine et les matériaux d'origine de la partie existante sont conservés, entretenus, réparés ou restaurés.
	b) Le style et le mode d'ouverture des portes et fenêtres existantes doivent être conservés ou avoir l'apparence des portes et des fenêtres d'origine.
	c) Préconiser des interventions assurant le respect de l'authenticité du bâtiment.
	d) Préconiser des interventions réversibles.

Section 2.3 : Murales et fresques

2.3.1 Territoire visé

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones autorisant les murales telles que définies au Tome 2 : Zonage du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur.

2.3.2 Travaux assujettis

Toute demande de permis ou certificat pour la réalisation d'une murale (fresque) est assujettie à un PIIA.

2.3.3 Objectifs et critères

Objectifs	Critères d'évaluation
1. Diffuser et promouvoir l'histoire et le patrimoine de la Ville;	a) La murale doit reposer sur un concept faisant référence à une ou à des thématiques liées à l'histoire et au patrimoine de la ville.
	b) Les couleurs utilisées pour la réalisation de la murale doivent s'harmoniser aux couleurs du bâtiment et à celles des bâtiments environnants, afin de favoriser une intégration harmonieuse au milieu bâti.
	c) La murale doit tenir compte des éléments architecturaux en place et contribuer à les mettre en valeur.
	d) La murale ne doit pas contenir des éléments de distraction visuelle qui pourraient créer un environnement dangereux pour les personnes.
	e) La murale doit présenter un contenu responsable, inclusif et respectueux; elle ne doit pas véhiculer de message politique, religieux, racial ou sexuel ni être à caractère discriminatoire, haineux, injurieux, agressif, insécurisant, intolérant ou offensant.

Section 2.4 : Requalification résidentielle

2.4.1 Immeubles visés

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tous les immeubles dans les zones U-7040, U-7041, UCE-8007, les immeubles ayant front sur la 4^e rue de la Pointe et les immeubles ayant front sur l'avenue Saint-Marc entre la rue Summit et la rue Notre-Dame.

2.4.2 Travaux assujettis

Toute demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation visant le changement d'usage commercial d'un immeuble vers un usage résidentiel est assujettie à un PIIA.

2.4.3 Objectifs et critères

Objectifs	Critères d'évaluation
1. Assurer une décommercialisation harmonieuse et qualité architecturale de la requalification résidentielle.	a) Préconiser le retrait des enseignes, des socles et de toutes saillies commerciales comprenant de manière non limitative (les marquises commerciales, les poteaux, les auvents, les terrasses commerciales).
	b) Préconiser le retrait des dispositifs d'éclairage commerciaux.
	c) Éviter le surdimensionnement des ouvertures afin de préconiser l'harmonie de la façade.
	d) Favoriser l'ajout de détails architecturaux distinctifs en assurant une cohérence avec le cadre bâti du secteur.
2. Assurer l'harmonie entre les anciens étages commerciaux et les étages résidentiels supérieurs.	a) Favoriser une signature commune entre la partie requalifiée et les parties résidentielles préexistantes.
	b) Préconiser un traitement similaire et une uniformité entre les étages (pourcentage d'ouvertures, matériau de revêtement, coloris, éléments architecturaux, etc.) en respectant les conditions suivantes : i) Limitant le nombre de couleurs et de types de revêtement extérieur ; ii) Favorisant le caractère résidentiel du traitement de la façade.
	c) Harmoniser les détails architecturaux et l'ornementation entre les étages : corniche, ouvertures, matériaux, jeux de brique, etc.
	d) Préconiser un traitement similaire et un alignement des ouvertures entre les étages (pourcentage d'ouvertures, matériaux, modèle, dimensions, etc.).

Objectifs	Critères d'évaluation
	e) Harmoniser les ouvertures entre elles : taille, forme, meneau (montant), cadrage, croisillon et linteau. f) Assurer que le perçage de nouvelles fenêtres ou le murage partiel ou total d'une ouverture existante, l'ajout d'une galerie ou d'une sortie de secours se fait dans le respect des caractéristiques du bâtiment et dans un objectif d'uniformité entre les étages.
3. Favoriser une saine cohabitation d'usages de nature différente.	a) Dans le cas de la construction ou la conversion d'un bâtiment pour y accueillir une mixité des usages, le concept architectural prévoit une enveloppe extérieure harmonieuse et cohérente. b) Les entrées extérieures de chacune des suites situées au rez-de-chaussée permettent une accessibilité universelle. c) La conception du bâtiment favorise l'intimité des occupants des logements en limitant notamment les vues directes. d) Les accès publics aux bâtiments principaux sont en nombre suffisant, donnent directement sur la rue et leur traitement met en valeur les entrées principales.
4. Réduire les îlots de chaleur	a) Préconiser la déminéralisation des cours avant et des stationnements, sauf si la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel est proposée dans les espaces vides (anciens stationnements). b) Augmenter la canopée au sein et au pourtour des espaces de stationnements et des espaces minéralisés. c) Opter pour un aménagement et un traitement résidentiel des aires de stationnement.
5. Rehausser la capacité de biorétention des aménagements.	a) Les matériaux de surface des espaces de stationnement ou leur mode d'assemblage contribuent à rehausser la gestion de l'eau et la capacité de biorétention. b) Le concept d'aménagement paysager global du terrain favorise une gestion efficace du ruissellement naturel des eaux de pluie.
6. Contribuer à l'embellissement du domaine public et à l'expérience piétonne.	a) Les aménagements paysagers contribuent à améliorer le paysage et l'expérience du piéton par la qualité des aménagements qui s'y trouvent, la diversité des plantations, l'effet d'ombrage, etc.

Objectifs	Critères d'évaluation
	b) L'augmentation de la canopée en bordure des emprises publiques et du réseau de déplacement des piétons est favorisée. c) L'aménagement du terrain participe au confort et à la sécurité des piétons et cyclistes.
7. Préconiser un remplacement des revêtements extérieurs par des matériaux durables respectant le style des étages supérieurs.	a) Prioriser une harmonie des revêtements en respectant les conditions suivantes : i) Favorisant des matériaux de qualité, durables et naturels (brique, pierre, etc.) ; ii) Évitant les revêtements de vinyle, d'aluminium, de tôle, de stuc et autres revêtements similaires.
8. Retirer le traitement distinctif de façades des rez-de-chaussée commerciaux.	a) Favoriser le retrait des vitrines commerciales au rez-de-chaussée. b) Diminuer l'impact de l'affichage commercial en offrant des enseignes plus sombres et s'intégrant harmonieusement avec la requalification résidentielle. c) Traiter l'aspect architectural des façades ayant front sur le domaine public afin de créer un visuel homogène, orienté à l'échelle humaine et diminuant l'omniprésence de la fonction commerciale dominante du secteur.

Section 2.5 : Quartier des Anglais

2.5.1 Immeubles visés

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tous les immeubles et terrains situés en tout ou en partie dans le « quartier des anglais » du secteur Grand-Mère, tel que défini au *Plan du quartier des Anglais* de l'annexe D du présent règlement.

2.5.2 Travaux assujettis

Les déclarations de travaux ou les demandes de permis ou de certificats pour les travaux suivants sont assujetties à un PIIA :

1. La construction d'un nouveau bâtiment principal, incluant les reconstructions ;
2. L'agrandissement ou le déplacement d'un bâtiment principal ;
3. La construction d'un garage attaché, intégré ou détaché du bâtiment principal ou toute modification à son apparence lorsqu'il est situé en cour avant, latérale ou arrière adjacente à une rue (sauf ruelle) ;
4. Les travaux de rénovation, de restauration ou de modification visant les façades et la toiture d'un bâtiment principal incluant de manière non limitative :
 - a) Changement des revêtements extérieurs ou de toiture (couleur et matériaux) ;
 - b) Modification, ajout ou retrait des ouvertures (couleur, dimensions, mode d'ouvertures et matériaux) ;
 - c) Ajout moderne (climatiseur, sorties de sècheuse, etc.) ;
 - d) Modification, ajout ou retrait des saillies ou des ornementations ;
 - e) Modification de la forme ou la pente de la toiture ;
 - f) Modification, ajout ou retrait des cheminées.
5. Le déplacement, le retrait, des modifications des matériaux ou l'ajout d'un nouveau muret ;
6. Modification, ajout ou retrait de clôtures en cours avant ou cours adjacentes à une rue (sauf adjacent aux ruelles).

Nonobstant les dispositions précédentes du présent article, les travaux suivants ne sont pas assujettis au PIIA :

1. Le remplacement d'un revêtement extérieur d'une façade ou d'une toiture par un revêtement identique aux matériaux d'origine quant à leur type, leur dimension et leur couleur ;
2. Le remplacement d'ouvertures par un modèle identique à l'origine quant à leur type d'ouverture, leur emplacement, leur dimension et leurs matériaux (peut-être de couleur différente) ;
3. Les travaux bénéficiant d'une aide financière en vertu du programme de mise en valeur des bâtiments patrimoniaux ayant été approuvé par le comité de sélection ;
4. L'agrandissement ou la réparation d'un muret ou l'implantation d'un nouveau muret de pierre sèche ou de pierres naturelles avec mortier, tel que la méthode traditionnelle présente dans ce secteur ;
5. Les ajouts modernes, tels que les (climatiseurs, sorties de sècheuse, thermopompes, antennes) sont exclu uniquement s'ils se trouvent sur les façades latérales ou arrières non adjacents à une rue.

2.5.3 Objectifs et critères

Objectifs	Critères d'évaluation
1. Conserver et valoriser l'architecture de qualité et prestigieuse du quartier des Anglais	a) Préconisez un traitement similaire et une uniformité entre les parties anciennes et nouvelles du bâtiment ou du garage (pourcentage d'ouvertures, matériau de revêtement, coloris, éléments architecturaux, etc.) en respectant les conditions suivantes : i) Limiter le nombre de couleurs et de types de revêtement extérieur ; ii) Harmoniser les détails architecturaux et l'ornementation : corniche, ouvertures, matériaux, jeux de brique, etc.
	b) Priorisez une harmonie des revêtements en respectant les conditions suivantes : i) Favorisant des matériaux de qualité, durable et noble (maçonnerie) ii) Proscrire les revêtements de vinyle, d'aluminium, de tôle, de stuc et autres revêtements similaires.
2. Conserver le cachet patrimonial du quartier.	a) Dans la mesure du possible, les travaux proposés doivent s'inscrire dans les recommandations énoncées à la fiche correspondante de l'inventaire patrimonial contenu à l'annexe I et mettre en œuvre ces recommandations en acceptant les matériaux de substitution d'apparence et de qualité équivalente aux matériaux d'origine.
	b) Préconiser les principes énoncés dans le <i>Guide d'intervention</i> à l'annexe F du présent règlement : i) En choix des matériaux de remplacement (p.31, 34) ; ii) En choix des couleurs (p.37) ; iii) En choix des matériaux de toiture (p.41) ; iv) En termes de saillies (p. 43-44) ; v) Pour le traitement des cheminées (p46) ; vi) En traitement des ouvertures (p. 48-54) ; vii) En ornementation (p.60) ; viii) En insertion des ajouts contemporains (p. 61-62).
	c) Opter prioritairement pour les clôtures en fer forgé
	d) Renforcer l'usage de pierres sèches ou de pierres naturelles lors d'ajout de murets.

Objectifs	Critères d'évaluation
3. Assurer l'héritage des bâtiments de l'usine de papier Laurentide, de sa planification urbaine et des bâtiments associé à son développement, tel que les résidences de ses dirigeants et employés.	a) Les opérations permettent de maintenir ou de mettre en valeur la lecture des relations fonctionnelles historiques du site. b) La logique des parcours, accès et circulations historiques est préservée dans l'aménagement du site. c) Les interventions contribuent au maintien d'une lecture globale cohérente du site comme ensemble industriel et milieu de vie planifié.
4. Conserver une cohésion d'ensemble entre les bâtiments du quartier.	a) Favoriser l'ajout de détails architecturaux distinctifs en assurant une cohérence avec le cadre bâti du secteur. i) Composantes architecturales : Volumétrie (empreinte au sol, forme et pente de toit, hauteur du bâtiment, volumes), revêtement extérieur, couleurs, saillies, ouvertures, ornements. b) Dans le cas d'une construction, d'un agrandissement ou d'un déplacement d'un bâtiment principal ou secondaire, opter pour des volumes et gabarits similaires aux bâtiments adjacents. c) Dans le cas d'une construction, d'un agrandissement ou d'un déplacement d'un bâtiment principal ou secondaire, opter pour une architecture harmonieuse aux bâtiments adjacents.
5. Respecter l'unité d'ensemble.	a) Préconiser les principes énoncés dans le guide architectural de Shawinigan en termes de délimitation des terrains. (p. 63). b) Limiter l'ajout de clôture en cours avant ou adjacente à des rues passantes. c) Proscrire les murets faits avec des matériaux modernes (gabion, bloc, béton).
6. Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions.	a) Privilégier une implantation et un alignement en continuité avec les bâtiments adjacents. b) Les matériaux de revêtement extérieur d'un garage s'harmonisent à ceux du bâtiment principal. c) Préconiser les principes énoncés dans le <i>Guide d'intervention</i> à l'annexe F du présent règlement : i) Volumétrie (empreinte au sol, forme, hauteur) (p. 24-27) ;

Objectifs	Critères d'évaluation
	ii) D'insertion des bâtiments secondaires (p. 65) ; iii) Tout autre pertinent (revêtement, ouvertures, saillies, etc.
7. Préserver l'authenticité d'un bâtiment.	a) Le style et le mode d'ouverture des portes et fenêtres existantes doivent être conservés ou bien avoir l'apparence des portes et des fenêtres d'origine.
	b) Assumer une intégration au cadre bâti existant par ses matériaux de revêtement, ses ouvertures, son ornementation et ses pentes de toit.
8. Préconiser l'entretien des bâtiments et la conservation des composantes d'origine.	a) Favoriser la préservation et la restauration des détails architecturaux et l'ornementation : corniche, ouvertures, matériaux, jeux de brique, etc.
	b) Seuls les matériaux traditionnels devraient être utilisés pour le revêtement d'un toit, le parement des murs extérieurs, l'ornementation et les saillies du bâtiment. Pour les bâtiments comportant une valeur moyenne ou bonne, l'utilisation d'un matériau contemporain est acceptable, dans la mesure où il présente la même apparence qu'un matériau traditionnel.
	c) Les caractéristiques et les dimensions des portes et fenêtres respectent le style architectural et la valeur patrimoniale du bâtiment.

Section 2.6 : Centre-Ville

2.6.1 Immeubles visés

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tous les immeubles et terrains situés en tout ou en partie dans l'unité de planification « U01 – Centre-Ville », tel que défini au *Plan des unités de planification*, à l'annexe C du présent règlement.

2.6.2 Travaux assujettis

Les déclarations de travaux ou les demandes de permis ou de certificats pour les travaux suivants sont assujetties à un PIIA :

1. La construction d'un nouveau bâtiment principal, incluant les reconstructions ;
2. L'agrandissement ou le déplacement d'un bâtiment principal ;
3. La construction d'un garage attaché, intégré ou détaché du bâtiment principal ou toute modification à son apparence lorsqu'il est situé en cour avant, latérale ou arrière adjacente à une rue (sauf ruelle) ;
4. Les travaux de rénovation, de restauration ou de modification visant les façades et la toiture d'un bâtiment principal incluant de manière non limitative :
 - a) Changement des revêtements extérieurs ou de toiture (couleur et matériaux) ;
 - b) Modification, ajout ou retrait des ouvertures (couleur, dimensions, mode d'ouvertures et matériaux) ;
 - c) Ajout moderne (climatiseur, sorties de sècheuse, etc.) ;
 - d) Modification, ajout ou retrait des saillies ou des ornementations ;
 - e) Modification de la forme ou la pente de la toiture ;
 - f) Modification, ajout ou retrait des cheminées.

Nonobstant les dispositions précédentes du présent article, les travaux suivants ne sont pas assujettis au PIIA :

1. Le remplacement d'un revêtement extérieur d'une façade ou d'une toiture par un revêtement identique aux matériaux d'origine quant à leur type, leur dimension et leur couleur ;
2. Le remplacement et la modification des matériaux de couverture des toitures plates (moins de 5 % de pente) ;
3. Le remplacement des matériaux de couverture des toitures en pente par un matériau et une couleur identique à l'origine ou l'existant ;
4. Le remplacement d'ouvertures par un modèle identique à l'origine ou l'existant quant à leur type d'ouverture, leur emplacement, leur dimension et leur couleur. Ils peuvent cependant être de matériaux différents ;
5. Les travaux bénéficiant d'une aide financière en vertu du programme de mise en valeur des bâtiments patrimoniaux ayant été approuvé par le comité de sélection ;
6. Les ajouts modernes, tels que les (climatiseurs, sorties de sècheuse, thermopompes, antennes) sont exclu uniquement s'ils se trouvent sur les façades latérales ou arrières.

2.6.3 Objectifs et critères

Objectifs	Critères d'évaluation
1. Conserver le cachet patrimonial du quartier.	a) Dans la mesure du possible, les travaux proposés doivent s'inscrire dans les recommandations énoncées à la fiche correspondante de l'inventaire patrimonial contenu à l'annexe B et mettre en œuvre ces recommandations en acceptant les matériaux de substitution d'apparence et de qualité équivalente aux matériaux d'origine.
	b) Préconiser un traitement similaire et une uniformité (pourcentage d'ouvertures, matériau de revêtement, coloris, éléments architecturaux, etc.), tout en limitant le nombre de couleurs et de types de revêtement extérieur.
	c) Favoriser la préservation et la restauration des détails architecturaux et l'ornementation : corniche, ouvertures, matériaux, jeux de brique, etc.
	d) Les modifications ponctuelles ou partielles sont à éviter. Minimale, elles sont proposées sur l'ensemble d'une façade (ex. : remplacement de fenêtre, modification du parement extérieur, etc.)
	e) Préconiser un traitement similaire et une uniformité entre les parties anciennes et nouvelles du bâtiment ou du garage (pourcentage d'ouvertures, matériau de revêtement, coloris, éléments architecturaux, etc.) en respectant les conditions suivantes : i) Limiter le nombre de couleurs et de types de revêtement extérieur ; ii) Harmoniser les détails architecturaux et l'ornementation : corniche, ouvertures, matériaux, jeux de brique, etc.
2. Conserver les principes du 1er plan d'urbanisme de Pringles and sons et de la Shawinigan Water and Power.	a) Favoriser l'implantation des bâtiments près de la rue.
	b) Respecter la trame orthogonale environnante.
	c) Encourager la plantation d'arbres en bordure de rue et en cour avant.
	d) Assurer une harmonisation dans la conception des façades : i. Favoriser des bâtiments de deux (2) étages et plus ;

Objectifs	Critères d'évaluation
	ii. Favoriser les revêtements extérieurs de bois et de brique.
3. Conserver une cohésion d'ensemble entre les bâtiments du quartier et assurer une bonne intégration des nouvelles constructions, en valorisant l'homogénéité architecturale du quartier.	a) Préconiser un traitement similaire et un alignement des ouvertures entre les étages (pourcentage d'ouvertures, matériaux, modèle, dimensions, etc.).
	b) Harmoniser les ouvertures entre elles : taille, forme, meneau (montant), cadrage, croisillon et linteau.
	c) Éviter le surdimensionnement des ouvertures afin de préconiser l'harmonie de la façade.
	d) Privilégier une implantation et un alignement en continuité aux bâtiments adjacents.
	e) Opter pour des volumes et gabarits similaires aux bâtiments adjacents.
4. Réduire les îlots de chaleur.	a) La création d'îlots de fraîcheur est favorisée par une intensification du verdissement, une augmentation de la canopée, des revêtements de sol pâles et autres mesures similaires.
	b) L'aménagement de l'aire de stationnement est optimisé afin de réduire la superficie des surfaces imperméables.
	c) L'augmentation de la canopée est favorisée sur l'ensemble du terrain, spécifiquement aux abords des surfaces imperméables.
5. Contribuer à l'embellissement du domaine public et à l'expérience piétonne	a) Les aménagements paysagers en cour avant contribuent à améliorer le paysage et l'expérience du piéton par la qualité des aménagements qui s'y trouvent, la diversité des plantations, l'effet d'ombrage, etc.
	b) L'aménagement du terrain participe au confort et à la sécurité des piétons et cyclistes;
	c) Le nombre et la largeur des accès véhiculaires sont limités.
6. Préconiser un remplacement des revêtements extérieurs par des matériaux durables.	a) Prioriser une harmonie des revêtements en respectant les conditions suivantes : iii) Favoriser des matériaux de qualité, durables en brique d'argile dans les tons de rouge et de brune ; iv) Éviter les revêtements de vinyle, d'aluminium, de tôle, de stuc et autres revêtements similaires.

Objectifs		Critères d'évaluation	
	b)	Favoriser pour les saillies, le matériau comme le bois et le fer forgé, tout en évitant les panneaux de verre, l'aluminium et le PVC.	
	c)	Retirer les revêtements d'acier ajoutés au fil des ans.	

TOME 4 : DÉMOLITION

Chapitre 1 : Comité de démolition

Section 1.1 : Nature du comité

1.1.1 Constitution

Est constitué un comité désigné sous le nom de « comité de démolition ».

1.1.2 Composition

Le comité est formé de trois (3) membres du conseil, que ce dernier désigne par résolution.

Le conseil désigne également un membre substitut pour remplacer un membre qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le comité, pour la durée non expirée de son mandat, ou pour la durée de son empêchement ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

1.1.3 Président

Le conseil nomme, parmi les membres du comité, le président. Le président confirme le quorum, veille à ce que le quorum soit maintenu tout au long de la séance, ouvre et clos la séance, fait la lecture de l'ordre du jour, dirige les discussions et assure le maintien de l'ordre et du décorum. Il appose, lorsque requis, sa signature sur un document du comité. En son absence, les membres du comité désignent parmi eux un président qui est en poste pour la durée de la séance.

1.1.4 Secrétaire

Le directeur du Service de l'aménagement du territoire ou toute personne qu'il désigne agit à titre de secrétaire du comité. Le secrétaire prépare les ordres du jour, convoque la tenue des séances, transmet aux membres du comité les demandes qu'ils doivent étudier, rédige les procès-verbaux, achemine au conseil les décisions du comité et fait apposer, lorsque requis, les signatures appropriées sur un document du comité.

Section 1.2 : Mandat

1.2.1 Durée du mandat

La durée du mandat des membres du comité est d'un an. Le mandat peut être renouvelé par résolution du conseil.

1.2.2 Mandat

Le mandat peut être renouvelé par résolution du conseil. Le mandat du comité consiste à :

1. Autoriser ou refuser les demandes d'autorisation de démolition d'immeuble;
2. Approuver ou refuser le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
3. Imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé;
4. Exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent tome.

Section 1.3 : Déroulement des séances

1.3.1 Séances

Les séances du comité sont publiques, mais les délibérations du comité sont tenues à huis clos. Les décisions sont rendues en public.

Le comité tient une audition publique lorsque la demande de démolition est relative à un immeuble patrimonial ainsi que dans tout autre cas où il l'estime opportun.

L'audition publique et la séance peuvent avoir lieu en même temps.

1.3.2 Quorum

Le quorum requis pour la tenue d'une séance du comité est de deux membres. Le quorum doit être maintenu pendant toute la durée de la séance.

1.3.3 Droit de vote

Chaque membre du comité possède un vote et les décisions sont prises à la majorité des voix.

Chapitre 2 : Autorisation requise et dépôt de la demande

Section 2.1 : Autorisation requise

2.1.1 Interdiction de procéder à la démolition d'un immeuble

La démolition d'un immeuble assujetti au présent règlement est interdite, sauf lorsque le propriétaire a été autorisé à procéder à sa démolition par le comité ou le conseil, le cas échéant, conformément au présent tome.

2.1.2 Immeubles assujettis

Le présent tome s'applique aux immeubles suivants :

1. Un immeuble patrimonial ;
2. Tout autre immeuble utilisé aux fins d'un usage principal.

2.1.3 Exemptions

Nonobstant le deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 2.1.2, le présent tome ne s'applique pas à :

1. Un immeuble qu'une personne démolit ou fait démolir pour se conformer à un jugement final rendu par un tribunal compétent ;
2. Un immeuble construit sans l'émission d'un permis de construction par la Ville ou à l'encontre d'un règlement de la Ville ;
3. Un immeuble dont l'état est tel qu'il peut mettre en danger des personnes selon l'avis d'un inspecteur en bâtiment, membre d'un ordre professionnel ou de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec, tout autre professionnel jugé opportun selon l'état de l'immeuble ou du directeur du Service de sécurité incendie et de sécurité civile ;
4. Un immeuble ayant perdu la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par un incendie ou tout autre sinistre indépendant de la volonté du propriétaire ;
5. Un immeuble démoli pour permettre à la Ville de réaliser un projet ou à un immeuble appartenant à la Ville ;
6. Une partie d'un immeuble représentant moins de 40 % de sa superficie totale ;
7. Un immeuble servant à un usage agricole.

Section 2.2 : La demande

2.2.1 Contenu de la demande

Une demande de certificat d'autorisation doit être transmise au fonctionnaire désigné, par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire, sur le formulaire prévu à cet effet et dûment complété et signé.

Les renseignements et documents prévus au Tome 5 : permis et certificats du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur ou tout règlement le modifiant ou le remplaçant doivent être fournis en plus des renseignements et documents suivants :

1. Une description des motifs justifiant la nécessité de démolir l'immeuble ;
2. Un rapport préparé et signé par un inspecteur en bâtiment, membre d'un ordre professionnel ou de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec ou tout autre professionnel jugé opportun selon l'état de l'immeuble et exposant l'état du bâtiment, sa qualité structurale, l'état des principales composantes, les détériorations observées et décrivant les alternatives qui ont été prises en considération avant d'arriver à la démolition, notamment les coûts associés à une potentielle rénovation de l'immeuble ;
3. Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé complet et incluant les éléments prévus à l'article 2.2.2 du présent tome ;
4. Un engagement par écrit que le requérant devra acheminer les matériaux vers un centre de tri de résidus de construction, de rénovation et de démolition, afin de favoriser leur valorisation et leur réutilisation ;
5. Les frais exigibles selon les modalités prévues à l'article 2.2.3 du présent tome.

Nonobstant l'alinéa précédent, le comité peut exiger tout autre renseignement ou document qu'il juge essentiel pour évaluer la demande. Il peut également dispenser le propriétaire de fournir le document mentionné au paragraphe 2^o du présent article s'il juge qu'il n'est pas requis pour l'analyse de la demande.

2.2.2 Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doit comprendre les renseignements et documents suivants :

1. Un plan du projet de lotissement de toute opération cadastrale projetée, préparé par un arpenteur-géomètre ;
2. Un plan du projet d'implantation de toute nouvelle construction projetée, préparé par un arpenteur-géomètre. Ce plan doit montrer tous les éléments susceptibles de favoriser la bonne compréhension du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, notamment et de manière non limitative, les dimensions des constructions projetées et leurs distances par rapport aux limites du terrain, la localisation des arbres existants, l'emplacement et les dimensions des aires de stationnement, les servitudes existantes et à établir, etc.;
3. Les plans d'architecture exigés pour toute demande de permis de construction dans le tome 5 relatif aux permis et certificats du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur ou tout règlement le modifiant ou le remplaçant, en version préliminaire ;
4. Une perspective en couleur du bâtiment projeté dans son milieu d'insertion ;

5. L'échéancier et le coût estimé de réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

Nonobstant l'alinéa précédent, le comité peut exiger tout autre renseignement ou document qu'il juge essentiel pour évaluer la demande. Il peut également dispenser le propriétaire de fournir le document mentionné au paragraphe 4 du présent article s'il juge qu'il n'est pas requis pour l'analyse de la demande.

2.2.3 Frais exigibles

Les frais exigibles pour l'étude d'une demande de démolition et ceux relatifs à la publication des avis publics doivent être acquittés lors du dépôt de celle-ci. Ils sont fixés par le règlement de tarification en vigueur.

Chapitre 3 : Étude et décision du comité de démolition

Section 3.1 : Cheminement de la demande

3.1.1 Examen de la demande et conformité des documents

Le fonctionnaire désigné doit s'assurer que tous les renseignements et documents exigés ont été fournis et que les frais exigibles ont été acquittés.

La demande ne sera considérée complète que lorsque tous les documents et renseignements exigés auront été fournis et que le paiement des frais d'analyse aura été acquitté.

3.1.2 Transmissions de la demande au comité

Le fonctionnaire désigné transmet toute demande complète au comité, accompagnée de tous les documents et renseignements exigés.

3.1.3 Affichage et avis public

Dès que le comité est saisi d'une demande de démolition, le Service du greffe et des affaires juridiques de la Ville doit faire publier sans délai l'avis public de la demande, prévu par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Au même moment, un avis facilement visible pour les passants doit être affiché sur l'immeuble visé par la demande. L'affiche et l'avis public doivent comprendre les documents suivants :

1. La date, l'heure et le lieu de la séance lors de laquelle la demande sera entendue par le comité ;
2. La désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et l'adresse de l'immeuble, ou à défaut, le numéro cadastral ;
3. Le fait que toute personne voulant s'opposer à la démolition de l'immeuble doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public ou dans les dix jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la Ville.

3.1.4 Avis aux locataires

Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant.

3.1.5 Transmission de l'avis public au ministre

Lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications.

3.1.6 Période d'opposition

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public ou dans les dix (10) jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la Ville.

3.1.7 Délai pour acquisition

Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel peut, tant que le comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier de la Ville pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Une telle intervention peut également être faite par une personne qui désire acquérir un immeuble patrimonial visé par une demande de démolition pour en conserver le caractère patrimonial.

Si le comité estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde un délai d'au plus deux mois, à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité ne peut reporter le prononcé de la décision pour ce motif qu'une seule fois.

Section 3.2 : Décision du comité de démolition

3.2.1 Critères d'évaluation de la demande

Le comité étudie la demande et doit, avant de rendre sa décision :

1. Consulter le conseil local du patrimoine de la Ville de Shawinigan lorsque la demande de démolition vise un immeuble patrimonial et dans tout autre cas où le comité l'estime opportun ;
2. Consulter le comité consultatif d'urbanisme dans tous les cas où le comité l'estime opportun ;
3. Considérer les oppositions reçues ;
4. Considérer le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et déterminer si le projet de remplacement s'intègre au milieu d'insertion, notamment quant à l'occupation projetée, l'implantation, la hauteur ou la volumétrie du bâtiment et la préservation des arbres matures d'intérêts ;
5. Évaluer la demande sur la base des critères suivants :
 - a) L'état de l'immeuble visé par la demande ;
 - b) La valeur patrimoniale de l'immeuble ;
 - c) La détérioration de la qualité de vie du voisinage ;
 - d) Le coût de la restauration de l'immeuble ;
 - e) L'utilisation projetée du sol dégagé ;
 - f) Le préjudice causé aux locataires, s'il y a lieu ;
 - g) Les besoins et les effets en logements dans les environs, s'il y a lieu. Le terme « effet » dans le présent sous-paragraphe signifie, les impacts ou les répercussions, ce qui peut notamment inclure, sans s'y limiter, la diminution du nombre de logements disponibles, l'impact sur la rareté ou l'abondance de logements, l'influence sur les loyers, la capacité du secteur à répondre aux besoins des résidents, etc. ;
 - h) La possibilité de relogement des locataires, s'il y a lieu ;
 - i) L'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.
6. Lorsque la demande vise un immeuble patrimonial, évaluer la demande sur la base des critères additionnels suivants :
 - a) Son histoire ;
 - b) Sa contribution à l'histoire locale ;
 - c) Son degré d'authenticité et d'intégrité ;
 - d) Sa représentativité d'un courant architectural particulier ;
 - e) Sa contribution au sein d'un ensemble d'intérêt.

3.2.2 Décision du comité

Le comité accorde ou refuse la demande de démolition. La décision du comité doit être motivée.

3.2.3 Conditions

Lorsque le comité accorde l'autorisation de démolition, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé.

Il peut notamment et non limitativement :

1. Fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés ;
2. Fixer le délai dans lequel les travaux reliés au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doivent être entrepris et terminés ;
3. Apporter des modifications au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ;
4. Déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements ;
5. Exiger une garantie financière selon les modalités de la section 5.2 du présent Tome.

3.2.4 Transmission de la décision du comité

La décision du comité concernant la démolition doit être transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandé.

Le cas échéant, la décision doit être accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables au processus de révision et au délai pour la délivrance du certificat d'autorisation.

Chapitre 4 : Révision de la décision du comité

Section 4.1 : Révision

4.1.1 Délai de révision

Dans le cas d'une autorisation visant la démolition d'un immeuble patrimonial, toute personne peut, dans les trente jours de la décision du comité, demander au conseil de réviser cette décision.

Le conseil peut, de son propre chef, dans les 30 jours d'une décision du comité qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour réviser une décision du comité.

4.1.2 Décision du conseil

Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

La décision du conseil est sans appel.

4.1.3 Transmission de la décision du conseil

La décision du conseil doit être transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandé.

Chapitre 5 : Délivrance du certificat d'autorisation et délais

Section 5.1 : Certificat d'autorisation

5.1.1 Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation

Une autorisation de démolir un immeuble, accordée par le comité ou le conseil, le cas échéant, ne dégage pas le propriétaire de l'immeuble de l'obligation d'obtenir, avant le début des travaux de démolition, un certificat d'autorisation conformément au tome 5 relatif aux permis et certificats du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur ou tout règlement le modifiant ou le remplaçant.

5.1.2 Délai pour la délivrance du certificat d'autorisation

Dans le cas d'une autorisation visant la démolition d'un immeuble patrimonial, aucun certificat d'autorisation ne peut être délivré par le fonctionnaire désigné avant l'expiration du délai de révision de 30 jours prévus par l'article 4.1.1 du présent règlement.

S'il y a révision, aucun certificat de démolition ne peut être délivré par le fonctionnaire désigné avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Section 5.2 : Garantie financière

5.2.1 Dépôt de la garantie financière

Un certificat d'autorisation ne peut être délivré avant qu'une garantie monétaire d'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé n'ait été fournie à la Ville concernant l'immeuble à démolir.

La garantie financière est égale à 33 % de la valeur de l'immeuble à démolir telle qu'inscrite au rôle d'évaluation en vigueur. Si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ne prévoit pas la construction d'un nouveau bâtiment, la garantie financière sera égale à 10 % de la valeur de l'immeuble à démolir telle qu'inscrite au rôle d'évaluation en vigueur.

Cette garantie doit être donnée sous forme de chèque visé payable à l'ordre de la Ville, d'une lettre de garantie émise par une institution financière ou d'un cautionnement d'exécution fourni par une compagnie d'assurances autorisée à faire affaire au Québec.

5.2.2 Remise de la garantie financière

La garantie financière doit être valide jusqu'à ce que le propriétaire ait réalisé tous les travaux projetés selon les exigences du certificat d'autorisation émis par la Ville, et ce, dans les conditions et délais fixés par le comité, le cas échéant. Il est de la responsabilité du requérant de contacter la Ville afin de signaler la fin des travaux.

Si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit la construction d'un nouveau bâtiment, un montant correspondant à 50 % de la garantie financière peut toutefois être remboursé au propriétaire lorsque la fondation est complétée. Le solde, correspondant à 50 % de la valeur de la garantie financière, ne peut être remboursé que lorsque tous les travaux prévus au plan de réutilisation du sol ont été complétés.

Si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ne prévoit pas la construction d'un nouveau bâtiment, la totalité de la garantie financière sera remise au propriétaire lorsque tous les travaux prévus au plan de réutilisation du sol ont été complétés.

Un montant équivalent aux frais réellement déboursés pour le dépôt des résidus de construction, de rénovation et de démolition dans un centre de tri peut être remis au requérant à la suite du dégagement du terrain, sur présentation des factures correspondantes. Ces factures doivent notamment indiquer le nombre de tonnes de matériaux déposées au centre de tri. Le remboursement est toutefois limité à un maximum de 50 % des dépenses admissibles liées au dépôt des matériaux. Par ailleurs, les factures du centre de tri constituent des documents justificatifs requis pour procéder à la remise complète de la garantie financière.

Section 5.3 : Délai et validité d'une autorisation

5.3.1 Modification du délai et des conditions

La décision du comité est valide pour une période de 12 mois. Le comité peut, à la demande du propriétaire et pour des motifs valables, modifier le délai pour lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés pourvu que la demande lui soit faite avant l'expiration de ce délai.

Le comité peut également, à la demande du propriétaire et pour des motifs valables, modifier les conditions relatives à la démolition de l'immeuble ou au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

5.3.2 Durée de validité d'une autorisation

Une autorisation de démolition accordée par le comité ou le conseil, le cas échéant, devient nulle et sans effet dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité ;
2. Un certificat d'autorisation n'a pas été délivré dans les 12 mois de la date de la séance au cours de laquelle la démolition de l'immeuble a été autorisée.

5.3.3 Exécution des travaux par la Ville

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire.

Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain où était situé l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil*; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain

TOME 5 : PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Chapitre 1 : Admissibilité, contenu et cheminement de la demande

Section 1.1 : Admissibilité de la demande

1.1.1 Dérogations aux règlements d'urbanisme

Pour être admissible, une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit viser, sans toutefois toucher, l'ensemble de la zone :

1. La modification d'un immeuble, incluant la construction, la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire ;
2. L'occupation d'un immeuble, incluant un nouvel usage, un changement d'usage ou l'extension d'un usage existant.

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être dérogatoire à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

1.1.2 Zones de contraintes particulières

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n'est pas admissible si elle comprend une zone ou une partie d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Section 1.2 : Contenu de la demande

1.2.1 Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déposer une demande par écrit, sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné en plus des plans et documents requis à l'article suivant.

1.2.2 Contenu de la demande

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit fournir, en plus des plans et documents demandés au tome 5 du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur pour un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, les plans et documents suivants :

1. Des photographies récentes des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents ;
2. Un plan d'aménagement paysager détaillé, incluant la localisation des végétaux projetés et existants, les essences à planter, l'emplacement des constructions, bâtiments et ouvrages, incluant les enseignes et les équipements d'éclairage, les allées de circulation et d'accès, les espaces de stationnement, ainsi que les clôtures, haies, murets et murs de soutènement ;
3. Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et de toute construction existante située sur des terrains adjacents ;
4. Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, un plan à l'échelle préparé par un Arpenteur-Géomètre permettant de comprendre l'ensemble du projet ;
5. Dans le cas du déplacement d'une construction, les mesures d'intégration de la construction sur le site d'accueil ainsi que les mesures de protection de la construction durant le déplacement ;
6. Dans le cas d'un projet particulier qui dépasserait de trois (3) étages et plus les hauteurs maximales autorisées (en nombre d'étages) au tome 2 du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur, une étude portant sur les impacts sur l'ensoleillement et sur le vent ;
7. Des échantillons des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, bâtiments ou ouvrages, incluant les enseignes ;
8. Un programme de gestion des circulations générées par le projet particulier sur le site et sur le territoire municipal ;
9. Un programme de gestion des livraisons sur le site, lorsqu'applicable ;
10. Un programme de gestion des matières résiduelles sur le site ;
11. Un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan ;

-
12. Une description de l'occupation du domaine public à prévoir, avant, pendant et après les travaux, s'il y a lieu ;
 13. Un texte explicatif présentant le projet particulier projeté (en détaillant les toutes les activités directes et indirectes découlant de cet usage) ainsi qu'une description du voisinage, accompagnée de photographies récentes;
 14. Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent tome ;
 15. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

1.2.3 Frais d'étude

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont fixés au règlement de tarification en vigueur et incluent les frais pour la publication des avis publics prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L. R.Q., c. A-19.1). Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

Une garantie financière assurant la réalisation du projet dans son ensemble peut aussi être exigée par le Conseil municipal.

1.2.4 Modification du projet particulier et des conditions

Une fois approuvés par le Conseil municipal, le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et les conditions qui y sont reliées ne peuvent être modifiés, avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et aux conditions après l'approbation du conseil municipal, nécessite la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

De plus, le non-respect d'une ou des conditions fixées par le Conseil entraînera l'annulation de la résolution autorisant le projet particulier.

Section 1.3 : Cheminement de la demande

1.3.1 Demande complète

La demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au présent règlement est considérée complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

1.3.2 Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme en vigueur. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

1.3.3 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal.

1.3.4 Approbation par le Conseil municipal

Le Conseil municipal doit, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui lui est présenté conformément au règlement en vigueur.

La résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. Une garantie financière assurant la réalisation du projet dans son ensemble peut notamment être exigée par le Conseil municipal.

Les mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de la conformité prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) s'appliquent, notamment et de manière non-limitative les articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la demande.

De plus, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le plus tôt possible après l'adoption, en vertu de l'article 24 de ladite loi, d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, le greffier ou greffier-trésorier de la Ville de Shawinigan doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

Une copie de la résolution est transmise au requérant. La résolution par laquelle le Conseil municipal refuse la demande précise les motifs du refus.

1.3.5 Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil municipal approuve la demande.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du tome 5 du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception des dérogations autorisées dans la résolution relative au projet particulier, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

Chapitre 2 : Critères d'évaluation de la demande

Section 2.1 : Dispositions générales portant sur l'évaluation de la demande

2.1.1 Critères d'évaluation

L'évaluation de toute demande d'approbation de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être réalisée à partir des critères d'évaluation suivants :

1. Le respect des objectifs fixés par le *Plan d'urbanisme et de revitalisation urbaine* en vigueur sur le territoire de la Ville de Shawinigan, incluant les normes de densités d'occupation au sol, lorsqu'applicable, de même que ceux des différentes orientations de la Ville en matière d'habitation, d'aménagement, d'architecture, de design et de gestion des infrastructures, contenues notamment au *Schéma d'aménagement et de développement* en vigueur, au *Plan d'urbanisme et de revitalisation urbaine* en vigueur, à la planification stratégique et au programme quinquennal d'immobilisations ;
2. La compatibilité des usages prévus au projet avec le milieu d'insertion afin de ne pas porter atteinte à la jouissance des propriétés voisines ;
3. La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la hauteur, de la densité et de l'aménagement des lieux ;
4. L'intégration de concepts écologiques au projet découlant des principes inhérents au développement durable ;
5. La planification détaillée de l'organisation et de l'aménagement du site (disposition et camouflage des équipements extérieurs de chauffage ou de climatisation, réservoirs, lieux d'entreposage d'ordures, antennes paraboliques, etc.) ;
6. Les impacts négatifs du projet sur l'environnement doivent être minimisés, notamment en matière d'ensoleillement, de mise en valeur du couvert forestier, de drainage et d'érosion ;
7. Les impacts négatifs sur la circulation doivent être minimisés ;
8. Les impacts négatifs du projet qui résultent de l'émission de bruit perceptible depuis un voisinage résidentiel doivent être minimisés ;
9. Le projet doit contribuer à la mise en valeur du domaine public et contribuer à créer un environnement sécuritaire ;
10. Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager du milieu d'insertion ;
11. Lorsque le projet est situé à 152 m ou moins d'un site du patrimoine ou monument historique visé dans un règlement adopté par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., c. B-4) ou d'un monument historique reconnu ou classé par le ministre en vertu de la *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., c. B-4), il doit contribuer à sa mise en valeur ;
12. Le projet n'a pas pour effet unique la réduction des normes de la réglementation d'urbanisme en vigueur, mais l'objectif de créer un cadre de vie accru sur le terrain concerné et dans son environnement immédiat ;

13. Les mesures de mitigation et les distances séparatrices afin de réduire les pressions sur les activités agricoles adjacentes ;
14. La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévue.

TOME 6 : PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

Chapitre 1 : Traitement d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble

Section 1.1 : Renseignements et documents requis

1.1.1 Renseignements et documents requis pour présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble

Une demande de PAE doit être transmise au fonctionnaire désigné, par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire, sur le formulaire prévu à cet effet et dûment complété et signé.

Les renseignements et documents prévus au tome 5 du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur doivent être fournis en plus des renseignements et documents suivants :

1. Un PAE doit comprendre :

- a) La localisation des limites du projet à l'intérieur des limites du territoire de la ville de Shawinigan ;
- b) Le plan du cadastre actuel incluant le nom des propriétaires, les dimensions de chacun des lots ainsi que les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot ;
- c) La localisation des bâtiments existants, le cas échéant ;
- d) Une caractérisation détaillée de la végétation existante ;
- e) L'emplacement des milieux humides, des cours d'eau et autres éléments naturels présents sur le site visé et le lien avec les lotissements, voies de circulation, usages et bâtiments projetés ;
- f) Le profil topographique du terrain visé ;
- g) L'identification des routes et autoroutes environnantes du projet visé ;
- h) L'identification et la localisation des différents usages prévus au projet incluant la typologie associée à chacun d'eux, en corrélation avec la terminologie employée dans le *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur ;
- i) L'implantation au sol approximative des bâtiments principaux et infrastructures prévus ;
- j) Le plan des rues projetées avec leurs caractéristiques (largeur d'emprise), de même que tous les réseaux piétons, cyclables ou autres de même nature ;
- k) L'intégration du projet dans le secteur environnant qui n'est pas visé par le PAE ;
- l) L'identification des secteurs où des zones tampons sont prévues ;
- m) La localisation des équipements, infrastructures et bâtiments situés sur les lots ou parties de lots adjacents ;
- n) La gestion des matières résiduelles.

2. Un échéancier des travaux projetés comprenant :

- a) Le nombre de phases prévues au projet ;

-
- b) Le temps prévu pour la réalisation de chacune des phases ;
 - c) L'ordre de réalisation des phases du projet.
3. Un tableau des affectations du sol prévues comprenant :
- a) La liste des usages prévus et leurs classes respectives, en corrélation avec la terminologie employée dans le *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur ;
 - b) Le nombre de logements et locaux prévus par usage et par classe ;
 - c) Le nombre de cases de stationnement prévues pour chaque bâtiment ;
 - d) La superficie affectée à l'intérieur du PAE, par usage, par classe de même que la superficie totale, calculée en mètres carrés et selon le coefficient brut d'emprise au sol.
4. Un guide architectural comprenant :
- a) L'inspiration architecturale ;
 - b) L'implantation des bâtiments ;
 - c) La volumétrie (proportion hauteur/largeur) ;
 - d) La toiture (forme et matériaux) ;
 - e) La composition des élévations (avant, arrière, latérales) ;
 - f) Les ouvertures (porte, fenêtre, lucarne, vitrine) ;
 - g) Les matériaux de revêtement des élévations ;
 - h) Les couleurs et textures ;
 - i) Tous autres détails architecturaux (balcon, cheminée, etc.).
5. Un plan projet de lotissement illustrant les opérations cadastrales nécessaires à la réalisation du projet ;
6. L'estimation de l'évaluation foncière totale anticipée répartie par phase et par usage ;
7. Le ou les noms, adresse(s) et numéro(s) de téléphone du ou des propriétaires du ou des lots visés par le PAE ou du mandataire ainsi que des professionnels ayant collaboré à la préparation du PAE.

Il est à noter que tous les plans doivent être datés et être à l'échelle conformément au système international d'unité (SI).

Section 1.2 : Procédure d'approbation d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble

1.2.1 Présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble

Si un ou des propriétaires de terrain désirent que les règlements d'urbanisme applicables dans l'une ou plusieurs des zones visées par le présent règlement soient modifiés, ils doivent préparer un PAE pour la totalité des zones assujetties, le tout conformément au présent tome.

Un PAE doit être transmis au fonctionnaire désigné. Si la demande est complète, le PAE est ensuite transmis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Ville. Celui-ci étudie la demande et transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal.

1.2.2 Avis du comité consultatif d'urbanisme

Le CCU de la Ville étudie le projet de PAE selon les critères d'évaluation fixés par le présent règlement. Dans la recommandation faite au conseil municipal, le CCU recommande l'acceptation, les modifications à effectuer ou le rejet d'une demande de PAE et suggère également des conditions d'approbation du PAE. La recommandation du CCU est transmise au conseil municipal dans un délai n'excédant pas 60 jours, à compter de la date de réception d'une demande d'un PAE complète.

1.2.3 Approbation du conseil

À la lumière de la recommandation du CCU, le conseil municipal approuve avec ou sans condition, par résolution, le PAE qui lui est soumis s'il satisfait aux critères d'évaluation énoncés dans le présent règlement. Une copie de cette résolution est transmise à la personne qui a présenté le PAE, dans un délai maximum de 15 jours.

Le conseil municipal peut, comme condition d'approbation d'un PAE, exiger que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

1. Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements ;
2. Réalisent le plan dans un délai imparti ;
3. Fournissent une garantie financière visant à assurer la réalisation complète et conforme du PAE approuvé.

L'approbation d'un PAE par le conseil municipal ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant audit PAE, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

1.2.4 Désapprobation du conseil

Le conseil municipal peut refuser, par résolution, le PAE qui lui est soumis s'il ne satisfait pas aux critères d'évaluation énoncés dans le présent règlement. La résolution contient les motifs du refus. Une copie de cette résolution est transmise au requérant qui a présenté le PAE, dans un délai maximum de 15 jours.

1.2.5 Procédure d'intégration aux règlements d'urbanisme

À la suite de l'approbation d'un PAE par le conseil municipal, celui-ci peut, selon les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)*, entamer la procédure de modification aux règlements d'urbanisme en vigueur pour y inclure le PAE.

1.2.6 Application de la réglementation d'urbanisme

L'approbation d'un PAE et les modifications réglementaires en découlant ne dégagent nullement la personne qui a présenté le plan à l'obligation de se conformer aux dispositions des autres règlements d'urbanisme en vigueur.

1.2.7 Modification du plan d'aménagement d'ensemble

Un PAE approuvé ne peut être substantiellement modifié. Si des modifications doivent y être apportées, une nouvelle demande d'approbation de PAE doit être déposée.

Chapitre 2 : Évaluation d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble dans la zone ZQ-9006

Section 2.1 : Critères d'évaluation

2.1.1 Zones visées

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à la zone ZQ-9600.

2.1.2 Critères généraux

Les critères généraux d'évaluation d'un PAE sont les suivants :

1. Le PAE est conforme aux orientations et objectifs du *Schéma d'aménagement et de développement durable* en vigueur ainsi que du *Plan d'urbanisme et de revitalisation urbaine* en vigueur;
2. Le PAE respecte les normes environnementales et favorise les principes de développement durable ;
3. Le PAE assure la desserte en parcs, espaces verts et réseaux piétonniers ;
4. Le cas échéant, des zones tampons sont prévues entre certains usages en considération avec les nuisances, contraintes et activités ;
5. Pour la zone ZQ-9006, le PAE est inspiré de la proposition présentée à l'annexe A du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme*.

2.1.3 Critères applicables aux usages

Les critères applicables aux usages sont les suivants :

1. Seuls les groupes, les classes d'usages ou les usages suivants peuvent être inclus au PAE :
 - a) Habitation multifamiliale (H3) ;
 - b) Hébergement (C6) ;
 - c) Stationnement pour automobiles (C1113) ;
 - d) Interprétation de la nature (R105) ;
 - e) Sentier récréatif (R106), sauf les sentiers récréatifs de véhicules motorisés 4565 ;
 - f) Conservation (R3) ;
 - g) Utilité publique (P2) ;
 - h) Parcs et espaces verts (P3).
2. Le PAE favorise une cohabitation harmonieuse des différents usages entre eux. Les usages du groupe commercial (C) s'intègrent harmonieusement et de façon complémentaire aux usages du groupe habitation (H) ;

-
3. Le PAE doit prévoir entre autres une protection adéquate des usages du groupe habitation (H) face aux nuisances sonores associées à l'exercice des usages du groupe commercial (C). L'aménagement de zones de transition et/ou de zone tampon entre différents usages est prévu au PAE.

2.1.4 Critères applicables aux tracés des voies de circulation et aux infrastructures

Les critères applicables aux tracés des voies de circulation et aux infrastructures sont les suivants :

1. Le tracé des rues prévues au PAE vise le respect des critères suivants :
 - a) Localiser de façon à maximiser la protection des boisés d'intérêt de qualité supérieure ;
 - b) Respecter le plus possible les courbes naturelles de la topographie locale ;
 - c) Minimiser la dénivellation entre les rues et les terrains adjacents ;
 - d) Miser sur un réseau de desserte véhiculaire assurant une circulation automobile restreinte et minimisant la circulation de transit, sauf lorsqu'il s'agit d'artères et de collectrices.
2. L'enfouissement des fils servant aux services de distribution d'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et autres services assimilables est favorisé.

2.1.5 Critères applicables à l'implantation des bâtiments et des aires de stationnement

Les critères applicables à l'implantation des bâtiments et des aires de stationnement sont les suivants :

1. Les constructions, les aménagements et les aires de stationnement sont implantés de manière à s'intégrer aux caractéristiques du terrain. Les modifications à la topographie naturelle (déblai et remblai) sont limitées ;
2. Les aires de stationnement sont regroupées par grappes ;
3. Les aires de stationnement et l'aménagement des terrains prévoient la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.

2.1.6 Critères applicables à l'architecture

Les critères applicables à l'architecture des bâtiments sont les suivants :

1. La cohabitation harmonieuse des différents usages est assurée par des caractéristiques architecturales communes et apparentées, de sorte à créer un environnement bâti harmonieux et distinctif ;
2. Sur une même rue ou dans un même ensemble, les bâtiments présentent des styles architecturaux (volumétrie, hauteur, matériaux de revêtement extérieur, forme de toit, composition des façades, forme des détails architecturaux) compatibles et s'harmonisent au milieu environnant ;
3. Lorsque des unités d'habitation sont regroupées, des retraits en façade, des variations dans la volumétrie et les gabarits sont prévus entre les façades des unités d'habitation de manière à assurer le rythme des façades ;
4. Les aires d'entreposage, de chargement et de déchargement des marchandises, les équipements mécaniques pour les constructions et usages appartenant au groupe commercial (C) sont localisés et

implantés de façon à limiter au maximum leur visibilité à partir des voies de circulation, des réseaux piétonniers et des espaces publics.

2.1.7 Critères applicables à la protection du couvert forestier

Les critères applicables à la protection du couvert forestier sont les suivants :

1. La conservation de lisières boisées et d'îlots d'arbres matures de qualité est privilégiée afin de veiller à la conservation adéquate du couvert forestier dans les boisés d'intérêt ;
2. L'implantation des bâtiments, aménagements, équipements et infrastructures se fait de façon à limiter l'étendue des aires de déboisement, et ce, en prenant en considération les caractéristiques du couvert forestier existant. L'aménagement du site favorise la conservation de lisières boisées ou d'îlots naturels ;
3. L'étendue du déboisement d'un seul tenant se limite aux besoins générés pour la construction des bâtiments, les équipements et l'aménagement des entrées charretières et des aires de stationnement. Le déboisement à des fins d'empilement et d'entreposage de matériaux ou de remisage de machineries est prohibé ;
4. En prévision des travaux d'excavation et de construction, des mesures de protection de la flore sont prévues et identifiées afin d'assurer la survie des arbres à conserver ;
5. Dans les îlots d'arbres matures de qualité, une plus grande superficie des lots à construire est favorisée.

Chapitre 3 : Évaluation d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble dans le parc industriel Alice-Asselin

Section 3.1 : Critères d'évaluation

3.1.1 Zones assujetties

Les présentes dispositions s'appliquent sur une superficie de 75 hectares à l'intérieur du parc industriel Alice-Asselin, lequel se situe dans l'aire d'affectation « Industrielle ». Le territoire applicable au présent PAE est identifié à l'annexe « A » du présent *Règlement établissant le cadre discrétionnaire en matière d'urbanisme*.

3.1.2 Usages applicables

Les usages suivants peuvent être soumis à un plan d'aménagement d'ensemble :

1. Les projets industriels de moins de 100 000 mètres carrés ;
2. La culture du sol et la culture en serre ;
3. Les services connexes aux usages ci-dessus mentionnés.

3.1.3 Objectif général

La Ville de Shawinigan compte cinq parcs industriels, soit de l'Énergie, J.-Armand-Foucher, Jacques-Marchand, Albert-Thibeault et Albert-Landry et deux sites hors parcs industriels, dans les secteurs de Grand-Mère et Saint-Georges-de-Champlain. Elle souhaite avant tout consolider ces affectations industrielles, elle est toutefois consciente que ces parcs présentent des limitations pour le développement de certains projets.

Le parc industriel Alice-Asselin est réservé aux projets industriels de plus de 100 000 mètres carrés. Cependant, la Ville ne souhaite pas limiter l'ensemble de cet emplacement strictement à ce type de projets. Elle souhaite donc y ouvrir la possibilité de développer des projets industriels de moins de 100 000 mètres carrés tout en respectant certains critères, notamment la consolidation et la complémentarité du projet proposé à ses affectations industrielles.

3.1.4 Document additionnel requis

En plus des documents et renseignements prévus au tome 5 du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur ainsi qu'au chapitre 1 du tome 6 du présent *Règlement établissant le cadre discrétionnaire en matière d'urbanisme*, le document suivant est requis pour une demande de PAE dans le territoire applicable décrit à l'article 3.1.1 du présent chapitre :

1. Un document exposant les motifs pour lesquels le projet ne peut être réalisé dans l'une des affectations industrielles identifiées au *Plan d'urbanisme et de revitalisation urbaine* en vigueur. Ce document doit faire état des emplacements disponibles, de leurs limitations relativement au projet et des besoins en espace du projet.

3.1.5 Critères applicables à l'implantation

Il doit être démontré que le projet ne peut se réaliser ailleurs dans les affectations industrielles. Plus particulièrement cette démonstration doit faire état :

1. Des espaces disponibles à l'intérieur des affectations industrielles existantes ;
2. De l'espace requis pour le projet présenté dans le cadre du PAE. ;
3. De démonstration qu'il ne peut y avoir d'adéquation entre les espaces disponibles à l'intérieur des affectations industrielles existantes et les espaces requis du projet ;
4. Les réseaux des affectations industrielles existantes (voies de circulation, égout et aqueduc) ne peuvent être raisonnablement optimisés dans le cadre de ce projet.

3.1.6 Critère applicable à l'usage

Les usages prévus dans le cadre du PAE n'entrent pas en compétition avec les usages des parcs industriels existants et les superficies disponibles à des fins industrielles. Ils font appel à un créneau différent. Il est démontré que le projet ne peut être réalisé ailleurs.

TOME 7 : USAGES CONDITIONNELS (UC)

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux usages conditionnels et leur traitement

Section 1.1 : Contenu de la demande

1.1.1 Documents requis pour une résidence de tourisme, un gîte touristique ou un prêt-à-camper

La demande doit être accompagnée des renseignements et des documents exigés au tome 5 du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur.

En plus de ces renseignements et documents, toute personne déposant une demande de certificat d'autorisation pour un usage conditionnel visant l'opération d'un établissement d'hébergement touristique de type résidence de tourisme, d'un gîte touristique ou d'un prêt-à-camper doit soumettre les documents et renseignements additionnels suivants :

1. Le nom et les coordonnées d'une personne physique responsable de l'opération de l'établissement d'hébergement touristique et pouvant être contactée en tout temps ;
2. Un plan d'aménagement intérieur du bâtiment, à l'échelle, démontrant l'organisation et la capacité d'accueil maximale du bâtiment, incluant l'emplacement de tous les lits, leurs dimensions, la capacité de couchage par chambre ou les autres dispositifs permettant à une personne de dormir ;
3. Un plan d'aménagement extérieur démontrant la superficie du lot, les cases de stationnement et le couvert forestier ;
4. Lorsque le projet comporte plusieurs résidences de tourisme sur le même lot, un plan réalisé par un expert en aménagement qui démontre que le concept rejoint les objectifs d'intégration au paysage et d'harmonie visuelle soit (sans s'y limiter) la topographie, la végétation, les percées visuelles, les bâtiments existants et projetés sur le site et sur les lots avoisinants, les aménagements extérieurs, les voies d'accès et les aires de stationnement, etc. ;
5. Lorsque le requérant est locataire, il doit fournir une copie de son contrat de location par lequel il est permis d'exploiter l'établissement à des fins d'hébergement touristique ou fournir un document attestant que son propriétaire est d'accord avec cette location ;
6. Lorsque requis, un rapport réalisé par une personne qui est membre d'un ordre professionnel compétent en la matière qui démontre que le dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées, des eaux ménagères et des eaux de cabinet d'aisances en place respecte les conditions suivantes :
 - a) Il est conçu pour recevoir les eaux usées, les eaux ménagères ou les eaux de cabinet d'aisances pour le nombre de chambres à coucher du bâtiment ;
 - b) Il ne présente pas de signes d'altération susceptibles de compromettre son étanchéité ou sa performance attendue ;
 - c) Il ne constitue pas une source de nuisances, une source de contamination des eaux de puits ou de sources servant à l'alimentation ou une source de contamination des eaux superficielles.

-
7. Lorsque des embarcations nautiques du propriétaire (motorisées ou non) seront mises à la disposition de la clientèle de la résidence de tourisme, un document et des photos permettant d'identifier de façon précise les embarcations concernées ;
 8. Un engagement écrit indiquant que les règles de nuisances et les règles environnementales de la Ville seront clairement affichées dans la résidence ;
 9. Tout complément d'information nécessaire à la bonne analyse de la demande.

1.1.2 Documents requis pour le changement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un usage dérogatoire d'incidence moindre

La demande doit être accompagnée des renseignements et des documents exigés au tome 5 *du Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur.

En plus de ces renseignements et documents, toute personne déposant une demande de certificat d'autorisation pour un usage conditionnel visant le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un usage dérogatoire d'incidence moindre doit soumettre les documents et renseignements additionnels suivants :

1. La démonstration du droit acquis de l'usage existant ;
2. La description détaillée de l'usage de remplacement et les travaux requis sur le bâtiment et le site concernés ;
3. La démonstration que l'usage de remplacement améliorera la situation dérogatoire actuelle pour chaque objectif et critère applicable au présent tome ;
4. Tout complément d'information nécessaire à la bonne analyse de la demande.

1.1.3 Documents requis pour le remplacement d'un usage dans un bâtiment figurant à l'inventaire du patrimoine et dont l'usage actuel est autre que résidentiel

La demande doit être accompagnée des renseignements et des documents exigés au tome 5 *du Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur.

En plus de ces renseignements et documents, toute personne déposant une demande de certificat d'autorisation pour un usage conditionnel visant le remplacement d'un usage dans un bâtiment figurant à l'inventaire du patrimoine et dont l'usage actuel est autre que résidentiel doit soumettre les documents et renseignements additionnels suivants :

1. La description détaillée de l'usage de remplacement et les travaux requis sur le bâtiment et le site concernés ;
2. La démonstration que l'usage de remplacement améliorera la situation du bâtiment pour chaque objectif et critère applicable au présent règlement ;
3. Tout complément d'information nécessaire à la bonne analyse de la demande.

Section 1.2 : Cheminement de la demande

1.2.1 Demande complète

La demande d'approbation d'un usage conditionnel avec les objectifs et critères du présent tome est considérée comme étant complète lorsque tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

1.2.2 Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et si elle est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande. Lorsque l'usage conditionnel envisagé n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au comité consultatif d'urbanisme est suspendue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

1.2.3 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, elle est transmise au CCU aux fins d'étude et de recommandation.

1.2.4 Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'usage conditionnel, le greffier de la Ville doit, au moyen d'un avis public et d'une affiche ou d'une enseigne placée sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance du conseil.

1.2.5 Approbation par le conseil municipal

À la suite de la recommandation du CCU, le conseil accepte ou refuse, par résolution, la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée. La résolution qui refuse l'usage conditionnel doit être motivée.

L'approbation de l'usage conditionnel par résolution du conseil ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat, autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement.

À moins d'indication contraire, la résolution qui accepte l'usage conditionnel est valide pour une durée maximale de 18 mois à compter de la date de son adoption. Par conséquent, si l'usage conditionnel n'est pas implanté ou exercé dans ce délai, la présente résolution devient nulle et sans effet.

1.2.6 Émission du permis ou du certificat

Lorsque le conseil municipal accepte un usage conditionnel, il entérine sa décision par l'adoption d'une résolution qui a ainsi pour effet d'autoriser le fonctionnaire désigné à émettre les permis et certificats qui découlent de la demande.

1.2.7 Modifications aux documents

Toute modification apportée à un usage conditionnel après l'approbation du conseil municipal, conformément au présent règlement, doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

Chapitre 2 : Objectifs et critères

Section 2.1 : Usages et zones autorisés

2.1.1 Résidences de tourisme et gîtes touristiques

L'usage conditionnel de résidence de tourisme ou l'usage conditionnel de gîte touristique peut être autorisé dans toutes les zones selon le plan de zonage en annexe A du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur où l'usage de résidence de tourisme ou l'usage gîte touristique n'est pas autrement autorisé.

Nonobstant l'alinéa précédent, les zones suivantes ne sont pas admissibles à une demande en vertu du présent tome :

1. Zones RP-3001 et dans une bande de 2 000 mètres du lac Vincent dans la zone NF-1004 ;
2. Zone RP-3005 (Lac Caron) ;
3. Zones A, AF ou AD ainsi que toutes parties de zones situées dans la zone agricole permanente décrétée par la LPTAA ;
4. Zones II, IE ou TI ;
5. Zone UCO-6000.

2.1.2 Usages dérogatoires protégés par droits acquis des classes suivantes : C7, C11, C12, I1, I2, I3, I4, I5, I6 et P2

À certaines conditions et nonobstant les dispositions prévues sur le même sujet dans le *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur, un usage dérogatoire visant le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être autorisé dans toutes les zones.

2.1.3 Prêt-à-camper

L'usage conditionnel de prêt-à-camper peut être autorisé dans toutes les zones NF et RP où l'usage n'est pas autrement autorisé.

Nonobstant l'alinéa précédent, les zones suivantes ne sont pas admissibles à une demande en vertu du présent Tome :

1. Zones RP-3001 et dans une bande de 2 000 mètres du lac Vincent dans la zone NF-1004 ;
2. Zone RP-3005 (Lac Caron) ;
3. Les zones NF-1009, NF-1012 et NF-1024.

2.1.4 Usage dans un bâtiment figurant à l'inventaire du patrimoine et dont l'usage actuel est autre que résidentiel

Le remplacement d'un usage dans un bâtiment figurant à l'inventaire du patrimoine et dont l'usage actuel est autre que résidentiel peut être autorisé dans toutes les zones dans le périmètre urbain.

Nonobstant l'alinéa précédent, les zones suivantes ne sont pas admissibles à une demande en vertu du présent Tome :

1. Les zones II, IE ou TI.

Section 2.2 : Dispositions spécifiques aux résidences de tourisme exercées dans un seul bâtiment localisé sur un seul lot

2.2.1 Objectifs

De façon générale, l'usage de résidence de tourisme doit viser à :

1. Minimiser les impacts sur l'environnement ;
2. Assurer d'une cohabitation harmonieuse des usages et du cadre bâti ;
3. Préserver les paysages de qualité exceptionnelle ;
4. Chercher une bonne acceptabilité sociale.

2.2.2 Conditions

La demande d'usage conditionnel relative à l'usage « résidence de tourisme » dans un seul bâtiment, sur un seul lot, est assujettie au respect de toutes les conditions suivantes :

1. Une seule résidence de tourisme est autorisée par terrain ;
2. Il est interdit d'utiliser un bâtiment accessoire pour aménager, maintenir ou exercer certaines composantes de cet usage, telles que l'aménagement ou le maintien de chambre, d'installation sanitaire, de cuisinette ou tout autre élément de même nature ;
3. Dans le cas d'un terrain non desservi par le réseau d'égout municipal, l'installation septique doit être conforme au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (RLRQ, c. Q-2, r.22), doit posséder une capacité suffisante pour desservir la résidence et être vidangée aux deux (2) ans. La capacité du système de traitement et d'évacuation des eaux usées qui dessert la résidence (soit 2 personnes/chambre) ne doit pas être dépassée ;
4. Le nombre maximum de chambres mises en location est de cinq (5) et le nombre maximum de personnes qui séjournent dans la résidence de tourisme est de 15 ;
5. Les dispositions de la réglementation de la Ville portant sur le bruit, les feux d'artifice, les feux en plein air, les nuisances (bruit) et l'interdiction de circuler sur les propriétés privées doivent être affichées de façon bien visible à l'intérieur du bâtiment (Charte fournie par la Ville) ainsi que les inclure dans ses contrats de location ;
6. Il est interdit en tout temps de maintenir, sur l'immeuble où cet usage est exercé, et ce, même pour une courte durée, une tente, une roulotte, une tente-roulotte, un véhicule récréatif ou tout autre objet, ouvrage ou construction de même nature ou destinée à servir aux mêmes fins. En période de location, l'utilisation de VTT, motocross et motoneige est interdite. Les embarcations nautiques (motorisées ou non) du propriétaire de la résidence où est exercé cet usage peuvent être mises à la disposition de la clientèle de la résidence de tourisme ;
7. La demande doit viser un bâtiment principal de type « Habitation unifamiliale (H1) » de structure isolée;

8. Le lot doit être adjacent à une rue et celui-ci ne doit pas être accessible par une allée d'accès aménagée sur un lot voisin (avec ou sans servitude de passage) ;
9. En tout temps, lorsque la résidence est louée, une personne responsable réside en Mauricie, doit s'assurer du respect de la réglementation municipale par les locataires et doit pouvoir être rejointe par la Municipalité en cas de besoin. Pour ce faire, le propriétaire doit fournir l'adresse et le numéro de téléphone d'une de ces deux personnes :
 - a) L'adresse principale du propriétaire ;
 - b) Un contact d'urgence de proximité (si le propriétaire ne réside pas en Mauricie).

2.2.3 Critères

Lorsque l'usage de résidence de tourisme est exercé dans un seul bâtiment localisé sur un seul lot, la demande visant l'autorisation d'un usage conditionnel doit être évaluée selon les critères d'évaluation suivants :

1. L'ajout d'une nouvelle résidence de tourisme dans un secteur doit tenir compte de la présence d'autres résidences de tourisme déjà établies afin de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu de vie environnant ;
2. Le lot sur lequel est exercé cet usage doit avoir les dimensions minimales suivantes :
 - a) Pour un lot desservi : 1 350 m² ;
 - b) Pour un lot non desservi ou partiellement desservi : 3 000 m² ;
 - c) Une autorisation peut être délivrée même si la demande ne répond pas en tous points lorsque l'incidence est mineure, jusqu'à concurrence d'une réduction maximale de 10 % de la superficie minimale indiquée.
3. Le bâtiment principal devrait se situer à une distance minimale de 200 m d'une autre résidence de tourisme. Une autorisation peut être délivrée même si la demande ne répond pas en tous points lorsque l'incidence est mineure, jusqu'à concurrence d'une réduction maximale de 10 % de la distance minimale indiquée ;
4. Les dispositions relatives aux enseignes d'identification d'un usage additionnel à l'habitation s'appliquent à cet usage ;
5. L'immeuble doit être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme applicables et de tout autre règlement relevant de la responsabilité de la Ville (système de traitement et d'évacuation des eaux usées, quai, stationnement, etc.). En outre, le propriétaire ne doit pas faire l'objet d'une procédure judiciaire entreprise dans le but de faire respecter ces règlements ;
6. Les espaces extérieurs utilisés par la clientèle (aire de jeu, piscine, spa, terrasse, foyer extérieur, BBQ, etc.) sont aménagés de manière à minimiser les impacts pour le voisinage. Ils sont localisés sur le terrain de manière à s'éloigner le plus possible des limites avec les propriétés voisines ;
7. Le bâtiment conserve l'apparence d'une habitation et le caractère résidentiel ou de villégiature des lieux demeure perceptible de l'extérieur ;

-
8. Lorsque les espaces extérieurs susceptibles d'être utilisés par la clientèle sont situés à proximité des limites de terrain ou sont susceptibles d'être une source de nuisances pour le voisinage, la qualité et l'efficacité des aménagements proposés visant à limiter ces inconvénients, tels que des écrans tampons ou autres ;
 9. Le stationnement de l'établissement d'hébergement touristique possède la capacité suffisante pour accueillir l'ensemble des occupants, de façon à assurer un environnement fonctionnel et sécuritaire et qui est localisé de façon à limiter son impact visuel sur le voisinage ;
 10. La qualité et la suffisance des accès qui permettent la circulation adéquate de véhicules d'urgence, de camions de vidange de l'installation sanitaire (lorsque l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'égout) ou tout autre véhicule similaire ;
 11. En milieu dense, une bande tampon végétale ou construite permet d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation afin d'assurer une intimité entre les propriétés voisines ;
 12. Pour une nouvelle construction :
 - a) Le bâtiment et les aménagements sont réalisés de manière à assurer la préservation maximale du couvert forestier (arbres) et de la végétation afin d'assurer une intimité entre les propriétés voisines ;
 - b) Le bâtiment servant de résidence de tourisme garde un aspect architectural assimilable à celui d'une résidence unifamiliale ;

Dans les milieux sensibles, lac Vincent, lac Lamarre, lac Canard, les baies du lac des Piles, lac Caron, lac des Neiges, lac Chrétien et lac Mondor et, lorsque la demande d'usage conditionnel vise un lot situé en tout ou en partie à moins de 300 mètres d'un lac, en plus des critères préalablement énoncés au présent article, une attention particulière doit être portée sur certains éléments du projet dont la superficie du lot, le nombre de chambres en location, les aménagements extérieurs tels que haie, écran tampon, clôture, etc., la présence d'autres résidences de tourisme dans un rayon de 500 mètres, les plaintes reçues à l'égard des résidences de tourisme existantes, etc., afin d'assurer une cohabitation harmonieuse dans ces milieux. (Se baser sur la grille présente à l'article 2.2.4 du présent Tome.

2.2.4 Grille d'analyse

Grille d'analyse en lien avec le contingentement de l'usage dans les zones très sensibles	Réponse	Pointage
---	---------	----------

1. Tenir compte de la présence ou non d'autres RT à proximité (contingentement)

Dans un rayon de 200 m du lot visé par la demande (1 seule réponse possible)	Aucune RT		5
	1 RT		1
	Plus de 1 RT		0
Dans un rayon de 201 à 500 m du lot visé par la demande (1 seule réponse possible)	Aucune RT		5
	Entre 1 et 3 RT		1
	Plus de 3 RT		0

2. La cible relative à la superficie minimale des lots (1 seule réponse possible pour les cases suivantes)

- Le lot a au moins 1350 m² (desservi), ou ; - Le lot a au moins 3000 m² (non ou partiellement desservi)	La cible minimale est atteinte (mettre 0 si non atteinte) :		5
	La cible minimale est dépassée (entre 1 à 2x la cible) :		10
	La cible minimale est dépassée (plus de 2x la cible) :		15

3. Chambre à coucher (maximum 5 chambres) (une seule réponse possible pour les cases suivantes)

Le nombre de chambres en location (max 5 ch) :	La cible maximale est atteinte (mettre 0 si dépassée)		5
	La cible maximale est réduite (3 à 4 chambres)		10
	La cible maximale est réduite (1 à 2 chambres)		15

4. Aménagements extérieurs (une seule réponse possible pour les cases suivantes)

Les aménagements extérieurs (conçus de façon à minimiser les impacts sur le bruit)	Présence d'écran tampon (haie, clôture) et distance des lignes de lot de 10 m et plus		10
	Présence d'écran tampon (haie, clôture) et distance des lignes de lot entre 5 et 10 m		6

Grille d'analyse en lien avec le contingentement de l'usage dans les zones très sensibles		Réponse	Pointage
	Présence d'écran tampon (haie, clôture) et distance des lignes de lot de moins de 5 m		2
	Absence d'écran tampon (haie, clôture) et distance des lignes de lot de 10 m et plus		8
	Absence d'écran tampon (haie, clôture) et distance des lignes de lot entre 5 et 10 m		4
	Absence d'écran tampon (haie, clôture) et distance des lignes de lot de moins de 5 m		0
5. Plaintes pour le bruit (une seule réponse possible pour les cases suivantes)			
Plaintes pour le bruit pour les RT existantes (au cours de 5 dernières années)	Il y a déjà eu une plainte dans le rayon de 200 m		0
	Il y a déjà eu une plainte dans le rayon de 500 m (au-delà du 200 m)		1
	Il n'y a jamais eu de plainte		3
6. Plaintes pour autres non-conformités à la réglementation			
Le propriétaire de l'immeuble a déjà fait l'objet de plaintes pour autres non-conformités à la réglementation	Il y a déjà eu une plainte et dossier difficile à régler		0
	Il y a déjà eu une plainte et les correctifs ont été réglés rapidement		1
	Il n'y a jamais eu de plainte		3
7. Autres critères du règlement sur les usages conditionnels			
Les autres critères du règlement sur les usages conditionnels sont respectés	Tous les critères sont respectés		4
	Certains critères ne sont pas respectés, mais le projet est recevable		2
Total (maximum 60 points) Idéalement viser au moins 50%, soit 30 points pour être admissible			60 pts

2.2.5 Cessation, annulation et non-respect

La cessation de l'exploitation de l'usage pour une période de plus de douze (12) mois, le non-respect des conditions indiquées dans la résolution du Conseil ou si l'usage n'a pas débuté dans les douze (12) mois suivants l'émission du certificat d'autorisation, la résolution devient nulle entraînant la perte du droit accordé.

Le non-respect des conditions indiquées dans la résolution du Conseil à deux reprises entraîne la nullité de la résolution pour une période de deux (2) ans. »

Section 2.3 : Dispositions spécifiques aux résidences de tourisme exercées dans plusieurs bâtiments sur un seul lot et en prêt à camper

2.3.1 Objectifs

De façon générale, un usage de résidence de tourisme doit viser à :

1. Favoriser une offre accrue d'activités récréotouristiques avec des unités d'hébergement et des services de proximité ;
2. Minimiser les impacts sur le voisinage immédiat ;
3. Préserver les paysages de qualité exceptionnelle ;
4. Intégrer l'usage harmonieusement à l'environnement naturel.

2.3.2 Conditions

La demande d'usage conditionnel relative à l'usage « résidence de tourisme exercé dans plusieurs bâtiments construits sur un seul lot et en prêt-à-camper » est assujettie au respect de toutes les conditions suivantes :

1. La densité maximale ne doit pas dépasser trois (3) logements ou espaces de prêt-à-camper à l'hectare ;
2. Les bâtiments doivent strictement servir à des fins récréatives et touristiques et ne peuvent en aucun cas être transformés en résidences principales. Les bâtiments ne pourront pas non plus être lotis ni vendus séparément ;
3. Les matières résiduelles doivent être regroupées dans un même endroit afin de minimiser la circulation de camions sur le site ;
4. La présence d'une personne responsable (propriétaire ou employé) demeurant sur le site ou à proximité du site capable d'intervenir rapidement et joignable en tout temps est requise ;
5. Pour ce faire, le propriétaire doit fournir l'adresse et le numéro de téléphone d'une de ces deux personnes :
 - a) L'adresse principale du propriétaire ;
 - b) Un contact d'urgence de proximité (propriétaire ou employé) ;
6. Des moyens doivent être pris par le propriétaire de la résidence où est exercé cet usage pour informer sa clientèle des différentes dispositions relatives aux nuisances, à la paix et au bon ordre applicables sur le territoire de la municipalité. Plus particulièrement, les dispositions relatives aux bruits, aux feux en plein air, aux feux d'artifice devraient notamment apparaître en vue sur une affiche à l'intérieur des bâtiments et être indiquées dans les contrats de location.

2.3.3 Critères

Lorsque l'usage de résidence de tourisme est exercé dans plusieurs bâtiments construits sur un même lot, la demande visant l'autorisation d'un usage conditionnel doit être évaluée selon les critères d'évaluation suivants :

1. La planification du projet doit prendre en charge les caractéristiques naturelles du site, notamment la présence d'espèces menacées ou vulnérables en termes d'éléments à protéger ou à mettre en valeur dans une perspective de développement durable ;
2. La superficie au sol maximale de chaque résidence de tourisme ne devrait pas excéder 60 m² et aucune partie du toit ne devrait dépasser une hauteur de six (6) mètres ;
3. Les bâtiments doivent s'agencer les uns aux autres par leur forme et leurs matériaux de revêtement extérieur ;
4. Malgré les dispositions portant sur les types de bâtiments ou de constructions prohibés décrits au tome 2 du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur, les bâtiments de forme insolite ou ayant une architecture innovante peuvent être autorisés pourvu qu'ils présentent une qualité esthétique qui contribue à rendre le projet attrayant et novateur ;
5. Les aménagements dédiés à la clientèle de la résidence de tourisme doivent respecter l'intimité et le droit de propriété des voisins ;
6. La végétation doit être préservée le plus possible. Idéalement, seules les coupes de dégagement autour des bâtiments, des chemins d'accès, des aires de stationnement et des aires communes pour des activités récréatives peuvent être effectuées ;
7. Une bande boisée composée d'arbres et d'arbustes d'une largeur minimale de 10 mètres devrait être maintenue dans un bon état ou aménagée le long des limites du lot à l'exception des entrées charretières; cette bande boisée devrait être aménagée dans les deux (2) mois suivant l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation ;
8. La largeur des chemins d'accès doit être réduite le plus possible et ils doivent être recouverts d'un matériau perméable ;
9. Le stationnement doit posséder la capacité suffisante pour accueillir l'ensemble des occupants et usagers du site; idéalement, un stationnement commun doit être aménagé à l'entrée du site afin de minimiser la circulation automobile sur le site ;
10. En plus des résidences de tourisme, un (1) bâtiment abritant des usages tels que restauration avec service complet ou restreint, services de location d'embarcation nautique (seules les embarcations nautiques non motorisées peuvent être autorisées), centre de santé (incluant saunas, spas et bains thérapeutiques ou turcs), service de location de vélos, bloc sanitaire, etc., peut être autorisé, et sont considéré comme étant des usages complémentaires à l'usage principal « résidence de tourisme »;
11. L'immeuble devrait être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme applicables et de tout autre règlement relevant de la responsabilité de la Ville (système de traitement et d'évacuation des eaux usées, quai, stationnement, etc.). En outre, le propriétaire ne devrait pas faire l'objet d'une procédure judiciaire entreprise dans le but de faire respecter ces règlements ;

-
12. À titre d'alternative aux installations sanitaires distinctes par bâtiment et, dans le cas des « prêt-à-camper », un chalet de service commun peut être prévu afin d'y regrouper les installations sanitaires nécessaires. Le tout doit être conforme à la réglementation municipale et provinciale applicable.

2.3.4 Cessation, annulation et non-respect

La cessation de l'exploitation de l'usage pour une période de plus de douze (12) mois, le non-respect des conditions indiquées dans la résolution du Conseil ou si l'usage n'a pas débuté dans les douze (12) mois suivants l'émission du certificat d'autorisation, la résolution devient nulle entraînant la perte du droit accordé.

Le non-respect des conditions indiquées dans la résolution du Conseil à deux reprises entraîne la nullité de la résolution pour une période de deux (2) ans. »

Section 2.4 : Dispositions spécifiques aux gîtes touristiques

2.4.1 Objectifs

De façon générale, l'usage de gîte touristique doit viser à :

1. Minimiser les impacts sur l'environnement ;
2. Assurer d'une cohabitation harmonieuse des usages et du cadre bâti ;
3. Préserver les paysages de qualité exceptionnelle ;
4. Chercher une bonne acceptabilité sociale.

2.4.2 Conditions

La demande d'usage conditionnel relatif à l'usage « gîte touristique » de même que l'exercice d'un tel usage sont assujettis au respect de toutes les conditions suivantes :

1. Cet usage est autorisé uniquement dans un bâtiment principal de type « Habitation unifamiliale (H1) » de structure isolée :
 - a) Une habitation accueillant un logement supplémentaire ne peut accueillir un usage conditionnel ;
 - b) Un établissement pratiquant un usage conditionnel ne peut accueillir un logement supplémentaire ;
 - c) L'unité de location servant à l'hébergement ne peut être aménagée dans un bâtiment accessoire.
2. La résidence où est exercé cet usage doit être la résidence principale de l'exploitant du gîte et celui-ci doit y demeurer lors de la location d'unité d'hébergement ;
3. Le lot doit être adjacent à une rue et celui-ci ne doit pas être accessible par une allée d'accès aménagé sur un lot voisin (avec ou sans servitude de passage) ;
4. Il est interdit aux locataires d'apporter leur propre embarcation ; seules les embarcations fournies par le propriétaire sont autorisées et doivent être lavées, toute résidence de tourisme offrant ce service doit être munie d'une installation d'eau qui permet le lavage des embarcations ;
5. La location de tente, roulotte, véhicule récréatif, quad, motocross, motoneige et autres véhicules similaires ne doit pas faire partie de l'offre de service. Les embarcations nautiques (motorisées ou non) du propriétaire de la résidence où est exercé cet usage peuvent être mises à la disposition de la clientèle du gîte touristique ;
6. La capacité du système de traitement et d'évacuation des eaux usées qui dessert la résidence (soit 2 personnes/chambre) doit être respectée ;
7. Les dispositions de la réglementation de la Ville portant sur le bruit, les feux d'artifice, les feux en plein air, les nuisances (bruit) et l'interdiction de circuler sur les propriétés privées doivent être affichées de façon bien visible à l'intérieur du bâtiment (Charte fournie par la Ville) ainsi que les inclure dans ses contrats de location.

2.4.3 Critères

Lorsque l'usage de gîte touristique est exercé, la demande visant l'autorisation d'un usage conditionnel doit être évaluée selon les critères d'évaluation suivants :

1. Dans les zones à UCC, UCE et UCO, les dispositions relatives aux enseignes s'appliquent à cet usage; dans les autres zones, les dispositions relatives aux enseignes d'identification d'un usage additionnel à l'habitation s'appliquent à cet usage ;
2. L'immeuble doit être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme applicables et de tout autre règlement relevant de la responsabilité de la Ville (système de traitement et d'évacuation des eaux usées, quai, stationnement, etc.). En outre, le propriétaire ne doit pas faire l'objet d'une procédure judiciaire entreprise dans le but de faire respecter ces règlements ;
3. Une ou des cases de stationnement hors rue devraient être aménagées sur le lot où est implantée la résidence afin qu'aucun véhicule ne soit stationné dans la rue. Aucune case de stationnement hors rue ne devrait avoir pour effet de réduire le pourcentage de couvert forestier minimal exigé au règlement de zonage en vigueur ;
4. Pour un bâtiment existant qui est à une faible distance d'un usage résidentiel, une zone tampon constituée d'éléments naturels denses d'environ cinq (5) mètres de profondeur peut être aménagée afin de permettre d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation ;
5. Un nombre de cases de stationnement qui tient compte de la capacité du bâtiment et du nombre d'occupants prévu, de façon à assurer un environnement fonctionnel et sécuritaire et qui est localisé de façon à limiter son impact visuel sur le voisinage, et qui prévoit les aménagements qui limitent le ruissellement hors de la propriété ;
6. Le projet permet de préserver la quiétude du voisinage et n'engendre pas d'incidences significatives sur le milieu environnant ;
7. Pour une nouvelle construction,
 - a) Le bâtiment et les aménagements sont réalisés de manière à assurer la préservation maximale du couvert forestier (arbres) et de la végétation afin d'assurer une intimité entre les propriétés voisines ;
 - b) Le bâtiment servant de résidence de tourisme devrait garder un aspect architectural assimilable à celui d'une résidence unifamiliale ;

2.4.4 Cessation, annulation et non-respect

La cessation de l'exploitation de l'usage pour une période de plus de douze (12) mois, le non-respect des conditions indiquées dans la résolution du Conseil ou si l'usage dans n'a pas débuté dans les douze (12) mois suivants l'émission du certificat d'autorisation, la résolution devient nulle entraînant la perte du droit accordé.

Le non-respect des conditions indiquées dans la résolution du Conseil à deux reprises entraîne la nullité de la résolution pour une période de deux (2) ans.

Section 2.5 : Dispositions spécifiques au remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un usage dérogatoire d'incidence moindre

2.5.1 Objectif

De façon générale, le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis a pour objectif d'autoriser un usage de moindre incidence sur le milieu environnant.

2.5.2 Critères

L'usage de remplacement doit répondre aux critères suivants :

1. L'usage de remplacement doit viser un bâtiment existant et l'usage doit se dérouler principalement à l'intérieur dudit bâtiment ;
2. Le bâtiment accueillant l'usage de remplacement ne peut être agrandi au-delà de ce qui est autorisé dans les dispositions relatives à l'extension d'un usage dérogatoire comprises au tome 2 du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur ;
3. Un seul usage de remplacement est permis par terrain ;
4. L'usage de remplacement prévu doit viser le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis. Il revient au requérant de faire la démonstration de ce droit acquis ;
5. L'usage de remplacement ne peut en aucun cas impliquer l'entreposage, la production ou l'utilisation de matières dangereuses ;
6. S'il est localisé à l'intérieur de la zone agricole permanente, l'usage de remplacement doit être conforme aux dispositions de la *Loi sur la protection des activités agricoles* (RLRQ c. P-41.1) ;
7. Le projet est conforme aux orientations et objectifs du *Plan d'urbanisme et de revitalisation urbaine* en vigueur et du *Schéma d'aménagement et de développement* en vigueur ;
8. L'implantation de l'usage de remplacement permet l'utilisation d'un espace qui peut difficilement être occupé à d'autres fins ;
9. L'usage de remplacement réduit les nuisances ou n'induit pas de nuisances additionnelles aux milieux de vie avoisinants (odeurs, poussière, fumée, bruit, pollution visuelle, etc.) ;
10. L'usage de remplacement réduit les impacts environnementaux des activités exercées sur le terrain ;
11. Le projet contribue à augmenter la présence d'arbres et de végétation sur le terrain ;
12. Le projet a un impact positif sur le milieu dans lequel il s'inscrit ;
13. Le réseau routier des secteurs adjacents au projet est adapté à la circulation qui sera engendrée par l'usage de remplacement ;
14. Le projet a un impact positif sur la capacité des infrastructures municipales ou ne crée pas d'impact négatif indu supplémentaire (consommation d'eau, rejets aux égouts, capacité des routes et entretien, etc.) ;

-
15. Dans le cas où le projet implique des travaux de rénovation extérieure, ceux-ci contribuent à améliorer l'apparence générale du bâtiment ;
 16. Lorsque l'usage de remplacement remplace un usage existant situé à l'intérieur d'une zone de contrainte à l'occupation du sol, le projet permet de diminuer les risques qui y sont associés et l'impact potentiel d'un évènement négatif relié à ces contraintes ;
 17. L'usage de remplacement proposé est compatible et complémentaire avec le milieu dans lequel il s'inscrit;
 18. L'usage de remplacement favorise la création de nouveaux emplois ;
 19. Le projet a un impact positif sur la revitalisation des secteurs plus anciens, si applicable ;
 20. Le projet permet de remédier à un manque de commerce ou de service comparable dans le secteur ou sur le territoire de la ville.

Section 2.6 : Dispositions spécifiques au remplacement d'un usage dans un bâtiment figurant à l'inventaire du patrimoine et dont l'usage actuel est autre que résidentiel

2.6.1 Objectifs

Faciliter le processus de requalification des bâtiments figurant à l'inventaire dont l'usage est autre que résidentiel.

Opter pour des projets assurant la pérennité du bâtiment requalifié.

2.6.2 Conditions

L'usage de remplacement doit répondre aux normes suivantes :

1. L'usage de remplacement prévu doit viser un bâtiment dont l'usage actuel fait partie du groupe commercial, public et institutionnel, industriel, agricole ou un bâtiment exerçant les usages couvent et monastère.
2. L'usage de remplacement admissible se limite aux usages suivants :
 - a) Habitation (H1, H2, H3, H4) ;
 - b) Commerces (C1, C208, C209, C4, C5, C6 et C802) ;
 - c) Publique et institutionnelle (P1).
3. Le projet est conforme aux orientations et objectifs du *Plan d'urbanisme et de revitalisation urbaine* en vigueur et du *Schéma d'aménagement et de développement durable* en vigueur ;
4. L'usage de remplacement ne peut en aucun cas impliquer l'entreposage, la production ou l'utilisation de matières dangereuses ;
5. S'il est localisé à l'intérieur de la zone agricole permanente, l'usage de remplacement doit être conforme aux dispositions de la *Loi sur la protection des activités agricoles* (RLRQ c. P-41.1).

2.6.3 Critères

L'usage de remplacement doit répondre aux critères suivants lorsqu'applicable à la situation :

1. L'usage de remplacement doit viser un bâtiment existant et l'usage doit se dérouler principalement à l'intérieur dudit bâtiment patrimonial ;
2. Le projet ne doit pas inclure une démolition du bâtiment ;
3. L'agrandissement du bâtiment accueillant l'usage de remplacement se fait de manière harmonieuse avec le bâtiment et le milieu environnant ;
4. L'implantation de l'usage de remplacement permet l'utilisation d'un espace qui peut difficilement être occupé à ces fins premières :

-
- a) L'usage conditionnel permet d'améliorer la situation de l'immeuble par une nouvelle utilisation, une rénovation/transformation, une mise aux normes, une nouvelle construction et un nouvel aménagement extérieur, sans affecter la quiétude et la qualité du cadre bâti limitrophe.
 5. L'usage de remplacement ne comprend pas de nuisances au milieu de vie avoisinantes (odeurs, poussière, fumée, bruit, pollution visuelle, etc.) ;
 6. Le projet contribue à augmenter la présence d'arbres et de végétation sur le terrain :
 - a) Un écran tampon opaque peut être envisagé entre le terrain de l'usage conditionnel et tout terrain adjacent.
 7. L'usage conditionnel doit avoir pour effet de préserver ou de mettre en valeur un ensemble ou des éléments à caractère patrimonial ;
 8. Le projet a un impact positif sur le milieu dans lequel il s'inscrit ;
 9. Le réseau routier des secteurs adjacents au projet est adapté à la circulation qui sera engendrée par l'usage de remplacement ;
 10. Le projet a un impact positif sur la capacité des infrastructures municipales ou ne crée pas d'impact négatif indu supplémentaire (consommation d'eau, rejets aux égouts, capacité des routes et entretien, etc.) ;
 11. Dans le cas où le projet implique des travaux de rénovations extérieures, ceux-ci contribuent à améliorer l'apparence générale du bâtiment ;
 12. L'usage de remplacement proposé est compatible et complémentaire avec le milieu dans lequel il s'inscrit ;
 13. Le projet a un impact positif sur la revitalisation des secteurs plus anciens ;
 14. Dans la mesure du possible, le projet permet de remédier au manque de logement ou à un manque de commerce ou de service dans le secteur ou sur le territoire de la Ville.
-

Chapitre 3 : Dispositions finales

Section 3.1 : Dispositions finales

3.1.1 Renouvellement du certificat d'autorisation émis pour un usage conditionnel de résidence de tourisme

Un certificat d'autorisation émis pour un usage conditionnel de résidence de tourisme doit être renouvelé chaque année.

3.1.2 Révocation du certificat d'autorisation émis pour certains usages conditionnels

En plus des dispositions prévues au tome 5 du *Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme* en vigueur, un certificat d'autorisation émis pour un établissement d'hébergement touristique de type résidence de tourisme ou gîte touristique peut être révoqué dans les cas suivants :

1. À la suite d'une annulation ou d'une suspension de l'attestation par la CITQ ;
2. À la suite d'une contravention à l'un des règlements municipaux et d'une condamnation.

Dans un tel cas, aucun nouveau certificat d'autorisation pour ce type d'usage ne pourra être émis à cette adresse pour une période de trois (3) mois.

3.1.3 Conditions

Le Conseil peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, qui doivent être remplies pour l'exercice de l'usage conditionnel. Par exemple, et de manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants :

1. Garantie temporelle (ex. : réalisation dans un délai maximal, etc.) ;
2. Garantie financière (ex. : dépôt d'un montant couvrant les travaux, etc.) ;
3. Opérations et activités sur et à proximité du site (ex. : heures d'opération, etc.) ;
4. Aménagements extérieurs (ex. : arbres, haies, clôtures, éclairage, etc.) ;
5. Architecture et volumétrie (ex. : matériaux extérieurs, fenestration, etc.) ;
6. Stationnement et circulation (ex. : accès, parcours, pochette de stationnement, etc.) ;
7. Salubrité et sécurité (ex. : propreté du terrain, mesures de sécurité, etc.) ;
8. Suivi environnemental (ex. : rapport annuel d'activités, etc.). »

ANNEXE A TERRITOIRE D'APPLICATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

ANNEXE B LISTE DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

ANNEXE C PLAN DES UNITÉS DE PLANIFICATION

ANNEXE D PLAN DU QUARTIER DES ANGLAIS

ANNEXE E PLAN DES ENSEMBLES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

ANNEXE F GUIDE D'INTERVENTION