

# VILLE DE SAGUENAY

## **Règlement numéro VS-R-2012-9 portant sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P.P.C.M.O.I.) s'appliquant à l'ensemble du territoire de la Ville de Saguenay**

Codification administrative du règlement VS-R-2012-9  
...Originellement adopté le 09 janvier 2012





## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>1-1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>	<b>1</b>
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT .....	1
ARTICLE 2	OBJET DU RÈGLEMENT .....	1
ARTICLE 3	RÈGLEMENT REMPLACÉ .....	1
ARTICLE 4	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
ARTICLE 5	RENOVI .....	1
ARTICLE 6	DISPOSITION ANTÉRIEURES .....	1
ARTICLE 7	INVALIDITÉ PARTIELLE D'UN RÈGLEMENT .....	1
ARTICLE 8	LOIS ET RÈGLEMENTS DU CANADA ET DU QUÉBEC .....	1
ARTICLE 9	APPLICATION CONTINUE .....	2
ARTICLE 10	CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DU PLAN D'URBANISME .....	2
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>2</b>
ARTICLE 11	STRUCTURE DU RÈGLEMENT .....	2
ARTICLE 12	INTERPRÉTATION DU TEXTE .....	2
ARTICLE 13	TERMINOLOGIE .....	2
	AMÉNAGEMENT DÉROGATOIRE .....	2
	BRUIT .....	2
	CCU : .....	3
	CHANGEMENT D'USAGE .....	3
	DÉMOLITION TOTALE .....	3
	DÉMOLITION PARTIELLE.....	3
	ÉCRAN .....	3
	ÉCRAN DE VÉGÉTATION .....	3
	IMPACT FONCTIONNEL .....	3
	IMPLANTATION DÉROGATOIRE .....	3
	INTÉGRATION D'UN PROJET.....	3
	PROJET PARTICULIER:.....	3
	REMPLACEMENT D'UN USAGE.....	3
	SECRÉTAIRE DU CCU: .....	3
	UTILISATION DU SOL.....	3
<b>SECTION 3</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>3</b>
<b>SOUS-SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT</b>	<b>3</b>
ARTICLE 14	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT .....	3
<b>SOUS-SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GÉNÉRAUX REQUIS</b>	<b>4</b>
ARTICLE 15	DOCUMENTS REQUIS .....	4
<b>SOUS-SECTION 3</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS SPÉCIFIQUES REQUIS .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 16	RECONVERSION OU UN CHANGEMENT D'USAGE DANS UN BÂTIMENT INSTITUTIONNEL OU PUBLIC.....	4
ARTICLE 17	INFORMATION POUR UN NOUVEL USAGE, UN CHANGEMENT D'USAGE OU POUR L'AJOUT D'UN USAGE SECONDAIRE OU D'UN USAGE COMPLÉMENTAIRE À USAGE RÉSIDENTIEL DANS LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE, DANS UNE ZONE FORESTIÈRE OU DANS UNE ZONE D'HABITATION RURALE LORSQUE LE TERRAIN EST CONTIGU À UNE ZONE AGRICOLE OU FORESTIÈRE .....	5
ARTICLE 18	INFORMATION POUR LA RÉALISATION OU LA RECONNAISSANCE D'UN AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT OU D'UN AMÉNAGEMENT (STATIONNEMENT, PLANTATIONS, ENTREPOSAGE, ETC.) NON CONFORME SITUÉ À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE OU FORESTIÈRE .....	5
<b>SOUS-SECTION 4</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE À SUIVRE .....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 19	ANALYSE DE CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME .....	5
ARTICLE 20	ANALYSE DE CONFORMITÉ PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU).....	5
ARTICLE 21	APPROBATION PAR LE CONSEIL.....	6
<b>SECTION 3.1</b>	<b>CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS.....</b>	<b>6</b>
ARTICLE 21.1	AVIS D'INFRACTION.....	6
ARTICLE 21.2	CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS.....	6

---

<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS ADMISSIBLES ET AUX CRITÈRES D'ÉVALUATION .....</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 4 PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES.....</b>		<b>1</b>
ARTICLE 22	TYPES DE PROJETS .....	1
<b>SECTION 5 CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS .....</b>		<b>2</b>
<b>SOUS-SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CRITÈRES GÉNÉRAUX .....</b>		<b>2</b>
ARTICLE 23	GÉNÉRALITÉS.....	2
<b>SOUS-SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CRITÈRES PARTICULIERS SELON LA CATÉGORIE DE PROJET .....</b>		<b>3</b>
ARTICLE 24	RECONVERSION OU CHANGEMENT D'USAGE DANS UN BÂTIMENT INSTITUTIONNEL OU PUBLIC.....	3
ARTICLE 25	LES NOUVEAUX USAGES NON AGRICOLES LORSQUE LA CPTAQ A PERMIS CES USAGES AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT.....	3
ARTICLE 26	CONVERSION OU CHANGEMENT D'USAGE DANS UN BÂTIMENT OU UNE PARTIE DE BÂTIMENT NON RÉSIDENTIEL ET NON AGRICOLE SITUÉ À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE OU FORESTIÈRE OU POUR L'AJOUT D'UN USAGE SECONDAIRE OU COMPLÉMENTAIRE À UN USAGE RÉSIDENTIEL DANS LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE, DANS UNE ZONE FORESTIÈRE OU DANS UNE ZONE D'HABITATION RURALE LORSQUE LE TERRAIN EST CONTIGU À UNE ZONE AGRICOLE OU FORESTIÈRE .....	4
ARTICLE 27	L'AGRANDISSEMENT OU LA MODIFICATION D'UN BÂTIMENT NON CONFORME OU LA RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT NON CONFORME SUR UN TERRAIN.....	5
ARTICLE 27.1	LE REMPLACEMENT OU L'AJOUT D'UN USAGE DANS UN BÂTIMENT EXISTANT.....	5
ARTICLE 27.2	AGRANDISSEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE (LORSQUE LES CONDITIONS AUX ARTICLES 1491 ET 1492 DU RÈGLEMENT DE ZONAGE NE PEUVENT ÊTRE RESPECTÉES).....	6
ARTICLE 27.3	USAGE NE DISPOSANT D'AUCUN DROIT ACQUIS.....	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
ARTICLE 27.4	RÉGULARISATION D'UN USAGE NON-AUTORISÉ .....	7
ARTICLE 27.5	AJOUT D'UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT D'HABITATION BÉNÉFICIAIRE DE DROIT ACQUIS À L'EXCEPTION DES ZONES DONT LA DOMINANCE EST L'HABITATION .....	8
ARTICLE 28	RESPECT DE CERTAINES DISPOSITIONS.....	9
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>TARIFICATION .....</b>	<b>5-1</b>
ARTICLE 29	FRAIS EXIGIBLES.....	1
ARTICLE 30	DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT .....	1
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES .....</b>	<b>1</b>
ARTICLE 31	PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	1
ARTICLE 32	ABROGATION ET REMPLACEMENT .....	1
ARTICLE 33	DISPOSITIONS TRANSITOIRES .....	1
ARTICLE 34	ENTRÉE EN VIGUEUR .....	1

## **CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT VS-R-2012-9 RÈGLEMENT P.P.C.M.O.I. DE VILLE DE SAGUENAY**

### **AVERTISSEMENT**

Le présent document constitue une codification administrative du règlement VS-R-2012-9 adopté par le conseil municipal de la Ville de Saguenay.

Cette codification intègre les modifications apportées au règlement VS-R-2012-9.

Cette codification doit être considérée comme un document de travail facilitant la consultation du règlement VS-R-2012-9 en y intégrant les modifications qui lui ont été apportées.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement VS-R-2012-9 ou de ses règlements modificateurs, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut. Les modifications aux zones et aux grilles des usages et des normes sont codifiées dans les grilles des usages et des normes.

Liste des règlements pris en considération aux fins de cette codification administrative:

<b>No de règlement</b>	<b>No de dossier</b>	<b>Avis de motion</b>	<b>Adoption</b>	<b>Entree en vigueur</b>
VS-R-2012-9		22-12-2011	09-01-2012	11-02-2012
VS-RU-2012-54	ARS-20	07-05-2012	04-06-2012	06-07-2012
VS-RU-2012-78	ARS-55	04-09-2012	01-10-2012	02-11-2012
VS-RU-2013-30	ARS-127	04-02-2013	04-03-2013	05-04-2013
VS-RU-2013-81	ARS-169	06-05-2013	03-06-2013	11-07-2013
VS-R-2014-54		05-05-2014	02-06-2014	04-06-2014
VS-RU-2015-8	ARS-476	01-12-2014	12-01-2015	19-02-2015
VS-RU-2015-79	ARS-531	01-06-2015	06-07-2015	13-08-2015
VS-RU-2016-19	ARS-554	01-02-2016	07-03-2016	14-04-2016
VS-RU-2016-81	ARS-636	06-06-2016	04-07-2016	11-08-2016
VS-RU-2016-85	ARS-642	06-06-2016	04-07-2016	11-08-2016
VS-RU-2017-13	ARS-688	16-01-2017	06-02-2017	16-03-2017
VS-RU-2018-21	ARS-1080	05-02-2018	05-03-2018	09-04-2018
VS-RU-2019-73	ARS-1216	06-05-2019	03-06-2019	05-06-2019
VS-RU-2019-128	ARS-1255	04-11-2019	02-12-2019	06-12-2019
VS-RU-2020-15	ARS-1261	13-01-2020	03-02-2020	05-02-2020
VS-RU-2021-34	ARS-1337	01-02-2021	06-04-2021	11-05-2021



# CHAPITRE 1

## Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

### SECTION 1 Dispositions déclaratoires

#### ARTICLE 1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé «Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble de la Ville de Saguenay »

VS-R-2012-9 a. 1

#### ARTICLE 2 Objet du règlement

Le règlement portant sur les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble de la Ville de Saguenay constitue une partie intégrante de l’ensemble des règlements d’urbanisme et, en ce sens, il est inter-relié avec les autres règlements d’urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Le présent règlement vise à autoriser sur demande et en fonction de critères préétablis un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble malgré le fait qu’il déroge à l’un ou l’autre des règlement d’urbanisme de la Ville de Saguenay.

VS-R-2012-9 a. 2

#### ARTICLE 3 Règlement remplacé

Le présent règlement abroge le règlement VS-R-2005-28 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble de la Ville de Saguenay.

De plus il remplace, à l’intérieur de la zone agricole permanente, le règlement #93-032 concernant les PIIA relatifs aux usages et constructions dérogatoires de l’ancienne Ville de Chicoutimi dans le cas d’un changement ou d’un remplacement d’usage dérogatoire ainsi que le règlement # 01-037 concernant les P.I.I.A relatifs à certains usages contraignants.

VS-R-2012-9 a. 3

#### ARTICLE 4 Territoire assujetti

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de Saguenay.

VS-R-2012-9 a. 5

#### ARTICLE 5 Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement d’urbanisme contenus dans le présent règlement d’urbanisme sont ouverts, c’est-à-dire qu’ils s’étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement d’urbanisme faisant l’objet du renvoi postérieurement à l’entrée en vigueur du règlement d’urbanisme.

VS-R-2012-9 a. 5

#### ARTICLE 6 Disposition antérieures

Les dispositions du présent règlement priment sur toute disposition antérieure incompatible et traitant d’un même sujet.

VS-R-2012-9 a. 6

#### ARTICLE 7 Invalidité partielle d’un règlement

Dans le cas où un chapitre, une section, une sous-section ou un article du présent règlement est déclaré invalide par un tribunal reconnu, tous les autres chapitres, sections, sous-sections et articles du présent règlement continuent de s’appliquer.

VS-R-2012-9 a. 7

#### ARTICLE 8 Lois et règlements du Canada et du Québec

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l’application d’une loi ou d’un règlement du Canada ou du Québec.

VS-R-2012-9 a. 8

## **ARTICLE 9 Application continue**

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels elles réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites, le cas échéant, non seulement au moment de la délivrance d'un permis, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

VS-R-2012-9 a. 9

## **ARTICLE 10 Conformité aux objectifs du plan d'urbanisme**

Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Saguenay.

VS-R-2012-9 a. 10

## **SECTION 2 Dispositions interprétatives**

### **ARTICLE 11 Structure du règlement**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés également par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

L'exemple suivant illustre la structure générale du règlement :

<b>CHAPITRE 1 TITRE 1 :</b>	Chapitre
<b>SECTION 1 TITRE 2 :</b>	Section
<b>SOUS-SECTION 1 TITRE 3 :</b>	Sous-section
<b>ARTICLE 1 :</b>	Article
1° :	Paragraphe
a) :	Sous-paragraphe
Texte :	Alinéa

VS-R-2012-9 a. 11

## **ARTICLE 12 Interprétation du texte**

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut ;
- 2° L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
- 3° Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- 4° Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5° Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.
- 6° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 7° Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique;
- 8° Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

VS-R-2012-9 a. 12

## **ARTICLE 13**

### **Terminologie**

De plus, les termes suivants s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement:

#### ***Aménagement dérogatoire***

Aménagement d'un terrain (stationnement, végétation, aménagement paysager) dérogatoire à la réglementation relié ou non à un changement d'usage.

#### ***Bruit***

Son provoquant une sensation auditive désagréable ou gênante.

**CCU :**

Comité consultatif d'urbanisme d'un arrondissement en regard de la compétence spécifique des arrondissements sur l'adoption de PPCMOI.

VS-RU-2012-54, a.1

**Changement d'usage**

Changement d'un usage principal par un autre usage principal dans un bâtiment ou une partie de bâtiment.

**Démolition totale**

Démolition d'un bâtiment jusqu'à ses fondations.

**Démolition partielle**

Démolition d'une partie d'un bâtiment ou d'éléments architecturaux de façon à en modifier l'aspect extérieur en ce qui a trait au volume, à la surface au sol, à la forme des toitures, aux matériaux de parement et à la dimension des ouvertures.

**Écran**

Paroi de diverses natures (naturelle ou artificielle) destinée à atténuer l'impact visuel et/ou l'impact acoustique.

**Écran de végétation**

Écran constitué d'arbres ou de plantes, destiné à atténuer l'impact visuel ou à limiter la propagation du bruit.

**Impact fonctionnel**

Conflit pouvant survenir entre un projet et l'utilisation du sol et l'espace d'un milieu.

**Implantation dérogatoire**

Bâtiment dont l'implantation est dérogatoire à la réglementation relié ou non à un agrandissement ou une construction.

**Intégration d'un projet**

Démarche d'implantation d'un projet dans le milieu récepteur tout en cherchant à en atténuer les effets négatifs et à en valoriser les effets positifs.

**Projet particulier:**

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

**Remplacement d'un usage**

Remplacement d'un usage non résidentiel dans un bâtiment ou une partie de terrain par un autre usage.

**Secrétaire du CCU:**

La personne responsable d'assurer le suivi des dossiers soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Ville ou d'un arrondissement.

**Utilisation du sol**

Répartition du sol et de l'espace à une fin précise, et manière dont les différents types de bâtiments et d'équipements y sont implantés.

VS-R-2012-9 a. 13

**SECTION 3 Dispositions  
administratives**

**SOUS-SECTION 1 Dispositions  
relatives à  
l'administration du  
règlement**

**ARTICLE 14 Administration du  
règlement**

L'administration du présent règlement est confiée aux fonctionnaires désignés du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Ville de Saguenay et de sa Division permis, programmes et inspections. L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relève du directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et des fonctionnaires ayant les mêmes pouvoirs et devoirs désignés par une résolution dûment adoptée par la Ville de Saguenay. Le directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et les fonctionnaires désignés autorisés constituent donc l'autorité compétente.

VS-R-2012-9 a. 14

VS-RU-2012-54, a.2

## **SOUS-SECTION 2 Dispositions relatives aux documents généraux requis**

### **ARTICLE 15 Documents requis**

Toute demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble soumise à la Ville doit contenir les informations et documents généraux suivants :

- 1) Un plan illustrant le cadastre du terrain et des terrains voisins;
- 2) Un certificat de localisation du terrain visé et des bâtiments;
- 3) Un plan à l'échelle montrant les travaux de construction à exécuter;
- 4) Un ou des plans montrant l'occupation (usages, bâtiments, construction et aménagement de terrain) actuelle du terrain visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des terrains voisins contigus ainsi que le ou les terrains situés en façade de l'immeuble visé;
- 5) Des photos de l'immeuble ou du terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains voisins contigus au terrain visé ainsi que le ou les terrains situés en façade de l'immeuble visé;
- 6) Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes, à conserver ou à être transformées;
- 7) Des esquisses montrant les différentes constructions ou ouvrages existants modifiés ou non et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
- 8) Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et espaces verts existants ou prévus;
- 9) Les échantillons des couleurs, des matériaux de recouvrement et les élévations des bâtiments;
- 10) Un plan illustrant la nature et le degré de concentration des usages implantés dans le bâtiment et dans le secteur (matrice graphique ou

plan fourni par le Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire) ;

- 11) L'estimation totale des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier de réalisation;
- 12) Toute autre information permettant de bien comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits au présent règlement;
- 13) Toute autre information exigée par le Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, le comité consultatif d'urbanisme ou le conseil d'arrondissement;

VS-RU-2012-54, a3

La Ville se réserve le droit d'exiger moins ou plus de documents dépendant de la nature du projet.

VS-R-2012-9 a. 15

## **SOUS-SECTION 3 Dispositions relatives aux documents spécifiques requis**

### **ARTICLE 16 Reconversion, démolition et changement d'usage pour un site et un bâtiment institutionnel reconnu au plan d'urbanisme**

Toute demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit contenir les informations et documents spécifiques suivants :

- 1) Une description du volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers généré par le projet ;
- 2) Une description de l'intensité de l'usage en termes de superficie de plancher, de nombre d'employés, de volume de clientèle et d'heures d'ouverture;
- 3) Une description des vibrations et l'émission de poussière, de fumée, d'odeur, de lumière et de bruits, générés par le projet.

VS-R-2012-9 a.16

VS-RU-2017-13 a.1.1

VS-RU-2020-15 a.1.1

**ARTICLE 17 Information pour un nouvel usage, un changement d'usage ou pour l'ajout d'un usage secondaire ou d'un usage complémentaire à usage résidentiel dans la zone agricole permanente, dans une zone forestière ou dans une zone d'habitation rurale lorsque le terrain est contigu à une zone agricole ou forestière**

Toute demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit contenir les informations et documents spécifiques suivants :

- 1) Décision de la CPTAQ (si applicable);
- 2) Un plan illustrant l'utilisation agricole du secteur et la localisation des bâtiments et des installations d'élevage ;
- 3) Une description du volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers généré par le projet ;
- 4) Une description de l'intensité de l'usage en termes de superficie de plancher, de nombre d'employés, de volume de clientèle et d'heures d'ouverture;
- 5) Une description des vibrations et l'émission de poussière, de fumée, d'odeur, de lumière et de bruits, générés par le projet.

VS-RU-2016-85 a.1.1 VS-RU-2012-54, a4 VS-R-2012-9 a. 17

**ARTICLE 18 Information pour la réalisation ou la reconnaissance d'un agrandissement d'un bâtiment ou d'un aménagement (stationnement, plantations,**

**entreposage, etc.) non conforme situé à l'intérieur de la zone agricole permanente ou forestière**

VS-RU-2012-54, a5

Toute demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit contenir les informations et documents spécifiques suivants :

- 1) Un plan illustrant l'utilisation agricole du secteur et la localisation des bâtiments et des installations d'élevage (si applicable);

VS-RU-2012-54, a.6

- 2) Plan montrant les éléments bâtis dérogatoires ;
- 3) Plan montrant l'état du terrain et les aménagements dérogatoires ;
- 4) Description des avantages et des éléments d'intégration des composantes dérogatoires.

VS-R-2012-9 a. 18

**SOUS-SECTION 4 Dispositions relatives à la démarche à suivre**

**ARTICLE 19 Analyse de conformité à la réglementation d'urbanisme**

La ou le secrétaire du comité consultatif d'urbanisme est chargé de vérifier si la demande est complète. À la suite de l'analyse du projet, la ou le secrétaire du comité consultatif d'urbanisme transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

VS-R-2012-9 a. 19

**ARTICLE 20 Analyse de conformité par le comité consultatif d'urbanisme (CCU)**

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés par le présent règlement. S'il le juge à propos, le comité peut

exiger la présence du requérant lors de la tenue de la rencontre du comité et peut aller visiter les lieux;

Le comité consultatif d'urbanisme, à la suite de son analyse doit transmettre dans le procès-verbal, son évaluation de la demande au conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier;

VS-RU-2012-54, a.7

Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet particulier ou encore suggérer des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis par le présent règlement;

De plus, dans le cas où la recommandation du comité consultatif d'urbanisme est négative, il doit indiquer les motifs l'incitant à refuser la demande.

VS-R-2012-9 a. 20

## **ARTICLE 21 Approbation par le conseil**

À la suite de l'examen du comité consultatif d'urbanisme et à sa recommandation, le conseil d'arrondissement doit par résolution accorder ou refuser la demande d'autorisation.

VS-RU-2012-54, a.8

Dans le cas où la demande serait acceptée, les étapes prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme devront alors être franchies avant l'entrée en vigueur officielle de la résolution.

Après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

VS-R-2012-9 a. 21

## **SECTION 3.1 Contraventions et sanctions**

### **ARTICLE 21.1 Avis d'infraction**

Lorsqu'un fonctionnaire désigné de la Ville de Saguenay constate une infraction, il peut délivrer à la personne qui a commis l'infraction un écrit indiquant le ou les articles du présent règlement qui ne sont pas respectés, les correctifs à apporter et les délais pour apporter les correctifs ainsi que les amendes reliés à l'infraction.

À l'expiration du délai accordé, si les correctifs n'ont pas été apportés, le fonctionnaire désigné peut prendre les recours requis par l'émission de constat d'infraction pour recouvrer ou imposer les amendes prévues audit règlement résultant de cette infraction.

### **ARTICLE 21.2 Contraventions et sanctions**

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende de 500,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et de 1 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale.

Pour chaque récidive à l'une des dispositions du présent règlement, le contrevenant est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende de 1 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et de 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

À défaut du paiement de l'amende et des frais imposés par le tribunal, il y aura exécution selon la Loi.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

VS-R-2021-34 a1.1

## CHAPITRE 2

# Dispositions relatives aux projets admissibles et aux critères d'évaluation

### SECTION 4 Projets particuliers admissibles

#### ARTICLE 22 Types de projets

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

- 1) La reconversion, la démolition et le changement d'usage pour un site et un bâtiment institutionnel reconnu au plan d'urbanisme (selon l'article 16, l'article 23, et l'article 24)
- 2) Les nouveaux usages non agricoles lorsque la CPTAQ a permis ces usages avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la Ville de Saguenay; (selon l'article 17, l'article 23 et l'article 25).
- 3) La conversion ou un changement d'usage dans un bâtiment non résidentiel et non agricole situé à l'intérieur de la zone agricole permanente ou forestière lorsque le nouvel usage n'est pas autorisé dans la zone où le bâtiment est situé, (selon l'article 17, l'article 23 et l'article 26).

VS-RU-2012-54, a.9

VS-RU-2017-13 a.1.2

VS-RU-2020-15 a.1.2

- 4) La réalisation ou la reconnaissance d'un agrandissement d'un bâtiment ou d'un aménagement (stationnement, plantations, entreposage, etc.) non-conforme situé à l'intérieur de la zone agricole permanente ou forestière (selon l'article 18 et l'article 23).

VS-RU-2012-54, a.10

- 5) La conversion ou un changement d'usage non résidentiel et non agricole dans une partie de bâtiment (bâtiment multifonctionnel) en zone agricole permanente ou forestière (selon l'article 17, l'article 23 et l'article 26).

VS-RU-2012-54, a.11

- 6) L'ajout d'un usage secondaire ou d'un usage

complémentaire à un usage résidentiel en zone agricole permanente ou forestière, lorsque l'usage secondaire ou complémentaire n'est pas autorisé dans le règlement de zonage (selon l'article 17, l'article 23 et l'article 26).

VS-RU-2012-54, a.12

- 7) L'agrandissement ou la modification d'un bâtiment non-conforme ou la réalisation d'un aménagement non-conforme sur un terrain. (selon l'article 23 et l'article 27).

VS-R-2012-9 a. 22

- 8) Le remplacement ou l'ajout d'usages dans un bâtiment existant selon l'une des situations suivantes:

- a) Le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droit acquis par un autre usage dérogatoire au règlement de zonage VS-R-2012-3 peut être autorisé en vertu du présent règlement lorsque l'usage demandé ne peut répondre aux dispositions prévues à l'article 18 du règlement portant sur les usages conditionnels.

- b) L'ajout d'un usage non autorisé à la grille des usages et des normes dans un local qui était occupé par un usage conforme et qui a cessé avant l'entrée en vigueur d'un règlement le prohibant et dont les espaces occupés par ce dernier n'ont jamais été occupés par un usage conforme.

- c) L'ajout d'un usage non autorisé à la grille des usages et des normes dans un local qui n'a jamais été occupé par un usage conforme et qui a été construit pour un usage connu conforme lors de sa construction.

- d) Le présent paragraphe est assujéti aux articles 23 et 27.1 du présent chapitre.

- 9) Agrandissement d'un usage dérogatoire (lorsque les conditions aux articles 1491 et 1492 du règlement de zonage ne peuvent être respectées).

- 10) Régularisation d'un usage ou d'un bâtiment principal selon l'une des situations suivantes :

- a) Usage habitation non conforme ne disposant

d'aucun droit acquis (qui existait entre le 31 décembre 1979 et le 9 janvier 2012);

- b) Usage autre que résidentiel non conforme ne disposant d'aucun droit acquis;
- c) Bâtiment principal non conforme ne disposant d'aucun droit acquis;
- d) La présence de plusieurs bâtiments principaux sur le même terrain.

Le présent paragraphe est assujéti aux articles 23 et 27.3 du présent chapitre.

VS-RU-2018-21, a.1.1

VS-R-2012-9, a.1.1

- 11) Régularisation d'un usage non-autorisé (selon l'article 23 et l'article 27.4)

La régularisation d'un usage non-autorisé est assujéti aux conditions suivantes :

- a) Que l'usage non-autorisé en vertu des règlements en vigueur était autorisé dans la zone avant l'entrée en vigueur d'un règlement le prohibant;
- b) Que l'usage non-autorisé n'a jamais cessé depuis l'entrée en vigueur d'un règlement le prohibant;
- c) Que l'usage non-autorisé a rendu l'implantation du bâtiment principal non-conforme lors du changement d'usage.

- 12) Ajout d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment d'habitation bénéficiant de droit acquis à l'exception des zones dont la dominance est l'habitation (selon l'article 23 et l'article 27.5)

- 13) Les logements dans les résidences ne bénéficiant d'aucun droit acquis et qui était réellement exercé avant le 9 janvier 2012.

VS-RU-2016-81 a.1.1.2.4

VS-RU-2015-8 a.1

VS-RU-2015-8 a.2

VS-RU-2013-81, a.1.

VS-RU-2012-78, a.1

VS-RU-2013-30

VS-RU-2015-79 a.1.1

VS-RU-2016-19, a.1.1

VS-RU-2019-73 a.1

## **SECTION 5 Critères d'évaluation pour les projets particuliers**

### **SOUS-SECTION 1 Dispositions relatives aux critères généraux**

#### **ARTICLE 23 Généralités**

Une demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est analysée en fonction des critères généraux suivants:

- 1) Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
- 2) Une meilleure compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée;
- 3) Les conséquences du projet sur l'environnement, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation sont tenues en compte;
- 4) La compatibilité et la complémentarité de l'usage proposé et des interventions sur le bâti et le terrain avec le milieu environnant sont considérés;
- 5) La qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'implantation, la volumétrie, la densité et l'aménagement des lieux est recherché ;
- 6) Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;
- 7) Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels sont considérées;
- 8) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, aux stationnements, aux accès et à la sécurité est considérée.

VS-R-2012-9 a. 23

**SOUS-SECTION 2 Dispositions applicables aux critères particuliers selon la catégorie de projet**

VS-R-2012-9 a.24

VS-RU-2017 a.1.3

VS-RU-2020-15 a.1.3-1.4

**ARTICLE 24 Reconversion, démolition et changement d'usage pour un site et un bâtiment institutionnel reconnu au plan d'urbanisme**

En plus des critères généraux, une demande d'autorisation pour la conversion ou un changement d'usage dans un bâtiment institutionnel ou public doit être analysée en fonction de critères particuliers suivant :

- 1) Les qualités d'intégration du projet et le cas échéant, son acceptabilité en vertu d'un règlement de PIIA applicable sont tenues en compte;
- 2) Si le projet implique la construction d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion;
- 3) Le nouvel usage, bien que non permis au règlement de zonage pour la zone où est situé le terrain, doit s'harmoniser avec le milieu environnant ;
- 4) L'usage proposé génère peu d'inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, circulation, bruit, bien-être général des personnes, etc.);
- 5) Le nouvel usage devra répondre aux normes contenues au règlement de zonage en ce qui touche le nombre et l'aménagement des cases de stationnement;
- 6) La morphologie de l'immeuble qui fait en sorte que de le transformer vers un nouvel usage dans la zone rend cette transformation non fonctionnelle est prise en considération;
- 7) Les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, des aménagements paysagers, des bâtiments accessoires, des mesures de contrôle de l'éclairage sont pris en considération.
- 8) Si la démolition d'un bâtiment n'implique aucune nouvelle construction, un plan d'aménagement de l'emplacement doit être déposé afin de s'assurer de l'intégration des aménagements à son milieu d'insertion.

**ARTICLE 25 Les nouveaux usages non agricoles lorsque la CPTAQ a permis ces usages avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement**

En plus des critères généraux, une demande d'autorisation pour les nouveaux usages non agricoles lorsque la CPTAQ a permis ces usages avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la Ville de Saguenay doit être analysée en fonction de critères particuliers suivant :

- 1) Le nouvel usage ne doit pas gêner les fonctions et le développement des activités agricoles et rurales sur le territoire;
- 2) Le nouvel usage ne doit pas affecter l'homogénéité agricole d'un milieu ni menacer la vocation agricole d'un secteur;
- 3) Le nouvel usage ne doit pas représenter une contrainte environnementale potentielle pour l'agriculture par le rejet de fumée, vapeur, odeur ou poussière ;
- 4) La forme, la couleur, les dimensions et la proportion des nouvelles constructions devraient pouvoir s'intégrer à l'utilisation du sol environnant ;
- 5) Protéger, dans la mesure du possible, les éléments particuliers du paysage (rivière, forêt, ravins, talus, bâtiment patrimonial...);
- 6) Les heures d'opération et les activités extérieures doivent respecter les usages adjacents ;
- 7) L'implantation d'un bâtiment devrait respecter l'alignement des bâtiments voisins et la façade devrait être parallèle à la ligne de rue;
- 8) Le gabarit et l'échelle des bâtiments devraient respecter les caractéristiques architecturales des bâtiments adjacents;
- 9) Les éléments contraignants d'un bâtiment devraient être atténués (ouvertures, ventilation et autres);
- 10) Apporter un traitement particulier à la façade donnant sur une rue (éviter les longs murs aveugles);
- 11) Les matériaux de revêtement et la couleur des bâtiments devraient s'harmoniser avec les éléments dominants du milieu (cadre bâti, couvert végétal);
- 12) L'aménagement paysager doit tenir compte du mode d'implantation des bâtiments adjacents et de leur aménagement ;
- 13) Les accès et le stationnement ne devraient pas

contraindre les activités et les déplacements ayant cours à proximité. Leur localisation et leur aménagement doivent se faire dans le respect des usages adjacents ;

- 14) L'éclairage extérieur devrait être à la fois suffisant pour assurer la sécurité des activités et à la fois adapté à l'intensité de l'éclairage ambiant (minimiser les contraintes sur les terrains adjacents).

VS-R-2012-9 a. 25

**ARTICLE 26 Conversion ou changement d'usage dans un bâtiment ou une partie de bâtiment non résidentiel et non agricole situé à l'intérieur de la zone agricole permanente ou forestière ou pour l'ajout d'un usage secondaire ou complémentaire à un usage résidentiel dans la zone agricole permanente, dans une zone forestière ou dans une zone d'habitation rurale lorsque le terrain est contigu à une zone agricole ou forestière**

En plus des critères généraux, une demande d'autorisation pour la conversion ou un changement d'usage dans un bâtiment ou une partie de bâtiment non résidentiel et non agricole ou pour l'ajout d'un usage secondaire à un usage résidentiel situé dans la zone agricole permanente doit être analysé en fonction des critères spécifiques :

**1) L'intégration du nouvel usage aux activités et usages agricoles environnants**

- a) Le changement d'usage ne doit pas gêner les fonctions et le développement des activités agricoles et rurales sur le territoire;
- b) Le changement d'usage ne doit pas affecter l'homogénéité agricole d'un milieu ni menacer la vocation agricole d'un secteur ;
- c) Le changement d'usage ne doit pas représenter une contrainte environnementale potentielle pour

l'agriculture par le rejet de fumée vapeur, odeur ou poussière.

**2) Remplacement d'un usage dérogatoire par un autre usage dérogatoire**

- a) Le passage d'un usage non résidentiel à un usage résidentiel devrait respecter la densité d'occupation du sol prévue à la réglementation. Ainsi, lorsque le nombre de logements est supérieur à deux, la superficie du terrain prévue à la réglementation devrait être augmentée en fonction du nombre de logements supplémentaires ;
- b) Le nouvel usage devrait diminuer les impacts de l'utilisation de la propriété sur les activités environnantes, notamment ceux reliés aux bruits, à la fumée, à l'odeur, à la circulation ou à l'éclairage ;
- c) Le nouvel usage devrait permettre l'utilisation d'un espace qui peut difficilement être occupé d'autres fins ;
- d) Le nouvel usage ne devrait pas gêner les fonctions et le déroulement des activités du secteur ;
- e) L'espace disponible devrait être suffisant pour permettre l'aménagement du site et l'intégration des éléments contraignants au milieu environnant.

**3) Le cadre bâti et l'aménagement du terrain**

- a) Les opérations d'entreposage devraient être camouflées visuellement à partir des axes de circulation et devraient être clôturées et aménagées pour atténuer l'impact visuel ;
- b) Le changement d'usage devrait permettre de préserver ou d'améliorer les caractéristiques architecturales des bâtiments ;
- c) Le changement d'usage devrait assurer un aménagement extérieur de qualité qui s'intègre à celui des terrains adjacents ;
- d) Le changement d'usage devrait mettre l'accent sur la préservation de la végétation existante avec conservation du niveau naturel du terrain (adaptation à la topographie naturelle du terrain), des arbres et autres caractéristiques naturelles et limitation des travaux de remblayage ;
- e) Le changement d'usage devrait incorporer des aménagements visant l'atténuation des impacts sur le voisinage ;
- f) Tout espace non bâti et non utilisé dans la cour avant devrait être aménagé et planté d'arbres ;

- g) Les accès et le stationnement ne devraient pas contraindre les activités et les déplacements ayant cours à proximité. Le stationnement doit être séparé des voies de circulation par des bandes séparatrices (aménagées) et préférentiellement localisé dans la cour latérale ;
- h) L'éclairage extérieur devrait être à la fois suffisant pour assurer la sécurité des activités et à la fois adapté à l'intensité de l'éclairage ambiant.

VS-RU-2016-85 a.1.2 VS-RU-2012-54, a.13 VS-R-2012-9 a. 26

## **ARTICLE 27 L'agrandissement ou la modification d'un bâtiment non conforme ou la réalisation d'un aménagement non conforme sur un terrain**

En plus des critères généraux, une demande d'autorisation pour l'agrandissement ou une modification d'un bâtiment ou d'un aménagement non conforme relié ou non à un changement d'usage ou de locataire situé dans la zone agricole permanente doit être analysé en fonction des critères spécifiques suivants :

- 1) **L'intégration aux activités et usages agricoles environnants**
  - a) Un agrandissement ou une modification d'un bâtiment non conforme et des aménagements non conformes ne doivent pas gêner les fonctions et le développement des activités agricoles et rurales sur le territoire;
  - b) Un agrandissement ou une modification d'un bâtiment non conforme et des aménagements non conformes ne doivent pas affecter l'homogénéité agricole d'un milieu ni menacer la vocation agricole d'un secteur ;
  - c) Un agrandissement ou une modification d'un bâtiment non conforme et des aménagements non conformes ne doivent pas ajouter de contrainte à l'élevage résultant de l'application des normes de distances séparatrices ;
  - d) Un agrandissement ou une modification d'un bâtiment non conforme et des aménagements non conformes ne doivent pas représenter une contrainte environnementale potentielle pour l'agriculture par le rejet de fumée, vapeur, odeur ou poussière.
- 2) **Harmonisation du cadre bâti et du terrain avec l'environnement**
  - a) Un agrandissement ou une modification d'un

- bâtiment non conforme doit contribuer à l'amélioration de l'aménagement des lieux par sa propre présence ou par des aménagements connexes (plantations, etc.) ;
- b) Un agrandissement devrait s'harmoniser avec le bâtiment visé tout en permettant une certaine intégration à l'environnement bâti ;
  - c) La volumétrie de l'agrandissement projeté devrait trouver un équilibre entre le volume actuel du bâtiment et la volumétrie des bâtiments adjacents ;
  - d) Une distance devrait être respectée entre les bâtiments dans le secteur ;
  - e) Si l'agrandissement est adjacent à une résidence, des mesures d'intégration le long de la propriété doivent être prévues.
  - f) Un aménagement approprié autour du site est requis ;
  - g) L'aménagement du terrain devrait refléter l'esprit du règlement relatif à la végétation et aux aménagements paysagers pour l'usage dominant ;
  - h) Des écrans naturels pour dissimuler les composantes discordantes d'un aménagement ou d'un bâtiment non conforme devraient être prévus ;
  - i) Tout espace non bâti et non utilisé dans la cour avant devrait être aménagé et planté d'arbres ;
  - j) L'éclairage du site doit faire en sorte de minimiser l'éclairage vers l'extérieur de la propriété et de respecter autant que faire se peut le niveau d'éclairage des terrains voisins ;
  - k) L'aménagement des cases de stationnement doit respecter l'esprit du règlement ;
  - l) Tout espace non bâti et non utilisé dans la cour avant devrait être aménagé et planté d'arbres ;
  - m) Les accès et le stationnement ne devraient pas contraindre les activités et les déplacements ayant cours à proximité. Le stationnement doit être séparé des voies de circulation par des bandes séparatrices (aménagées) et préférentiellement localisé dans la cour latérale.

VS-R-2012-9 a. 27

## **ARTICLE 27.1 Le remplacement ou l'ajout d'un usage dans un bâtiment existant**

En plus des critères généraux énumérés à l'article 23, une demande d'autorisation pour un remplacement ou l'ajout d'usages doit être analysée en fonction des critères particuliers suivants :

- 1) Le nouvel usage ne devrait pas gêner les fonctions et le déroulement des activités du secteur;
- 2) La superficie du terrain et l'implantation du bâtiment principal doivent contribuer à satisfaire les critères applicables au projet;
- 3) Si le projet implique la modification du bâtiment principal existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion;
- 4) Lorsque requis, le remplacement ou ajout d'usage doit incorporer des aménagements visant l'atténuation des impacts sur le voisinage;
- 5) L'aménagement des cases de stationnement doit répondre aux besoins du projet;
- 6) Les heures d'opération et les activités extérieures doivent respecter les usages avoisinants;
- 7) Les aires d'entreposage ne doivent pas être visibles de la rue et doivent être fermées d'une clôture opaque ou d'une haie dense pour atténuer l'impact visuel;

- 1) Le projet ne doit pas porter atteinte à la jouissance des propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété

VS-RU-2015-8 a 3

VS-RU-2013-81 a. 1    VS-RU-2012-78 a. 1    VS-RU-2013-30

### **ARTICLE 27.2 Agrandissement d'un usage dérogatoire**

(lorsque les conditions aux articles 1491 et 1492 du règlement de zonage ne peuvent être respectées).

En plus des critères généraux énumérés à l'article 23, une demande d'autorisation pour l'agrandissement d'un usage dérogatoire doit être analysée en fonction des critères particuliers suivants :

- 1) Si l'agrandissement d'un usage autre que résidentiel est réalisé à proximité d'un usage résidentiel, des mesures d'intégration le long de la propriété doivent être prévues;
- 2) Les matériaux de revêtement et les couleurs utilisés sur l'agrandissement devraient s'harmoniser avec ceux du bâtiment existant;
- 3) Apporter un traitement particulier à la façade d'un agrandissement donnant sur une rue;

- 4) L'agrandissement devra répondre aux normes contenues au règlement de zonage en ce qui concerne le nombre et l'aménagement des cases de stationnement;
  - 5) La cour avant doit être mise en valeur en maximisant l'aménagement et la plantation d'arbres;
  - 6) Un aménagement en cour latérale et arrière est requis;
  - 7) Clôturer et aménager les aires d'entreposage afin d'atténuer l'impact visuel sur le réseau routier;
- 2) Le projet d'agrandissement ne doit pas porter atteinte à la jouissance des propriétaires des immeubles voisins et de leur droit de propriété;
  - 3) Le projet d'agrandissement 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.

VS-RU-2015-8 a 4

VS-RU-2016-19, a 1.2

### **ARTICLE 27.3 Régularisation d'un usage ou d'un bâtiment principal**

En plus des critères généraux énumérés à l'article 23, une demande d'autorisation pour la régularisation d'un usage ou d'un bâtiment principal doit être analysée en fonction des critères particuliers suivants :

#### **1) Usage**

- a) L'usage ne devrait pas gêner les fonctions et le développement des activités du secteur ;
- b) Les heures d'opération et les activités extérieures de l'usage doivent être réalisées en respect des usages avoisinants ;
- c) L'usage ne doit pas porter atteinte à la jouissance des propriétés des immeubles voisins et de leur droit de propriété.

#### **2) Bâtiment principal**

- a) L'usage devrait permettre de préserver ou d'améliorer les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

- b) L'agrandissement du bâtiment devrait avoir une volumétrie qui s'harmonise à la volumétrie du bâtiment existant et à celle des bâtiments adjacents ;
- c) Si l'agrandissement est réalisé à proximité d'un usage d'habitation, des mesures de mitigation devraient être prévues afin d'atténuer les impacts sur le milieu existant ;
- d) Les matériaux de revêtement et les couleurs utilisés sur l'agrandissement devraient s'harmoniser avec ceux du bâtiment existant ;
- e) Apporter un traitement particulier à la façade d'un agrandissement donnant sur une rue.

VS-RU-2015-79 a. 1.2

VS-RU-2018-21 a. 1.2 et a.1.3

## **ARTICLE 27.4 Régularisation d'un usage non-autorisé**

En plus des critères généraux énumérés à l'article 23, une demande d'autorisation pour la régularisation d'un usage doit être analysée en fonction des critères particuliers suivants

Les critères suivants s'appliquent également pour une demande portant sur les logements dans les résidences ne bénéficiant d'aucun droit acquis et qui était réellement exercé avant le 9 janvier 2012.

### **3) Stationnement**

- a) L'aménagement des cases de stationnement devrait respecter les dispositions prescrites au règlement de zonage ;
- b) Le stationnement devrait être séparé des voies de circulation et être aménagé préférentiellement en cour latérale ou arrière dans les secteurs résidentiels ;
- c) L'aménagement de l'aire de stationnement démontre une intégration à l'aménagement paysager de la propriété.

#### **1) Régularisation d'un usage**

- a) L'usage ne devrait pas gêner les fonctions et le développement des activités du secteur;
- b) Les heures d'opération et les activités extérieures de l'usage doivent être réalisées en respect des usages avoisinants;
- c) L'usage ne doit pas porter atteinte à la jouissance des propriétés des immeubles voisins et de leur droit de propriété.

### **4) Aménagement des espaces extérieurs**

- a) L'aménagement de la propriété devrait refléter l'esprit du règlement relatif à la végétation et aux aménagements paysagers ;
- b) L'aménagement paysager devrait aussi être utilisé à titre de mesure de mitigation des éléments défavorables que ce soit les caractéristiques architecturales du bâtiment ou la présence d'éléments extérieurs déficients (stationnement, entreposage, etc.) ;
- c) L'éclairage de la propriété devrait faire en sorte de minimiser l'éclairage vers l'extérieur de la propriété et de respecter autant que faire se peut le niveau d'éclairage des propriétés voisines ;
- d) L'utilisation des cours devrait incorporer des aménagements visant à minimiser les impacts sur le voisinage ;
- e) Les opérations d'entreposage devraient être clôturées et aménagées pour les dissimuler par rapport aux axes de circulation et aux usages d'habitation ;
- f) Tout espace non bâti et non utilisé dans la cour avant devrait être aménagé et planté d'arbres.

#### **2) Bâtiment principal**

- a) L'usage devrait permettre de préserver ou d'améliorer les caractéristiques architecturales du bâtiment;
- b) Si le projet implique la modification du bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion.

#### **3) Stationnement**

- a) L'aménagement des cases de stationnement devrait respecter les dispositions prescrites au règlement de zonage;
- b) Le stationnement devrait être séparé des voies de circulation et être aménagé préférentiellement en cour latérale ou arrière dans les secteurs résidentiels;
- c) L'aménagement de l'aire de stationnement démontre une intégration à l'aménagement paysager de la propriété.

#### **4) Aménagement des espaces extérieurs**

- a) L'aménagement de la propriété devrait refléter l'esprit du règlement relatif à la végétation et aux aménagements paysagers;
- b) L'aménagement paysager devrait aussi être utilisé à titre de mesure de mitigation des éléments défavorables que ce soit les caractéristiques architecturales du bâtiment ou la présence d'éléments extérieurs déficients (stationnement, entreposage, etc.);
- c) L'éclairage de la propriété devrait faire en sorte de minimiser l'éclairage vers l'extérieur de la propriété et de respecter autant que faire se peut le niveau d'éclairage des propriétés voisines;
- d) L'utilisation des cours devrait incorporer des aménagements visant à minimiser les impacts sur le voisinage;
- e) Les opérations d'entreposage devraient être clôturées et aménagées pour les dissimuler par rapport aux axes de circulation et aux usages d'habitation;
- f) Tout espace non bâti et non utilisé dans la cour devrait être aménagé et planté d'arbre.

VS-RU-2016-81 a.1.3 VS-RU-2019-73 a.1.2

## **ARTICLE 27.5 Ajout d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment d'habitation bénéficiant de droit acquis à l'exception des zones dont la dominance est l'habitation**

En plus des critères généraux énumérés à l'article 23, une demande d'autorisation pour l'ajout d'un ou plusieurs logements doit être analysée en fonction des critères particuliers suivants :

### **1) Ajout d'un ou plusieurs logements**

- a) L'ajout d'un ou plusieurs logements ne devrait pas permettre de changer la densité du bâtiment principal (exemple : basse densité à moyenne densité);
- b) L'ajout d'un ou plusieurs logements ne devrait pas permettre de rehausser le bâtiment principal de plus de la hauteur maximale autorisée au règlement de zonage;

- c) L'ajout d'un ou plusieurs logements ne devrait pas permettre de rendre les marges existantes du bâtiment principal non conformes;
- d) L'ajout d'un ou plusieurs logements ne doit pas porter atteinte à la jouissance des propriétés des immeubles voisins et de leur droit de propriété.

### **2) Bâtiment principal**

- a) L'ajout d'un ou plusieurs logements devrait permettre de préserver ou d'améliorer les caractéristiques architecturales du bâtiment;
- b) L'agrandissement du bâtiment devrait avoir une volumétrie qui s'harmonise à la volumétrie du bâtiment existant et à celle des bâtiments adjacents;
- c) Pour un agrandissement réalisé à proximité d'un usage autre que de l'habitation, des mesures de mitigation devraient être prévues afin d'atténuer les impacts sur la propriété;
- d) Les matériaux de revêtement et les couleurs utilisés sur l'agrandissement devraient s'harmoniser avec ceux du bâtiment existant;
- e) Apporter un traitement particulier à la façade d'un agrandissement donnant sur rue;

### **3) Stationnement**

- a) L'aménagement des cases de stationnement devrait respecter les dispositions prescrites au règlement de zonage;
- b) L'aménagement de l'aire de stationnement démontre une intégration à l'aménagement paysager de la propriété;

### **4) Aménagement des espaces extérieurs**

- a) L'aménagement de la propriété devrait refléter l'esprit du règlement relatif à la végétation et aux aménagements paysagers;
- b) L'aménagement paysager devrait aussi être utilisé à titre de mesure de mitigation des éléments défavorables que ce soit les caractéristiques architecturales du bâtiment ou la présence d'éléments extérieurs déficients (stationnement, entreposage, etc.);
- c) Tout espace non bâti et non utilisé dans la cour avant devrait être aménagé et planté d'arbres.

VS-RU-2016-81 a.1.5

## **ARTICLE 28 Respect de certaines dispositions**

Lorsque requis, un projet particulier pour la zone agricole permanente doit respecter les dispositions du chapitre 9 du règlement de zonage en vigueur.

VS-R-2012-9 a. 28

## **CHAPITRE 3**

### **Tarification**

#### **ARTICLE 29 Frais exigibles**

ABROGÉ – VOIR RÈGLEMENT VS-R-2014-54

VS-R-2014-54

#### **ARTICLE 30 Délivrance du permis ou certificat**

Le permis ou le certificat requis selon la nature des travaux à effectuer est émis lorsque la résolution a franchi avec succès toutes les étapes prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

Le requérant dispose de douze mois après avoir reçu la résolution pour demander un permis ou un certificat. Passé ce délai, le requérant devra déposer une nouvelle demande.

VS-R-2012-9 a. 30

## CHAPITRE 4

### Dispositions transitoires et finales

#### **ARTICLE 31 Procédures, sanctions et recours**

Les dispositions sur les procédures, sanctions et recours des règlements énumérés à l'article 3 des présentes s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

VS-R-2012-9 a. 31

#### **ARTICLE 32 Abrogation et remplacement**

Le présent règlement remplace et abroge toute disposition incompatible avec les règlements énumérés à l'article 3 des présentes et qui pourrait se retrouver dans d'autres règlements antérieurs de la ville.

VS-R-2012-9 a. 32

#### **ARTICLE 33 Dispositions transitoires**

L'abrogation de règlement n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les

procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions commises peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées, et ce, malgré l'abrogation.

Ainsi, le remplacement ou la modification par le présent règlement de dispositions réglementaires n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécutoire.

VS-R-2012-9 a. 33

#### **ARTICLE 34 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19.1).

VS-R-2012-9 a. 34

\_\_\_\_\_  
Maire

\_\_\_\_\_  
Greffière