

Ville de
Saint-Sauveur



**RÈGLEMENT RELATIF AUX CONDITIONS DE
DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION
Règlement numéro 227-2008**

DAA

› Daniel Arbour & Associés

1004, rue de Saint-Jovite
Mont-Tremblant (Québec) J8E 3J8 CANADA
Téléphone 819 429-6444 Télécopieur 819 429-6430
www.arbour.ca

DAA

› Daniel Arbour & Associés

460, rue McGill
Montréal (Québec) H2Y 2H2 CANADA
Téléphone 514 954-5300 Télécopieur 514 954-5345
www.arbour.ca

RÈGLEMENT NUMÉRO 227-2008
RÈGLEMENT RELATIF AUX CONDITIONS DE
DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION

ADOPTION : 20 octobre 2008

[illegible]

LE CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-SAUVEUR DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

1 CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1-1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	1-1
3. VALIDITÉ	1-1
4. DOMAINE D'APPLICATION	1-1
5. LOIS ET RÈGLEMENTS	1-1
6. REMPLACEMENT	1-1
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-2
7. UNITÉS DE MESURE	1-2
8. RENVOIS	1-2
9. PRÉSEANCE	1-2
10. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT	1-2
11. TERMINOLOGIE	1-3
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1-4
12. APPLICATION DU RÈGLEMENT	1-4
13. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	1-4
14. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	1-4
2 CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION	2-1
15. OBLIGATION DE SUBDIVISER	2-1
15.1 MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE	2-1
15.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À L'APPLICATION DES FRAIS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS DANS LE CADRE D'UN PROJET DE REDÉVELOPPEMENT	2-2
16. TERRAIN ADJACENT À UNE RUE	2-2
17. ALIMENTATION EN EAU ET ÉPURATION DES EAUX USÉES	2-3
18. PENTE NATURELLE MOYENNE DE LA PARTIE À CONSTRUIRE	2-4
19. DISPOSITIONS D'EXEMPTION AUX CONDITIONS MINIMALES DE DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION	2-5
3 CHAPITRE 3 DISPOSITION FINALE	3-1
20. ENTRÉE EN VIGUEUR	3-1

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux conditions de délivrance des permis de construction de la Ville de Saint-Sauveur ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Saint-Sauveur.

3. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Un permis de construction ne peut être accordé que si toutes les conditions du présent règlement sont remplies.

5. LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ou à l'application d'un règlement de la Municipalité régionale de comté des Pays-d'en-Haut.

6. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, les règlements suivants et tous leurs amendements :

- 1° Le règlement numéro 135-2005 intitulé : « Règlement sur les conditions d'émission des permis de construction », adopté par la Ville de Saint-Sauveur.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

8. RENVOIS

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

9. PRÉSEANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

10. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE 1 TEXTE 1 :

SECTION 1 : TEXTE 2

SOUS-SECTION 1 TEXTE 3

1. TEXTE 4

Texte 5

1° Texte 6

a) Texte 7

- Texte 8

CHAPITRE

SECTION

SOUS-SECTION

ARTICLE

ALINÉA

PARAGRAPHE

SOUS-PARAGRAPHE

SOUS-ALINÉA

11. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de terminologie du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

12. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

13. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

14. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction et un recours à l'égard du présent règlement sont celles prévues aux articles 14 et 15 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme (soit le règlement numéro 258-2009).

227-A-02-2015, a. 2 (2015)

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION

15. OBLIGATION DE SUBDIVISER

Aucun permis de construction ne peut être délivré à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles du Code civil du Québec (L.Q., 1991, c. 64) à cet effet.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, un permis de construction peut être délivré, même si le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée ne forme pas un lot distinct, dans les cas suivants :

- 1° Pour une rénovation intérieure;
- 2° Pour de menus travaux tel l'ajout d'un balcon ou d'une galerie;
- 3° Pour une rénovation qui n'implique pas d'augmentation de la superficie d'implantation ou du volume du bâtiment;
- 4° Pour la construction d'un bâtiment accessoire autre qu'un garage;
- 5° Pour la reconstruction, sur la même fondation, d'un bâtiment détruit par le feu, une explosion ou un autre acte fortuit.

227-01-2017, a. 1 (2017)

15.1 MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE

Le propriétaire doit, préalablement à la délivrance d'un permis de construction, fournir une contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, tel que prescrit au Règlement de lotissement en vigueur, pour la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle résulte de la rénovation cadastrale, à l'exception des cas suivants :

- 1° La construction d'un bâtiment principal destiné à être utilisé à des fins d'un usage du groupe d'usages « Service public (p) »;

- 2° Pour un bâtiment principal ayant perdu 50 % ou plus de la valeur au rôle d'évaluation à la suite d'un sinistre, lorsque la reconstruction débute dans un délai de moins de 2 ans suivant le sinistre.

Dans le cas où le lot résultant de la rénovation cadastrale provient du regroupement d'un terrain qui formait un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale et d'un terrain visé par le paragraphe précédent du présent article, la contribution est exigible que pour la portion du lot qui n'était pas un lot distinct avant la rénovation cadastrale.

227-02-2021, a. 1 (2021)

15.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À L'APPLICATION DES FRAIS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS DANS LE CADRE D'UN PROJET DE REDÉVELOPPEMENT

Dans le cadre d'un projet de redéveloppement, le propriétaire doit, préalablement à la délivrance du permis de construction, fournir une contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, tel que prescrit au Règlement de lotissement en vigueur. Les cas suivants constituent un projet de redéveloppement :

- 1° La construction d'un ou de plusieurs bâtiments principaux sur un terrain faisant suite à la démolition d'un bâtiment principal ou de plusieurs bâtiments principaux. Le projet doit avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements de 4 et plus par rapport au nombre de logements existant avant la démolition;
- 2° la transformation d'un bâtiment principal existant dont au moins 4 unités de logement sont ajoutées sur le terrain par rapport à la situation antérieure. »

227-02-2021, a. 2 (2021)

16. TERRAIN ADJACENT À UNE RUE

Aucun permis de construction pour un bâtiment principal ne peut être délivré à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction ne soit adjacent à une rue conforme aux dispositions du Règlement de lotissement en vigueur.

De plus, si le terrain sur lequel est projetée la construction d'un bâtiment principal est adjacent à une rue publique ou privée tel que défini aux paragraphes 1 et 2 du 1er alinéa de l'article 38 du Règlement de lotissement en vigueur, la rue doit être aménagée. Une rue est considérée comme étant « aménagée » en vertu du présent article lorsqu'elle respecte l'un des cas suivants :

- 1° la rue publique carrossable nommée en vertu d'un Règlement d'ouverture de rue ou enregistrée selon un acte publié au Bureau de la publicité des droits et immatriculée comme telle auprès de l'évaluation foncière;
- 2° la rue privée construite en conformité à un règlement d'infrastructure de rue au moment de sa réalisation ou construite avant le 18 mai 2006 (date d'entrée en vigueur du règlement 162-2006), et nommée et enregistrée selon un acte publié au Bureau de la publicité des droits et immatriculée comme telle auprès de l'évaluation foncière;
- 3° lorsque la rue est construite en vertu des normes minimales établies par le Règlement concernant les normes de construction des infrastructures ou en vertu des dispositions prévues par le Règlement concernant les ententes de travaux municipaux.

Nonobstant les deux premiers alinéas du présent article, un permis de construction peut être délivré, dans les cas suivants :

- 1° Pour la reconstruction, dans les 6 mois de l'événement, d'un bâtiment principal détruit par le feu, une explosion ou un autre acte fortuit;
- 2° Pour la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment principal existant et protégé par droits acquis;
- 3° Dans une zone « HV », lorsqu'un terrain respecte toutes les dispositions suivantes :
 - il est adjacent à une servitude de droit de passage existante au plus tard le 30 mai 1990;
 - que la servitude de droit de passage est au bénéfice unique de ce terrain;
 - que le terrain est décrit par tenants et aboutissants au plus tard le 30 mai 1990 dans un acte notarié et qu'il a toujours les mêmes dimensions au moment de la demande de permis de construction

306-2010, a. 1 (2010); 227-01-2017, a. 2 (2017); 227-02-2021, a. 2 (2021)

17. ALIMENTATION EN EAU ET ÉPURATION DES EAUX USÉES

En matière d'alimentation en eau et d'épuration des eaux usées, le présent règlement prévoit trois types de conditions qui varient selon la partie du territoire où est situé le terrain susceptible de faire l'objet d'une demande de permis de construction; même si elles font partie du présent règlement, les conditions applicables dans une zone

donnée sont établies, pour des raisons pratiques, à la grille des usages et normes faisant partie intégrante; ainsi :

- 1° Lorsque le tableau des dispositions particulières indique qu'une zone est régie par le code « AE », aucun permis de construction ne peut être délivré à moins que les services d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur;
- 2° Lorsque le tableau des dispositions particulières indique qu'une zone est régie par le code « A », aucun permis de construction ne peut être délivré si le réseau d'aqueduc ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi n'est pas établi sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant son installation ne soit en vigueur;
- 3° Lorsque le tableau des dispositions particulières indique qu'une zone est régie par le code « E », aucun permis de construction ne peut être délivré si le projet d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain n'est pas conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire et, le cas échéant, aux règlements de la Ville de Saint-Sauveur portant sur le même objet;
- 4° Lorsque le tableau des dispositions particulières n'indique aucun code pour une zone donnée, aucun permis de construction ne peut être délivré à moins que les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain ne soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés en vertu de cette loi et, le cas échéant, aux règlements de la Ville de Saint-Sauveur portant sur le même objet.

18. PENTE NATURELLE MOYENNE DE LA PARTIE À CONSTRUIRE

Aucun permis de construction visant la construction d'un nouveau bâtiment principal ou accessoire ne peut être délivré lorsque la pente naturelle moyenne de la partie à construire est de plus de 25 %, si le terrain sur lequel doit être érigée la nouvelle construction a été loti après le 26 novembre 2008, soit la date de l'entrée en vigueur du règlement municipal de concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Pays-d'en-Haut.

261-2009, a. 1 (2009); 227-02-2021, a. 3 (2021); 227-04-2023, a. 1 (2023)

19. DISPOSITIONS D'EXEMPTION AUX CONDITIONS MINIMALES DE DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION

Le présent règlement ne s'applique pas :

- 1° Aux ouvrages publics situés dans une rue ou dans une servitude d'utilité publique;
- 2° Aux tours et aux poteaux d'utilité publique, aux antennes et aux tours de télévision ou de radio ou de communication des entreprises d'utilités publiques.

CHAPITRE 3

DISPOSITION FINALE

20. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.