



CONFORMITÉ DES TERRAINS EN LIEN AVEC LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

EXPLICATIONS GÉNÉRALES DU FEUILLET INFORMATIF

- Les renseignements contenus dans ce dépliant constituent un résumé des règlements en vigueur. Cet outil a pour objectif de vous guider à faire une recherche approfondie sur la conformité d'un terrain en lien avec les règlements en vigueur;
- Ce dépliant, sous forme de liste de vérification, vous permettra de vous informer sur les étapes à suivre afin de savoir si le terrain en question est apte à recevoir la construction d'un bâtiment principal;
- Vous pourrez cocher la case vis-à-vis chacun des titres mentionnés, lorsque le terrain répond correctement aux critères spécifiés.

Consulter la grille des usages et des normes de la zone concernée

Explicatif : Tous les terrains de la ville de Saint-Sauveur ont été assignés à une zone spécifique. Chaque zone a sa propre grille des usages et des normes. Avant de procéder à la réalisation des plans de construction, le requérant doit d'abord consulter la grille des usages et des normes de la zone concernée.

Cette grille a pour objectif d'informer le requérant sur plusieurs éléments tels que :

- Les usages autorisés (habitation unifamiliale, bifamiliale etc.);
- La structure du bâtiment (détachée, juxtaposée, etc.);
- La superficie minimale des terrains exigée selon l'usage;
- Les marges d'implantation;
- Et autres.

Vérifier les dimensions minimales exigées pour un terrain vacant selon les normes en vigueur

Explicatif : Les dimensions minimales exigées pour un terrain vacant peuvent varier de celles indiquées à la grille des usages et des normes. Par exemple, la superficie minimale des terrains situés à l'extérieur du périmètre urbain est de 8 000 m² ou 10 000 m². Généralement, les dimensions requises sont établies en fonction de la pente naturelle moyenne du terrain et/ou de la proximité d'un lac ou d'un cours d'eau (voir règlement de lotissement numéro 223-2008, art. 31 et 34).

- Si le terrain ne respecte pas les dimensions prévues à la réglementation, il se peut que le terrain soit protégé par un droit acquis. Un lot dérogatoire protégé par droit acquis est un terrain qui était conforme à la réglementation de lotissement en vigueur au moment de sa création (voir règlement de lotissement numéro 223-2008, art. 56).
- Il est aussi possible de bénéficier de droit acquis, si le terrain est décrit tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés avant le 30 novembre 1982 (terrain situé sur le territoire de l'ancienne municipalité du village de Saint-Sauveur-des-Monts) ou avant le 7 décembre 1983 (terrain situé sur le territoire de l'ancienne municipalité de la paroisse de Saint-Sauveur). Dans le cas contraire, le lot ne bénéficie pas d'un droit acquis.

Sachez qu'il est de la responsabilité du requérant de vérifier que le terrain bénéficie d'un droit acquis. Une recherche dans le registre foncier du Québec sur la description du terrain est nécessaire afin de savoir la date de création du terrain. Avec cette description, le Service de l'urbanisme pourra vérifier si le terrain était conforme aux normes qui étaient en vigueur au moment de sa création.

Vérifier si le terrain est adjacent à une rue conforme

Explicatif : Le requérant doit s'assurer que le terrain qui accueillera la nouvelle construction est adjacent à une rue conforme comme indiqué dans le règlement en vigueur (voir règlement de lotissement numéro 223-2008, art. 38).

- Le terrain doit répondre à l'une des dispositions suivantes, soit être adjacent à :
 - Une rue publique existante et construite;
 - Une rue privée existante, construite et conforme au règlement;
 - Une rue privée existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement qui était carrossable au 1^{er} janvier 2021 et qui est carrossable au moment de la demande;
 - Une infrastructure destinée à la circulation des véhicules routiers et sur laquelle une ou plusieurs personnes possèdent, au 30 mai 1990, un droit de passage dûment publié au bureau de la publicité des droits, située dans une zone HV au plan de zonage, qui était carrossable 1^{er} janvier 2021 et qui est carrossable au moment de la demande.

Définition : Une rue carrossable est une rue dont l'assiette est aménagée, dont le drainage est assuré à l'aide de fossés ou de canalisations et sur laquelle on peut circuler avec n'importe quel véhicule de promenade en bon état de marche.

Verso →

POUR JOINDRE LE SERVICE DE L'URBANISME

Nos bureaux sont situés au 2^{ème} étage de l'Hôtel de ville au :

1, Place de la Mairie
Saint-Sauveur (Québec) J0R 1R6



Téléphone : 450-227-0000 poste 2500
Courriel : urbanisme@vss.ca

Heures d'ouvertures :
Lundi au jeudi : 8h à 12h / 13h à 16h 30
Vendredi : 8h à 12h

Si le terrain n'est pas adjacent à une rue conforme tel que mentionné, il est possible que le terrain soit adjacent à une servitude de droit de passage. Le terrain doit cependant respecter les dispositions suivantes :

- Être dans une zone HV;
- Être adjacent à une servitude de droit de passage existante au plus tard le 30 mai 1990;
- La servitude de droit de passage doit être au bénéficiaire unique de ce terrain;
- Être 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 (voir règlement relatif aux conditions de délivrance des permis de construction numéro 227-2008, art. 16).

Valider la pente naturelle moyenne de la partie à construire

Explicatif : Lorsqu'il viendra le temps de projeter l'implantation de la nouvelle construction, il est important de valider que le terrain possède une partie à construire dont la pente naturelle est de 25 % et moins. Le requérant doit alors vérifier avec un arpenteur géomètre si le terrain correspond à cette exigence.

- Toutefois, si le terrain sur lequel doit être érigée la nouvelle construction a été loti avant le 26 novembre 2008, cette norme ne s'applique pas. Certaines conditions s'appliquent (voir règlement relatif aux conditions de délivrance des permis de construction numéro 227-2008, art. 18).
- Il est aussi important de vérifier que l'allée d'accès projetée respecte la pente longitudinale maximale autorisée. Cette pente est établie en fonction de la distance entre le bâtiment principal et la limite de la surface de roulement de la rue (voir l'article 161 du règlement de zonage).
 - Si le bâtiment principal est situé à 45 mètres ou moins de la surface de roulement (rue), la pente maximale de l'allée d'accès ne doit pas dépasser 18 %.
 - Si le bâtiment principal est situé à 45 mètres ou plus de la surface de roulement (rue), la pente maximale de l'allée d'accès ne doit pas dépasser 12 %.

Définition : Une partie à construire est l'assiette de construction d'un bâtiment principal projeté. Elle est déterminée par un périmètre de 5 m de profondeur supplémentaire au pourtour du bâtiment principal et de 3 m au pourtour d'un ouvrage ou d'une construction accessoire.

Vérifier si le terrain est assujéti au règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA).

Explicatif : Il est probable que le projet de construction soit assujéti au règlement sur les PIIA. Dans ce cas, des délais supplémentaires sont à prévoir. Ce règlement est un outil qui permet d'analyser l'apparence et l'intégration de la nouvelle construction dans son environnement. Veuillez consulter le Service d'urbanisme afin de savoir si un PIIA est applicable à votre zone.

À Saint-Sauveur, le PIIA peut-être applicable de différente manière :

- Lorsque la nouvelle construction est projetée sur un terrain situé à l'intérieur du périmètre urbain de la ville de Saint-Sauveur;
- Lorsque la nouvelle construction est projetée sur un terrain dont la pente naturelle moyenne est de 25 % et plus;
- Lorsque la nouvelle construction projetée est caractérisée d'un toit plat;
- Etc.

Afin de présenter le projet du requérant au comité consultatif d'urbanisme, des documents supplémentaires seront requis, dont :

- Des élévations 3D des façades du bâtiment projeté;
- Des échantillons numériques du revêtement extérieur du bâtiment principal;
- La grille d'analyse du guide des bonnes pratiques en aménagement (si requis);
- Etc.

Autres éléments importants

Explicatif : Vérifier la conformité d'un terrain est un exercice complexe. Il est donc important que le requérant s'informe correctement sur les règlements d'urbanisme qui sont en place. Un(e) agent(e) est toujours à la disposition du requérant, afin de répondre aux questions à cet effet.

Notez aussi que d'autres normes prévues au règlement de zonage, ou autres règlements d'urbanisme, pourraient influencer la faisabilité de votre projet. Les éléments suivants sont à surveiller :

- Les travaux de remblai et déblai sont interdits dans une pente naturelle moyenne de plus de 30 %;
- Vérifier s'il y a présence de contraintes hydriques sur le terrain (milieux humides, cours d'eau etc.);
- Vérifier s'il y a des frais de parcs applicables (il est possible que le requérant doive céder à la Ville une partie du terrain et/ou un montant équivalent à 10 % de la valeur du terrain);
- Vérifier si vous êtes exposé à une présence de contrainte sonore (terrain à proximité de la route 364/autoroute 15);
- Vérifier si le terrain est desservi par les infrastructures et services municipaux (aqueduc/égouts).

POUR JOINDRE LE SERVICE DE L'URBANISME

Nos bureaux sont situés au 2^{ème} étage de l'Hôtel de ville au :

1, Place de la Mairie
Saint-Sauveur (Québec) J0R 1R6



Téléphone : 450-227-0000 poste 2500
Courriel: urbanisme@vss.ca

Heures d'ouvertures :
Lundi au jeudi : 8h à 12h / 13h à 16h 30
Vendredi : 8h à 12h