

LE DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

Info-permis

DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DES ÉTUDES TECHNIQUES
COMPTOIR DES PERMIS ET DE L'INSPECTION

L'OBTENTION D'UN PERMIS

L'obtention d'un permis est une obligation légale permettant à plusieurs instances gouvernementales d'assurer une application équitable et transparente des lois et des règlements. La délivrance d'un permis a une portée légale et publique.

TYPES DE TRAVAUX REQUÉRANT LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE TRANSFORMATION

La délivrance d'un permis de construction ou de transformation est exigée préalablement à :

- la réalisation de travaux de construction, d'agrandissement, de transformation des ouvrages suivants: un bâtiment, à l'exception d'une dépendance résidentielle de 15 m² ou moins; une aire de stationnement, incluant les accès et les entrées charretières;
- la transformation d'un bâtiment au sens du Code de construction du Québec, tel que notamment, un changement d'usage (par exemple, l'aménagement d'un bureau dans un ancien local commercial) et ce, même si cela n'implique physiquement aucun travail.
- la modification, le remplacement ou l'ajout d'un élément de construction d'un bâtiment qui est visé par le règlement de zonage, un plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) ou tout autre règlement municipal;
- l'installation d'une maison mobile, à l'exception de l'installation ou de la construction d'un bâtiment temporaire sur un chantier, nécessaire à la réalisation de travaux pour lesquels un permis a déjà été délivré.
- la relocalisation d'un bâtiment.

Certains travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement ne requièrent pas de permis (voir la fiche Info-permis intitulée Travaux sans permis en secteur résidentiel).

DÉMARCHES REQUISES POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS LIÉ À DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU DE TRANSFORMATION

Le propriétaire ou son mandataire (par procuration) doit se présenter au comptoir des permis de la Division des permis et inspections de l'arrondissement, avec les renseignements et les documents requis selon la nature de sa demande et acquitter immédiatement les droits exigibles. Ceux-ci ne sont pas remboursables, que le permis soit délivré ou non, et ce, même si la demande de permis est annulée par le demandeur ou par le propriétaire. Le tarif est habituellement basé sur le coût des travaux projetés. Les tarifs sont fixés au règlement annuel sur les tarifs (voir la fiche Info-permis intitulée Tarification).

Le permis est délivré au propriétaire. Lorsque le demandeur est différent du propriétaire, une copie du permis est également transmise au propriétaire. Le délai lié à l'étude d'une demande de permis varie selon sa nature et sa complexité. Soyez prévenant! Bien que plus de la moitié des permis soient délivrés à l'intérieur d'une semaine lorsque votre demande de permis est complète et que le projet ne

requière aucune modification, veuillez prévoir un délai minimal d'un mois. Pour une construction neuve ou pour un projet d'envergure, le délai pourrait atteindre ou dépasser trois mois selon la complexité du projet et le niveau d'approbation requis. Le préposé responsable du dossier contactera le demandeur, par téléphone, lorsque le permis sera délivré, et par écrit, advenant que des modifications au projet ou que d'autres renseignements ou documents s'avèrent nécessaires. Le permis, le placard à afficher sur les lieux et les documents joints pourront vous être envoyés par courrier régulier.

RÉNOVATIONS EXTÉRIEURES

Une demande de permis peut également être déposée en ligne dans le cadre des travaux de rénovations extérieures suivants : la toiture, les portes et fenêtres, les éléments en saillie, ainsi que pour le revêtement extérieur. Ce service est offert en accédant au site montreal.ca.

DOCUMENTS REQUIS LORS DU DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE TRANSFORMATION

De façon générale, le préposé complète directement au comptoir, avec le demandeur, le formulaire pour le dépôt d'une demande de permis dans le domaine de la construction. Les renseignements suivants sont requis :

- l'adresse de l'emplacement des travaux ou le numéro de lot pour un terrain vacant;
- les usages existants et projetés du bâtiment;
- une description sommaire des travaux projetés;
- le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et si requis par la nature du projet, ceux de l'architecte, de l'ingénieur et de tout autre concepteur ou entrepreneur;
- une évaluation du coût des travaux telle qu'elle est définie au règlement annuel sur les tarifs.

En plus du paiement du montant fixé au règlement annuel sur les tarifs, le demandeur doit joindre à sa demande de permis deux copies des documents suivants :

Dans tous les cas :

- la fiche bâtiment / déclaration de conformité, signée par le propriétaire ou son mandataire et, dans le cas d'un bâtiment exempté par la loi sur le bâtiment pour lequel des plans et devis signés et scellés par un architecte sont exigés conformément à la Loi sur les architectes, par le concepteur. Ce document est disponible au comptoir des permis ou via le site Internet de l'arrondissement au ville.montreal.qc.ca/rdp-pat.
- selon la nature du projet, les dessins à l'échelle du projet sous la forme, d'un plan de chacun des planchers, d'un plan d'aménagement du terrain, des élévations et des coupes du bâtiment ainsi que tout document jugé nécessaire à la vérification de la conformité du projet à la réglementation municipale.

Dans le cas d'une construction neuve ou dans le cas d'un agrandissement en superficie d'un bâtiment existant:

- un plan de cadastre et un plan d'implantation préparés par un arpenteur-géomètre (les informations devant y être contenues sont prévues au règlement numéro 11-018).

Dans le cas où le projet fait l'objet d'ouvrage de rétention des eaux pluviales :

- les calculs et les plans relatifs à tout ouvrage de rétention des eaux pluviales, signés et scellés par une personne habilitée par la loi.

Dans le cas de l'installation, de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment dans un parc de maisons mobiles :

- une autorisation écrite du propriétaire du parc de maisons mobiles, ou de son représentant, permettant le projet visé et attestant que la maison mobile et ses bâtiments accessoires, le cas échéant, sont implantés dans les limites de l'emplacement locatif décrit au bail;
- un plan montrant les limites du terrain ou de l'emplacement locatif.

Dans le cas où un bâtiment est desservi par une installation septique ou un ouvrage de captage des eaux souterraines :

- un plan de localisation des composantes de l'installation et d'une description de leur capacité, le cas échéant.

Dans le cas de la construction, de la reconstruction ou de l'agrandissement au sol d'un bâtiment principal dans un site de remblayage hétérogène :

- les relevés géotechniques déterminant la présence de gaz souterrain, la possibilité de tassement éventuel du sol, l'agressivité du sol causée par la présence de sulfates et la présence de substances dangereuses;
- suite aux relevés effectués, des recommandations quant aux mesures appropriées à prendre pour rendre le site propre à la construction;
- une permission écrite du ministre de l'Environnement obtenue en conformité avec l'article 65 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2).

Dans le cas où le projet fait l'objet de mesures différentes en vertu des dispositions prévues au règlement 11-018 :

- être accompagné de tout document y étant prescrit.

Une troisième copie des documents, joints à la demande, est requise dans le cas de projets de construction ou de modification touchant les caractéristiques architecturales d'un bâtiment situé dans des secteurs sensibles comme les secteurs d'intérêts patrimoniaux, les secteurs de développement et les milieux naturels (PIIA).

CONDITIONS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE TRANSFORMATION

L'article 38 du Règlement sur la construction et la transformation d'un bâtiment prévoit qu'un permis est délivré si toutes les conditions suivantes sont respectées:

- la demande est conforme à la réglementation applicable et les informations requises en vertu de cette réglementation ont été fournies par le demandeur.
- dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de construction est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville et a fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre, la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert établissant que le projet est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation.
- la demande est accompagnée d'une déclaration écrite du demandeur établissant que le permis demandé concerne ou non un bâtiment destiné à être utilisé comme résidence pour personnes âgées
- dans le cas où la demande de permis concerne un projet assujéti à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans relatifs à l'implantation et à l'architecture du bâtiment ont fait l'objet de l'approbation

requis.

FOURNITURE DE PLANS SIGNÉS ET SCÉLLÉS PAR UN ARCHITECTE

Les instances municipales sont tenues de s'assurer du respect, par les demandeurs de permis, de la Loi sur les architectes (L.R.Q., chapitre A-21). Cette loi prescrit que tous les plans et devis de travaux d'architecture doivent être signés et scellés par un architecte, à l'exception des plans et devis relatifs à des travaux pour les bâtiments suivants :

- une habitation unifamiliale isolée;
- lorsque, après la réalisation des travaux, tout autre bâtiment n'excède pas 4 logements, deux étages ou 300 m² de superficie brute totale des planchers et qu'il ne compte qu'un seul niveau de sous-sol.

Toutefois, les services d'un architecte ne sont pas obligatoires dans le cadre d'une demande de permis de transformation visant l'aménagement intérieur de tout édifice, qui n'en change pas l'usage, ni la structure, les murs ou les séparations coupe-feu, les issues et leurs accès, ainsi que l'enveloppe extérieure.

CODE DE CONSTRUCTION APPLICABLE

Sans être exhaustifs, tout bâtiment autre qu'une résidence privée pour aînés et qui abrite uniquement un des usages principaux ci-après mentionnés, sont exemptés par le chapitre B-1.1, r.2 – Code de construction de l'application de la Loi sur le bâtiment (B-1.1) :

- un bâtiment résidentiel de 2 étages hors-sol et moins et de 8 logements et moins;
- une maison de chambres d'au plus 9 chambres;
- un établissement d'affaires d'au plus 2 étages hors-sol;
- un magasin ayant une surface totale de plancher d'au plus 300 m ;
- une garderie qui n'héberge ou n'accepte pas plus de 9 personnes;
- un établissement industriel.

Le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) doit couvrir la construction des bâtiments exemptés par la Loi sur le bâtiment. Le règlement municipal a adopté le Code de construction du Québec, lui-même basé sur le Code national du bâtiment du Canada, édition 2005. Celui-ci s'applique à tous les bâtiments exemptés par la Loi sur le bâtiment.

Veillez noter que pour tous travaux relatifs à un bâtiment non exempté, la conformité au Code de construction du Québec n'est pas validée dans le cadre de l'étude de la demande de permis, cette dernière relevant de la Régie du bâtiment du Québec.

PERMIS DE DÉMOLITION

La délivrance d'un permis de démolition est exigée préalablement à la démolition de tout immeuble.

Sauf dans les cas prescrits au Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA07-30019), toute demande de permis de démolition doit faire l'objet d'un avis public et d'une décision du Comité d'étude des demandes de permis de démolition. Le propriétaire ou son mandataire (par procuration) doit compléter le document intitulé Déclaration – Règlement sur la démolition des immeubles – RCA07-30019, disponible au comptoir des permis de l'arrondissement, et joindre les documents ou renseignements supplémentaires suivants :

- une copie du titre de propriété, incluant le certificat de localisation;
- les photographies couleur des façades du bâtiment et de son voisinage;
- s'il y a lieu, les mesures prévues pour relocaliser les locataires ou la date à laquelle le bâtiment est devenu vacant;
- les motifs justifiant la démolition en incluant un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé suffisamment précis afin d'en vérifier la conformité à la réglementation municipale;
- l'échéancier des travaux de démolition et des travaux de réutilisation du sol.

Le propriétaire doit acquitter les frais prévus au règlement annuel sur les tarifs au moment du dépôt de sa demande. Ceux-ci ne sont pas remboursables, que le permis soit délivré ou non.

CERTIFICATS D'AUTORISATION AFFÉRENTS

Selon la nature du projet, la délivrance d'un certificat d'autorisation peut être requise, notamment pour la réalisation des travaux suivants :

- l'abattage d'arbres (voir la fiche Info-permis intitulée Arbres : entretien, abattage, protection, plantation et aménagement paysager des terrains).
- les travaux de remblai et déblai sur une bande riveraine.
- l'installation d'un abri permanent (voir la fiche Info-permis intitulée les abris permanents).
- l'installation d'une piscine creusée ou autre type de piscines, spas ou bassins extérieurs (voir la fiche Info-permis intitulée Piscine, spas et autres bassins extérieurs).

AUTRES FRAIS LIÉS À UNE DEMANDE DE PERMIS

Veillez noter que dans le cadre de l'étude d'une demande de permis, les frais estimés afférant à la désaffectation ou à la construction d'entrées charretières devront être payés par le demandeur, et ce, avant l'émission du permis. Une facture finale pourrait suivre, après l'émission du permis, selon la nature réelle des travaux exécutés par la Ville de Montréal. Veuillez également noter que l'emplacement final de l'entrée charretière peut entraîner le déplacement, à vos frais, d'équipement ou de mobilier urbain, tel que lampadaire, puisard, etc. Ces frais peuvent s'avérer importants.

Selon la nature des travaux projetés, il est également possible que d'autres permis ou approbations soient requis entraînant des frais supplémentaires.

- Certificat d'obstruction et d'occupation du domaine public ;
- Permis de coupe pour les canalisations d'eau et d'égout, incluant les coûts du permis, la réfection des pavages et du mobilier urbain, les travaux à l'égout public et à l'aqueduc et l'obstruction du domaine public;
- Autorisation d'une opération cadastrale, incluant des frais de parc, s'il y a accroissement du nombre de lots constructibles;
- S'il s'agit d'un projet non résidentiel, un certificat d'occupation sera requis, ainsi que des permis d'installation d'enseigne, de café-terrasse, etc.;
- Un certificat d'autorisation d'abattage d'arbre si requis.
- Un permis d'excavation, si les travaux sont exécutés à proximité du domaine public;
- Un permis de démolition s'il y a lieu;
- Modifications réglementaires, telles que dérogation mineure et projet particulier.

EN CONCLUSION : MIEUX VAUT PRÉVENIR QUE GUÉRIR...

Les erreurs détectées en cours de conception de votre projet peuvent entraîner d'importants délais, mais elles seront toujours moins graves et moins coûteuses que si elles sont détectées en cours de réalisation du projet, voire après la fin des travaux.

Les conséquences d'un bâtiment non conforme peuvent être dramatiques. Des démarches légales par les instances gouvernementales ou par les acheteurs, contre les propriétaires; des coûts de corrections, voire de démolition, élevés; une dévalorisation importante de la valeur de votre propriété; une incapacité de revente ou de financement hypothécaire; des inscriptions de défaut sur vos titres de propriété ne sont qu'une liste non exhaustive des problèmes potentiels. Êtes-vous assez riches pour prendre le risque d'exécuter ou de faire effectuer les travaux sur votre propriété au noir et sans permis... informez-vous!

CADRE LÉGAL

Les lois et règlements suivants s'appliquent :

- Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)
- Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01);
- Règlement sur la démolition des immeubles (RCA07-30019);
- Loi sur le bâtiment (B-1.1);
- Code de construction du Québec (B-1.1, r.2).
- Règlement sur la canalisation de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales (RRVM, c. C-1.1);
- Règlement sur la salubrité et l'entretien et la sécurité des logements (03-096), tel qu'amendé.

AMENDES

Quiconque effectue des travaux sans permis en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiment (11-018), commet une infraction et est passible d'une amende équivalente au coût de la valeur de la demande de permis ou au double de ce coût en cas de récidive.

Dans le cas où le coût établi est inférieur aux amendes minimales suivantes, ces dernières s'appliquent :

- dans le cas d'une personne physique, d'une amende variant de 375 \$ à 2 000 \$;
- dans le cas d'une personne morale, d'une amende variant de 750 \$ à 4 000 \$.

COORDONNÉES

**DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
ET DES ÉTUDES TECHNIQUES
DIVISION DES PERMIS ET DE L'INSPECTION**
12090, rue Notre-Dame Est
Montréal (QC) H1B 2Z1

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX : 514 868-4343
TÉLÉCOPIEUR : 514 868-4340

HEURES D'ACCUEIL :

Sur place les lundi, mardi et jeudi de 9 h à 11 h 30 et de 13 h à 16 h, et le vendredi de 9 h à 11 h 30 (il est préférable de se présenter au moins 60 minutes avant la fermeture).

Accueil téléphonique du lundi au vendredi de 8 h 30 à 16 h 30
(un message peut être laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24).

Les fiches Info-permis sont disponibles sur notre site Web :
ville.montreal.qc.ca/rdp-pat