

Guide – Fiches projets

Permis et inspection

Demande de permis et documents requis

Il ne vous viendrait pas à l'idée de prendre le volant sans être muni de votre permis de conduire. Il en va de même lorsque vous rénovez votre maison. Dans la plupart des cas, vous devez obtenir un permis de transformation ou un certificat d'autorisation attestant que vos travaux sont conformes à la réglementation municipale. L'obtention d'un permis est une obligation légale qui peut vous éviter bien des ennuis. C'est par sa réglementation d'urbanisme et de construction que l'arrondissement du Sud-Ouest encadre l'aménagement de son territoire. Très diversifiée, celle-ci touche aussi bien la sécurité des bâtiments que leur apparence et leur intégration dans leur environnement. Elle permet de préserver la beauté et la quiétude de nos quartiers.

La vérification d'une demande de permis vise à s'assurer que les transformations atteignent certains objectifs dont, par exemple :

- La qualité du choix des matériaux et leur assemblage;
- L'implantation et l'intégration architecturale dans le milieu environnant;
- la prévention et la protection contre les incendies;
- une insonorisation adéquate des constructions résidentielles situées à proximité de sources de bruits nuisibles.

Lors d'une demande de permis, certains documents sont nécessaires pour effectuer l'analyse complète de votre demande. Il s'agit généralement d'une série de dessins à l'échelle expliquant les travaux projetés et les matériaux qui les composent, une copie du certificat de localisation et autres documents connexes.

Selon le projet, il est possible que le sceau d'un professionnel tel qu'un ingénieur, un architecte, un technologue ou un arpenteur-géomètre soit exigé. L'objectif d'un sceau est de s'assurer que le professionnel est autorisé à exercer cette profession en vertu de ses lois et règlements. (voir notes 5 et 6)

L'arrondissement suggère au citoyen de présenter son projet quelques jours voire quelques semaines avant le début des travaux aux fins d'étude ou de révision du dossier.

Note 1 : Le certificat de localisation

« Le certificat de localisation est généralement joint à l'acte de vente de la propriété. Le document comporte un rapport et un plan par lesquels l'arpenteur-géomètre exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds. Il fournit l'état de santé d'une propriété par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Ce certificat est habituellement nécessaire lors d'une transaction immobilière et peut être requis par un créancier, un notaire, un avocat, un courtier d'immeuble, un évaluateur ou une municipalité. Il peut être demandé tout autant par le vendeur que par l'acheteur.

Ce document est privé, voire confidentiel, et est remis au client et aux seuls intervenants désignés. De plus, le certificat de localisation ne doit en aucun cas être utilisé pour tenter d'établir des limites de propriétés ou d'entreprendre des travaux en relation avec celles-ci. Ces actions réfèrent plutôt à des opérations de piquetage ou d'implantation.

Le certificat de localisation est régi par le Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (L.R.Q., c. A-23, a. 49, r. 7.1). »

Pour plus de renseignements : www.services-arpenteur-geometre.ca

Note 2 : Plan préliminaire du projet

Le plan préliminaire d'un projet permet de fournir un aperçu essentiel, bien qu'initial, du projet et de tous les paramètres connus. Il permet d'établir le bien-fondé et la conformité du projet par rapport aux règlements et d'en faire l'évaluation au Comité consultatif d'urbanisme (CCU). En outre, le plan devrait faire état de toutes les contraintes connues, liées notamment au contexte d'implantation et d'intégration du projet dans son milieu. Les renseignements contenus dans ces plans devraient contenir suffisamment d'informations ainsi que les pièces jointes nécessaires à son élaboration pouvant varier selon la nature du projet.

Note 3 : Étude de valeur patrimoniale

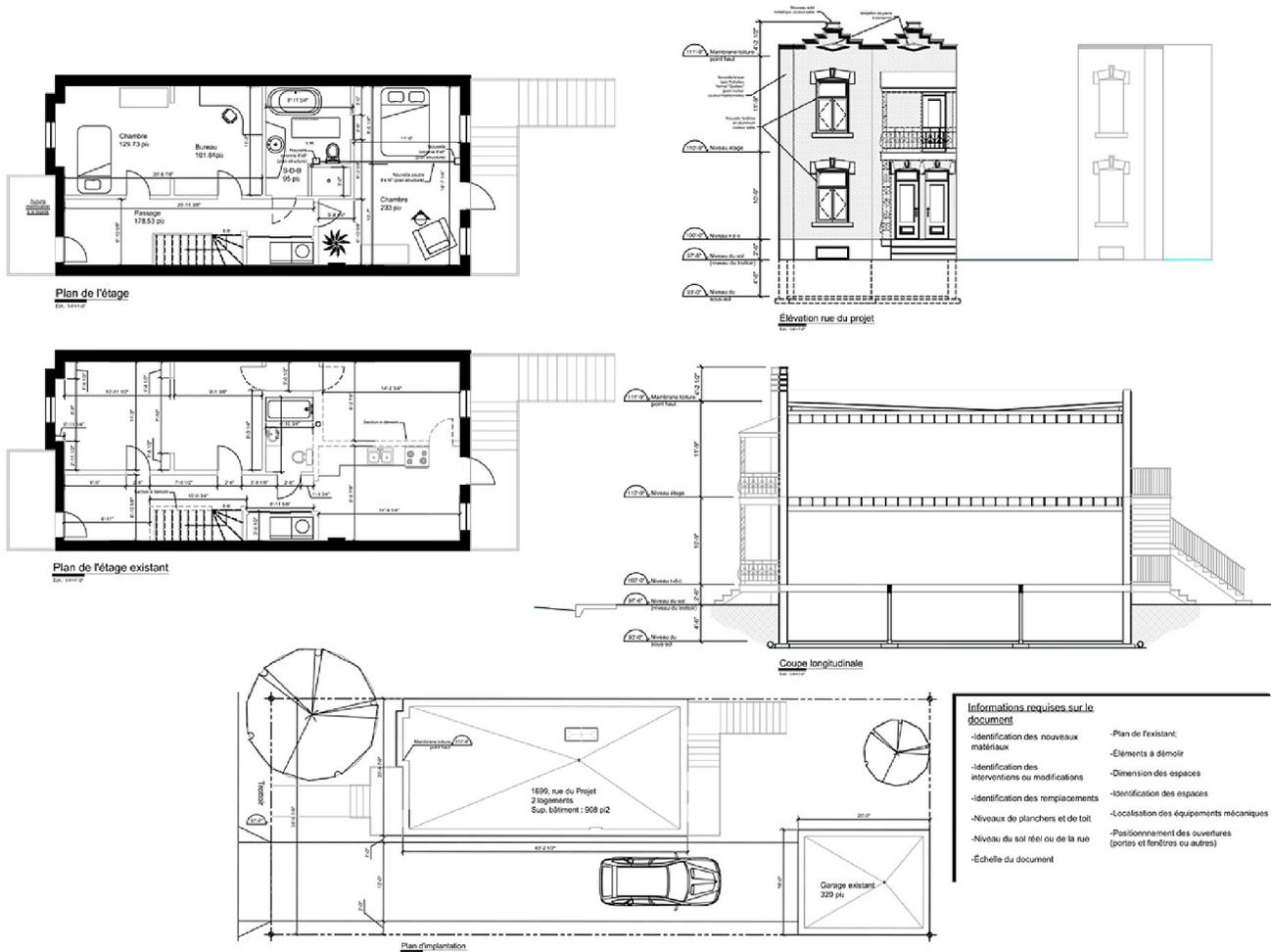
« Le patrimoine désigne tout objet ou ensemble, naturel ou culturel, matériel ou immatériel, qu'une collectivité reconnaît pour ses valeurs de témoignage et de mémoire historique en faisant ressortir la nécessité de le protéger, de le conserver, de se l'approprier, de le mettre en valeur et de le transmettre. »

Pour plus de renseignements : ville.montreal.qc.ca/patrimoine

Afin de protéger le caractère architectural, historique, paysager et naturel de certains immeubles, l'arrondissement favorise et impose parfois des interventions qui sauvegardent et mettent en valeur leurs traits distinctifs.

Note 4 : Plans complets de qualité professionnelle

Exemple de documents



- Informations requises sur le document**
- Identification des nouveaux matériaux
 - Identification des interventions ou modifications
 - Identification des remplacements
 - Niveaux de planchers et de toit
 - Niveau de sol réel ou de la rue
 - Échelle du document
 - Plan de l'existant;
 - Éléments à démolir
 - Dimension des espaces
 - Identification des espaces
 - Localisation des équipements mécaniques
 - Positionnement des ouvertures (portes et fenêtres ou autres)

Note 5 : Plans d'architecte

Selon la *Loi sur les architectes* (L.R.O., Chapitre A-21), tous les plans et devis de travaux d'architecture pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un édifice doivent être signés et scellés par un membre de l'Ordre des Architectes.

Restriction

Cependant, ne s'appliquent pas aux plans et devis de travaux d'architecture, les points suivants :

- 1- Pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification de l'un des édifices suivants :
 - a) une habitation unifamiliale isolée;
 - b) une habitation unifamiliale jumelée ou en rangée, une habitation multifamiliale d'au plus quatre unités, un établissement commercial, un établissement d'affaires, un établissement industriel ou une combinaison de ces habitations ou établissements lorsque, après réalisation des travaux, l'édifice n'excède pas deux étages et 300 m² de superficie brute totale des planchers et ne compte qu'un seul niveau de sous-sol;
- 2- Pour une modification ou rénovation de l'aménagement intérieur de tout édifice ou partie d'édifice, qui n'en change pas l'usage, ni n'en affecte l'intégrité structurale, les murs ou séparations coupe-feu, les issues et leurs accès, ainsi que l'enveloppe extérieure.

Utilisation de plans non conformes

Toute personne qui utilise, ou permet qu'on utilise, des plans et devis non conformes aux articles de la *Loi sur les architectes*, commet une infraction et est passible d'une amende n'excédant pas 10 000 \$.

Responsabilité de l'entrepreneur après avis

Toutefois, ne devient passible de cette peine, l'entrepreneur qui exécute des travaux pour le compte d'autrui, lorsqu'à première vue les plans dont il se sert apparaissent comme ayant été signés et scellés par un membre de l'Ordre, que s'il en continue l'exécution après avoir reçu un avis écrit de l'Ordre que les plans et devis utilisés pour ces travaux ne sont pas conformes.

Plans et devis signés et scellés

Également, n'est pas passible de cette peine la personne qui permet que des plans et devis soient utilisés, lorsqu'à première vue, ceux-ci apparaissent comme ayant été signés et scellés par un membre de l'Ordre.

(L.R.O., Chapitre A-21).

Note 6 : Plan d'ingénieur

La *Loi sur les ingénieurs* décrit les travaux qui constituent le champ de pratique exclusif de l'ingénieur. L'article 2 énumère notamment :

« les fondations, la charpente et les systèmes électriques ou mécaniques des édifices dont le coût excède 100 000 \$ et des édifices publics au sens de la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics* (chapitre S-3) »

Donc, seul un ingénieur peut donner des consultations ou des avis, faire des mesurages, des tracés, préparer des rapports, des calculs, des études, des dessins, des plans, des devis, des cahiers des charges, ou encore inspecter ou surveiller les chantiers en rapport avec les travaux nommés à l'article 2 de la loi.

Pour plus de renseignements : www.oiq.qc.ca

Note 7 : Garantie bancaire

La garantie bancaire demandée dans le cas de travaux d'exécution est nommée à titre de garantie d'achèvement.

La garantie bancaire couvre les risques et les incertitudes financières reliés à la filiale ou, dans d'autres cas, aux transactions effectuées à compte ouvert. Il s'agit d'une garantie destinée à s'assurer de la crédibilité du demandeur.

Note 8 : Documents pour l'opération cadastrale

Le cadastre, ou l'expression populaire « cadastrer un terrain », consiste à représenter une propriété sur un plan et à l'identifier par un numéro de lot. Ce plan montre les mesures de longueur, la superficie, la forme et la position de la propriété par rapport aux propriétés voisines.

Le Cadastre du Québec est un registre de l'État composé de plusieurs plans et documents préparés par les arpenteurs-géomètres. Ce registre est d'abord utilisé pour rendre publics les titres de propriété (publicité des droits) et ainsi en protéger les droits. Il est également utilisé à des fins d'évaluation foncière et d'analyse pour l'établissement des limites de propriété.

Le gouvernement du Québec a procédé à l'immatriculation de l'ensemble des propriétés publiques et privées situées sur le territoire du Québec dans le cadre du Programme de réforme du cadastre québécois. Ce programme, échelonné sur plusieurs années, attribue un numéro de lot distinct et unique à toutes les propriétés.

Une autorisation de la Ville est requise pour, par exemple, remembrer ou morceler des lots, remplacer un lot par un cadastre vertical ou horizontal ou déplacer une limite latérale.

Note 9 : Procuration du propriétaire

Une lettre de procuration est exigée dans les cas où une demande de permis, une demande d'autorisation ou toute autre demande est déposée par une personne autre que le propriétaire. Une procuration est le pouvoir donné légalement par une personne à une autre pour agir en son nom et de la représenter. La personne qui donne la procuration se nomme le "mandant" tandis que celle qu'il l'accepte s'appelle le "mandataire".

La lettre de procuration doit pouvoir contenir la date de rédaction, le nom du mandant, le ou les noms des mandataires et la description de la responsabilité confiée au mandataire.

Un formulaire est disponible. (voir l'annexe)

Note 10 : Photos du site

Une série de photos explicatives permettent de mieux comprendre et d'évaluer le projet. Afin de faciliter l'étude d'un dossier, ces photos servent à démontrer que le projet s'intègre et cadre bien dans son environnement. Il s'agit donc des photos du bâtiment ou du terrain existant et des bâtiments avoisinants et/ou points d'intérêt.

Note 11 : Perspective du projet dans son environnement

La perspective ou la vue intérieure en trois dimensions sont des éléments qui optimisent les outils de vente. En ayant une perspective à sa disposition, la lecture du projet est beaucoup plus compréhensible et elle le met en valeur. La perspective permet aussi de faire des jeux d'ombres et de lumière afin de rehausser les atouts qui séduisent et donnent tout son élan à l'architecture. Chaque détail entre donc dans une vision globale envoûtante.

Note 12 : Coût des travaux

Pour toutes demandes déposées à la Ville de Montréal, des frais d'étude sont exigés selon le taux en vigueur. Ces frais d'étude sont établis en fonction de la valeur déclarée des travaux. Dans certaines circonstances (ex. : projet de plus de 500 000\$) une estimation ventilée de la valeur des travaux est requise.

Note 13 : Formulaire d'estimation ventilée du coût des travaux

Une estimation détaillée et ventilée décrivant chacune des composantes d'un projet doit être déposée à l'arrondissement aux fins d'évaluation du dossier. Cela peut être utile pour s'assurer des bons choix et de la qualité des matériaux.

Note 14 : Frais de parc

Lorsqu'il s'agit de la création d'un nouveau terrain constructible (et non d'une nouvelle identification d'un emplacement existant), des frais pour la contribution aux fins de parc et terrain de jeux ou espaces naturels peuvent être exigés. Ces frais de parc correspondent à 10 % de la valeur du terrain et ce, selon la décision du conseil municipal.

Note 15 : Permis de coupe

Un permis d'excavation ou de coupe d'eau et d'égout est requis pour les travaux suivants :

- démolition d'un bâtiment aux fins de la disjonction du branchement d'eau et du murage de l'égout;
- réparation ou remplacement d'un branchement d'eau ou d'égout;
- pose d'un égout privé et d'un service d'eau dans le cas d'une construction neuve;
- pose d'un branchement de service d'eau pour gicleurs.

Note 16 : Entrées charretières

L'entrée charretière est une rampe aménagée en permanence par la Ville dans l'emprise de la voie publique, à même un trottoir ou une bordure de béton, afin de permettre le passage d'un véhicule entre la rue et le terrain public ou privé. Le propriétaire du terrain doit payer les frais de déplacement, de modification ou d'aménagement d'une entrée charretière. Une demande de permis doit être déposée à cet effet, car certaines règles pour les dispositions d'aménagement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Note 17 : Permis d'excavation à proximité du domaine public

Le permis d'excavation sur le domaine privé près du domaine public, régi par le règlement sur les excavations R.R.V.M. c. E-6, est nécessaire pour assurer la protection des structures civiles de la Ville de Montréal et de la Commission des services électriques de Montréal (C.S.E.M.), incluant le mobilier urbain, ainsi que les arbres sur le domaine public.

En vertu du règlement R.R.V.M. c. E-6, il est interdit de pratiquer sans permis une excavation de moins de 2 m de profondeur sur le domaine privé, si la distance entre la ligne de rue et l'une des faces de l'excavation est inférieure à la profondeur de l'excavation OU de plus de 2 m de profondeur, si la distance entre la ligne de rue et l'une des faces de l'excavation est inférieure au double de la profondeur de l'excavation.

Note 18 : Occupation temporaire du domaine public

Pour installer un conteneur, déposer de l'équipement ou des matériaux sur la chaussée, le trottoir ou la ruelle, ou encore pour fermer temporairement une rue à la circulation en raison de travaux, les citoyens et les entrepreneurs doivent se procurer un permis d'occupation ou d'obstruction temporaire du domaine public. Pour obtenir ce permis, le locataire doit posséder une lettre de son propriétaire l'autorisant à effectuer des travaux. Le coût varie selon l'emplacement, l'espace occupé, la présence ou non de parcomètres, le nombre de jours, etc.

Le type d'occupation concerne notamment :

- l'emplacement du conteneur;
- le stationnement du véhicule d'un entrepreneur;
- l'installation d'une chute pour débris;
- la présence d'équipement ou de matériaux sur la chaussée, le trottoir ou dans la ruelle;
- la fermeture temporaire d'une voie publique à la circulation en raison des travaux.

Note 19 : Rétention – gicleurs et alimentation de plus de 2 pouces

Dans le cas d'une construction, de rénovation ou de transformation d'un bâtiment, une autorisation est requise pour :

- la pose d'un nouveau service d'eau, de gicleurs ou pour l'augmentation du diamètre de la conduite d'eau;
- pour l'installation d'un drain d'égout, d'un bassin de rétention des eaux pluviales, ou les deux.

Note 20 : Permis d'utilisation de borne-fontaine

Pour utiliser une borne-fontaine, les citoyens ou les entrepreneurs doivent obtenir une autorisation d'utilisation temporaire de borne-fontaine. Toutefois, son utilisation en hiver est restreinte à cause du gel. Pour obtenir une autorisation, le demandant doit s'adresser à l'arrondissement.

Autres types de demandes

- déplacement d'une borne-fontaine;
- test de pression résiduelle (demandé par les assureurs pour mesurer la pression d'eau qui doit garantir une protection suffisante en cas d'incendie dans des bâtiments dotés de gicleurs);
- test de repérage de la source d'un écoulement sur le domaine public.

Note 21 : Fonds de compensation

Le fonds de compensation est un montant que la Ville de Montréal réclame dans la mesure où le nombre d'unités de stationnement requises ne peut répondre à l'exigence prévue au Règlement d'urbanisme. Pour plus de renseignements, consultez le site Internet du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire à www.mamrot.gouv.qc.ca

Note 22 : Certificat d'autorisation d'abattage d'arbres

Selon le Règlement d'urbanisme, il est interdit d'abattre un arbre sans avoir obtenu au préalable un certificat d'autorisation d'abattage d'arbres. Cependant, ce certificat n'est pas requis lorsque le tronc de l'arbre à abattre possède un diamètre inférieur à 10 cm mesuré à 15 cm du sol.

Les opérations suivantes sont également considérées comme des opérations d'abattage :

- l'enlèvement de plus de 50 % des branches vivantes;
- le sectionnement de plus de 50 % du système racinaire;
- le recouvrement du système racinaire par un remblai de 20 cm et plus;
- toute autre action ayant un lien causal avec la mort d'un arbre telle l'utilisation de produit toxique, l'annihilation de l'arbre ou les incisions.

RRVM. 01-280, art.394 et 394.1

Note 23 : Demande de déplacement d'une borne-fontaine, de lampadaires, de mobilier urbain, d'arbres ou d'autre équipement public

Tout élément de la Ville qui se trouve sur le domaine public et qui peut causer préjudice à un projet de transformation ou de construction doit faire l'objet d'une étude auprès de la Direction des travaux publics. À la suite de l'évaluation des possibilités de relocalisation ou autre, la Ville s'engagera à effectuer les travaux, mais le propriétaire devra en assumer les coûts.

Note 24 : Occupation permanente du domaine public

Un permis est exigé pour l'occupation permanente du domaine public. De plus, un coût annuel est perçu à titre de loyer sur le compte de taxes foncières. On parle d'une occupation permanente, entre autres dans les cas suivants :

- une construction installée en tout ou en partie et de façon permanente sur le domaine public;
- un empiètement par une partie fixe ou amovible d'un bâtiment tels un escalier, un balcon ou une rampe d'accès pour personnes handicapées;
- un empiètement en surplomb comme une passerelle, une marquise ou une enseigne;
- un empiètement en tréfond, tel un tunnel ou un garage souterrain.

Il existe également une occupation périodique du domaine public, comme les cafés-terrasses ou l'installation de supports à vélos. Des frais de loyer sont également exigés et doivent être versés en un seul versement pour la période du 1^{er} mai au 31 octobre.

Note 25 : Réseaux câblés

Depuis 3 ans, le prolongement d'un réseau câblé pour toute nouvelle construction doit être réalisé sous terre.

Aussi, certaines conditions s'appliquent quant à l'installation de poteaux, le raccordement à un réseau câblé aérien ou souterrain existant, l'enfouissement des fils et poteaux et les appareils hors-sol.

Une autorisation doit donc être approuvée par la Commission des services électriques de Montréal (C.S.E.M.) et ce, par l'intermédiaire de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

RRVM. 09-023

PROCURATION**Étape 1 – Identification du requérant**

Je, soussigné _____
Nom et prénom du mandant ou nom de la compagnie, le cas échéant

demeurant actuellement au _____
Adresse postale complète

autorise _____
Nom et prénom du mandataire ou nom de la compagnie le cas échéant

demeurant actuellement au _____
Adresse postale complète

à me représenter pour la transaction suivante _____

(Permis, autorisation d'usage, avis préliminaire, etc.)

Étape 2 – Identification de l'emplacement

Adresse postale du bâtiment _____
Adresse principale (si différente) du bâtiment ou numéro civique de la porte d'entrée pour accéder au local.

No. de lot : _____
Numéro de lot du cadastre du Québec ou les noms des rues adjacentes au terrain.

Étape 3 – Confirmation

Signature du mandant

Date

Signature du mandataire

Date