

AVIS DE CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Comment puis-je connaître la conformité règlementaire de ma propriété?

Pour des raisons légales, le personnel de la division d'urbanisme, permis et inspection doit s'abstenir de discuter de questions de conformité règlementaire par téléphone. Pour connaître la réglementation d'urbanisme applicable à une situation de fait ou à un projet particulier, vous avez deux options.

1. Vérifier vous-même les règles applicables en consultant gratuitement les documents d'urbanisme disponibles sur le site internet de l'arrondissement ou en venant les consulter en personne à nos bureaux.
2. Demander un avis écrit de conformité aux règlements d'urbanismes.

Demande d'avis de conformité à la réglementation d'urbanisme en vigueur

Les établissements de crédit, les organismes gouvernementaux ou les locataires ou acheteurs éventuels d'une propriété peuvent avoir besoin d'un avis écrit relatif à la conformité d'une propriété à la réglementation d'urbanisme avant d'accorder un prêt ou un permis ou avant de procéder à l'achat ou à la location.

Toute personne (particuliers, agent immobilier, arpenteur, notaire, etc.) qui le désire peut présenter une demande de d'avis de conformité afin de vérifier la conformité d'une propriété existante ou projetée en ce qui concerne :

- l'usage exercé dans un bâtiment, ou une partie de bâtiment ou sur un terrain
- l'implantation d'un bâtiment
- les dimensions et le volume d'un bâtiment
- la faisabilité d'un projet de lotissement (subdivision cadastrale)

Modalité de la demande

- Toutes les demandes d'avis de conformité doivent être reçues par écrit avant qu'une réponse soit fournie.
- Toutes les réponses aux demandes d'avis de conformité doivent être faites par écrit.

Renseignements et documents techniques requis pour toute demande d'avis de conformité

La demande d'avis de conformité doit être effectuée au moyen d'un formulaire fourni par l'arrondissement, en s'adressant à la Division urbanisme, permis et inspections, et doit être accompagnée :

1. Si la demande concerne la vérification de la conformité des usages¹, le requérant doit fournir :
 - la description détaillée, le lieu exact et la superficie occupée par l'usage existant et projeté dans un bâtiment ou sur le terrain visé par la demande
2. Si la demande concerne la vérification de la conformité de l'implantation d'un bâtiment, le requérant doit fournir :
 - un certificat de localisation à jour, préparé par un arpenteur géomètre ou un projet de plan d'implantation montrant le périmètre d'implantation du bâtiment avec indication de la distance le séparant de toute ligne de terrain, toute zone inondable située sur le terrain et la limite de toute rive et zone à risque de mouvement de terrain
3. Si la demande concerne la vérification de la conformité des dimensions et du volume d'un bâtiment existant ou projeté, le requérant doit fournir :
 - les plans et les élévations, à l'échelle, nécessaires pour établir la hauteur en étage et en mètres de même que les dimensions extérieures du bâtiment concerné par la demande
4. Si la demande concerne la conformité d'un projet de lotissement, le requérant doit fournir :
 - un projet de plan de subdivision indiquant les dimensions, la superficie et le ou les numéros de lot et la délimitation précise, en trait large, de tout terrain faisant l'objet de la demande
 - la localisation de tout fossé, cours d'eau, milieu humide ou boisé existant, ainsi que la ligne des hautes eaux et les limites de la rive et des zones de faible et de grand courant de la plaine inondable, le cas échéant
 - la localisation de tout bâtiment existant avec indication de la distance le séparant de toute ligne de terrain existante et projetée
5. En plus de tous les documents et renseignements nécessaires à l'analyse de conformité à la réglementation, la demande doit être accompagnée du paiement des droits applicable.

¹ L'avis produite portera uniquement sur l'usage, il ne garantit pas la conformité des installations physiques du local et de l'aménagement proposé. L'exploitant doit s'assurer que le local est conforme à la réglementation municipale, provinciale ou autre en vigueur. Nous vous conseillons de communiquer avec un professionnel en cas de doute à cet égard.

Délais de traitement

La qualité des documents fournis à l'appui d'une demande ont un impact direct sur la durée du traitement de celle-ci. Ces délais peuvent varier de quelques jours à quelques semaines en fonction de la demande, de sa complexité et des recherches qu'elle implique.

Si votre besoin d'information est urgent, comme dans le cas d'une promesse d'achat ou de location par exemple, nous vous recommandons d'inscrire à votre offre, une clause spéciale vous accordant les délais nécessaires à l'obtention de l'avis de conformité.

Particularités relatives aux droits acquis

Le cas échéant, et à la lumière des documents fournis par le requérant, de même que ceux que possède l'arrondissement, l'avis de conformité fera état de l'existence ou non de droits acquis², si le requérant en fait la demande.

Nous tenons cependant à préciser qu'en matière de reconnaissance de droits acquis, le fardeau de la preuve revient toujours à la personne qui prétend jouir d'un tel droit. En l'occurrence, si une municipalité refuse reconnaître l'existence de droits acquis et que le demandeur prétend pour sa part qu'il possède un tel droit, c'est à lui à aller devant un tribunal et à prouver qu'il en possède un.

Conditions générales de délivrance de l'avis de conformité

Le fonctionnaire désigné délivre l'avis de conformité à la réglementation sur la base des documents qui lui sont fournis, si les conditions générales suivantes sont rencontrées :

- la demande est écrite et est accompagnée de tous les plans, documents ou informations nécessaire à l'analyse
- le tarif pour la délivrance de l'avis a été payé

L'avis pourra vous être acheminé par la poste ou vous pourrez venir chercher à nos bureaux. Il nous est interdit de le transmettre par télécopieur ou courriel.

² Le droit acquis à l'égard d'un lot, d'une construction ou d'un usage permet de maintenir une situation de fait et d'en jouir, même si cette situation n'est plus conforme à la nouvelle réglementation d'urbanisme.

Pour plus de renseignements, communiquez avec l'arrondissement ou visitez le site de l'arrondissement [http : //ville.montreal.qc.ca/ibsg](http://ville.montreal.qc.ca/ibsg)

Suivre les indications suivantes : onglet « Services aux citoyens », section : « Permis et réglementations », sous-section : « Permis et autorisations ».

MISE EN GARDE

Le présent document est un instrument d'information. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

Cadre légal

Réglementation d'arrondissement :

- Règlement sur les tarifs (exercice financier 2016) CA28 0045

Tarification 2016 (sujet à révision annuelle)

Des frais d'étude, ni remboursables ni transférables, sont payables au moment du dépôt de votre demande.

- Pour l'étude d'une demande d'avis de conformité aux règlements en vigueur – 100 \$
- Pour l'étude d'une demande d'avis de conformité impliquant une recherche relative aux droits acquis de même qu'aux règlements en vigueur – 250 \$

Division urbanisme, permis et inspections
406, montée de l'Église
L'Île-Bizard, H9C 1G9

Renseignements généraux : Tél. : 311, Ext.Mtl. : 514 872-0311

Heures d'accueil :

Sur place du lundi au jeudi de 8 h à 16 h 45 et le vendredi de 8 h à 12 h

Pour obtenir un permis, il est préférable de **prendre un rendez-vous** en nous contactant au 514-620-6607 ou par courriel: ibsg.permisurbanisme@ville.montreal.qc.ca)

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 8 h à 16 h 45 et le vendredi de 8 h à 12 h (un message peut être laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24).