

DEMANDE DE PERMIS DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

L'obligation d'un permis

Le permis de construire est une autorisation administrative obligatoire qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles de construction en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grandes importances.

Travaux concernés

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; ou 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 l'info-fiche intitulée : Permis requis en secteur résidentiel)

Démarches requises pour l'obtention d'un permis

La demande de permis de construction doit être effectuée selon le cas, par le propriétaire ou son mandataire, au moyen d'un formulaire fourni par l'arrondissement, en s'adressant au comptoir des permis de la Division urbanisme, permis et inspections.

Une demande complète doit contenir tous les renseignements nécessaires pour permettre de vérifier la conformité de la construction projetée à la réglementation et être accompagnée du paiement des droits fixés au règlement annuel sur les tarifs annuels. Les droits exigibles 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-fiche intitulée : Tarification).

Documents requis lors du dépôt d'une demande de permis de construction ou de transformation

De façon générale, le préposé valide 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 et par le concepteur dans le cas d'un bâtiment exempté de l'application de 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. (voir le formulaire FORM-PERMIS Annexe Bâtiment exempté v.2016.0) Ce document est disponible au comptoir des permis ou via le site Internet de l'arrondissement.
- 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.

En fonction du projet, il est possible, voir probable, que d'autres documents ou renseignements supplémentaires vous soient exigés suite à l'analyse initiale du dossier (voir l'info-fiche intitulée : Permis et certificats - documents requis).

Code de construction applicable

Sans être exhaustifs, les projets suivants sont exemptés de l'application de la Loi sur le bâtiment (c. B-1.1, r.0.01) :

- 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.

Néanmoins, le Règlement municipal sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) est applicable à la construction des bâtiments non visés par la Loi sur le bâtiment. Ce 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 non visés par la Loi sur le bâtiment.

Veuillez noter que pour tous travaux relatifs à un bâtiment visé, 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 compétence de la Régie du bâtiment du Québec.

Fourniture de plans signés et scellés 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.

Conditions de délivrance d'un permis

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 requise.

Autres autorisations et frais liés à une demande de permis

Veuillez 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, certificats d'autorisation ou approbations soient requis entraînant des frais supplémentaires.

- 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;
- Permis de lotissement visant une opération cadastrale, incluant des frais de parc, le cas échéant;
- S'il s'agit d'un projet non résidentiel, un certificat d'occupation sera requis, ainsi que des permis d'installation d'enseigne. (voir l'info-fiche intitulée : Certificat d'occupation);
- Un certificat d'autorisation d'abattage d'arbre si requis (voir l'info-fiche intitulée : Abattage d'arbre.
- Un permis d'excavation, si les travaux sont exécutés à proximité du domaine public;
- Une ou des autorisations réglementaires particulières telles que dérogation mineure, usage conditionnel, démolition d'immeuble d'intérêt ou patrimonial, etc..

Délai de délivrance

Les délais liés à l'étude et à la délivrance d'une demande de permis varient selon sa nature et sa complexité. Certains délais prescrits par la loi peuvent aussi parfois s'ajouter. Dans tous les cas, la meilleure façon de limiter au minimum les délais de traitement de votre demande est de vous assurer d'accompagner celle-ci de l'ensemble des documents essentiels à l'analyse de conformité règlementaire complète du projet.

Le préposé responsable du dossier contactera le requérant, 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.

Pour plus de renseignements, communiquez avec
l'arrondissement ou visitez le site de l'arrondissement
<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

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.

Le placard du permis émis

Le placard du permis doit être conservé en bon état et être affiché bien en vue sur les lieux des travaux. Ceci, pour toute la durée des travaux.

Validité et caducité d'un permis de construction

Un permis est périmé et les droits qu'il confère au propriétaire sont perdus dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1° les travaux autorisés par le permis ne sont pas commencés dans les 6 mois qui suivent la date de délivrance du permis;
- 2° les travaux sont interrompus pendant plus de 6 mois;
- 3° les travaux ne sont pas complétés dans les 12 mois qui suivent la date de délivrance du permis, à l'exception d'un permis délivré à l'égard d'un bâtiment d'une hauteur de plus de 3 étages ou dont l'aire de bâtiment dépasse 600 m² pour lequel le délai est d'au plus 24 mois.

Pour terminer ...

Les conséquences d'un bâtiment non conforme peuvent être dramatiques allant jusqu'à occasionner une dévalorisation importante de la valeur de votre propriété; une incapacité de revente ou de financement hypothécaire etc. 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!

L'arrondissement encourage le recours aux services d'un architecte ou d'un professionnel, même pour les travaux de moindre envergure et particulièrement dans les cas impliquant des notions de design, d'interprétation de règlements et des connaissances en construction. La loi provinciale exige des plans signés et portant le sceau d'un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec dans les cas de bâtiments publics ou de travaux dont les coûts atteignent un montant déterminé.

Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments ou de projets complexes, votre architecte peut être invité à discuter du projet devant le Comité consultatif d'urbanisme.

Cadre légal

Les lois et règlements suivants s'appliquent :

- Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)
- Loi sur le bâtiment (B-1.1);
- Code de construction du Québec (B-1.1, r.0.01.01).
- Règlement de zonage (CA28 0023)
- Règlement municipal sur les tarifs
- Règlement d'arrondissement sur les tarifs

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 350 \$ à 2 000 \$;
- dans le cas d'une personne morale, d'une amende variant de 700 \$ à 4 000 \$.

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).