

BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES

Un permis ou certificat d'autorisation est-il requis?

La construction ou l'installation d'un bâtiment accessoire détaché du bâtiment principal ou d'une construction accessoire est bien entendu autorisé sur le territoire de l'arrondissement, mais certaines règles de base doivent être respectées. Elles sont issues du Règlement de zonage et du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments et visent essentiellement à prévenir que les voisins soient importunés par un bâtiment accessoire trop imposant, mal situé, ou présentant des problèmes d'entretien, d'utilisation ou de sécurité.

Sans permis

La superficie maximale d'un bâtiment accessoire résidentiel qui peut être construit sans permis est de 15 m² (162 pi²). Bien qu'aucun permis ne soit requis pour ce type de bâtiment, toutes les règles de zonage et de construction doivent être respectées. Dans tous les cas de non-conformité, l'inspecteur de l'arrondissement pourra exiger les correctifs nécessaires.

Avec permis

Si la superficie du bâtiment à construire dépasse 15 m², il faut obtenir un permis auprès de la Division l'urbanisme, permis et inspections.

Les types de bâtiments accessoires

Les bâtiments accessoires suivants sont permis dans toutes les zones et pour tous les usages :

- 1° garage détaché
- 2° remise
- 3° pavillon
- 4° serre domestique
- 5° abri pour piscine, conditionnellement à ce que le terrain ait une superficie minimale de 3 000 m²

Les types de constructions accessoires

Les constructions accessoires (autres que bâtiments) sont autorisées dans toutes les zones et pour tous les usages :

- 1° pergola et tonnelle
- 2° terrain de sport privé (un permis est requis)
- 3° piscine extérieure ou bassin d'eau (un permis est requis)

La réglementation quant aux bâtiments

- La présence d'un bâtiment principal ou d'un usage principal sur un terrain est obligatoire pour qu'un bâtiment accessoire soit permis.
- Un seul bâtiment accessoire de chaque type est autorisé par terrain, sauf pour les bâtiments accessoires aux usages publics des classes « P1 Parc, terrain de jeux et espace naturel » et « P4 Parc

régional », et aux usages des groupes « Agriculture » et « Conservation », pour lesquels le nombre n'est pas limité.

- Tout bâtiment accessoire doit être situé sur le même terrain que l'usage principal qu'il dessert.
- Tout bâtiment accessoire doit être implanté à l'extérieur d'une servitude d'utilité publique.
- Aucun bâtiment accessoire ne peut être implanté au-dessus de canalisations souterraines, d'un dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées ou d'une installation de prélèvement d'eau souterraine.
- La distance minimale de tout bâtiment accessoire à un bâtiment principal ou à un autre bâtiment accessoire doit être de 2 m.

Sauf indication contraire au présent règlement, la superficie totale d'implantation au sol des bâtiments accessoires ne doit pas excéder :

- 1° 10% de la superficie du terrain
- 2° la superficie d'implantation au sol du bâtiment principal

Malgré l'article précédent, dans une zone résidentielle de la classe « RU Rural » et dans une zone du groupe « Agriculture », la superficie d'implantation au sol d'un seul des bâtiments accessoires d'un terrain peut excéder la superficie d'implantation au sol du bâtiment principal.

Un garage détaché et une remise sur un terrain d'une superficie supérieure à 9 290 m² peuvent être combinés pour former un seul bâtiment, aux conditions suivantes :

- 1° superficie totale maximale : 280 m²
- 2° hauteur maximale : 7,6 m
- 3° distance minimale de toute ligne de terrain : 5 m

Un bâtiment accessoire ne peut, en aucun temps, servir d'habitation.

Règles spécifiques - bâtiments accessoires

Pour chaque type de bâtiment accessoire, des règles particulières peuvent s'appliquer quant aux superficies, de dimensions, implantation, matériaux et autres. C'est règles figurent au règlement de zonage ou de construction.

La réglementation quant aux constructions

- La présence d'un bâtiment principal ou d'un usage principal sur un terrain est obligatoire pour qu'une construction accessoire soit autorisée.
- Toute construction accessoire doit être située sur le même terrain que l'usage principal qu'elle dessert.
- Toute construction accessoire doit être implantée à l'extérieur d'une servitude d'utilité publique.

- Aucune construction accessoire ne peut être implantée au-dessus de canalisations souterraines, d'un dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées ou d'un ouvrage de captage des eaux souterraines.
- Toute construction accessoire doit être propre, bien entretenue et ne présenter aucune pièce délabrée ou démantelée.

Règles spécifiques - constructions accessoires

Pour chaque type de construction accessoire, des règles et des normes particulières existent notamment au niveau de l'installation de piscines. C'est règles figurent au règlement de zonage ou de construction.

Amendes

Quiconque contrevient au règlement commet une infraction est passible :

1) s'il s'agit d'une personne physique :

- Pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 700 \$
- pour une première récidive, d'une amende de 400 \$ à 1 400 \$
- pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 800 \$ à 2 000 \$

2) s'il s'agit d'une personne morale :

- pour une première infraction, d'une amende de 400 \$ à 1 400 \$
- pour une première récidive, d'une amende 800 \$ à 2 800 \$
- pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 600 \$ à 4 000 \$.

Cadre légal

Règlementation d'arrondissement

- Règlement de zonage CA28 0023
- Règlement sur les permis et certificats CA28 0011

Règlementation municipale

- Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)

Tarification (sujet à révision annuelle)

- Pour connaître les coûts, consultez l'info-fiche sur les tarifs.

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

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.

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 11 h 30 et 13 h 00 à 16 h 30
et le vendredi de 8 h à 11 h 30

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 30 et le vendredi de 8 h à 12 h
(un message peut être laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24)

FORMULAIRE D'OUVERTURE DE DOSSIER PERMIS ET CERTIFICAT D'AUTORISATION	Espace réservé à l'administration	
	No. de demande :	
	Date de réception :	
	Zone soumise à un PIIA	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
	Dérogation mineure	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>

TYPE DE DEMANDE		TYPE DE BÂTIMENT
<input type="checkbox"/> Construction, rénovation, agrandissement ou transformation d'un bâtiment principal <input type="checkbox"/> Installation / construction d'un bâtiment accessoire (garage détaché, remise, pavillon, serre domestique) <input type="checkbox"/> Installation septique <input type="checkbox"/> Captage des eaux <input type="checkbox"/> Déplacement ou démolition d'une construction <input type="checkbox"/> Terrasse	<input type="checkbox"/> Enseigne <input type="checkbox"/> Remblais / Déblais <input type="checkbox"/> Aménagement de terrain <input type="checkbox"/> Piscine creusée ou hors terre <input type="checkbox"/> Ouvrage de stabilisation de rive Autre ouvrages en Rive / Littoral _____ Autre : _____	<input type="radio"/> Résidentiel <input type="radio"/> Commercial <input type="radio"/> Public <input type="radio"/> Agriculture <input type="radio"/> Conservation

DÉTAILS RELATIFS AUX TRAVAUX		
Adresse des travaux	ET / OU	Numéro(s) de lot
Description sommaire des travaux projetés		
Valeur estimée des travaux avec les taxes (incluant tous les frais tels : plans, devis, fourniture, installation, aménagement du terrain ...) Excluant le coût du terrain _____ \$	Si connu, impact des travaux projetés sur les infrastructures municipales	
	<input type="checkbox"/> Abattage d'arbres (à identifier avec un ruban) cour avant cour latérale cour arrière <input type="checkbox"/> Branchements aqueduc et égouts <input type="checkbox"/> Démolition et/ou reconstruction de trottoir ou de bordure <input type="checkbox"/> Déplacement de lampadaire, borne-fontaine, parcomètre, signaux lumineux, etc Autres – Précisez : _____	

Date prévue du début des travaux	année mois jour	Date prévue de fin des travaux	année mois jour
---	-----------------------	---------------------------------------	-----------------------

IDENTIFICATION DU REQUÉRANT			IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input type="checkbox"/> même que requérant		
Nom			Nom		
Adresse			Adresse		
Ville			Ville		
Province	Code postal		Province	Code postal	
Téléphone	Cellulaire		Téléphone	Cellulaire	
Courriel			Courriel		

PROCURATION (si le requérant est différent du propriétaire)	
Je _____ soussigné(e), propriétaire de l'immeubles (s) visé(s) par la présente demande, autorise _____ à la présenter en mon nom.	
_____ Propriétaire (signature manuscrite obligatoire)	_____ Date (année-mois-jour)

IDENTIFICATION SUR LES EXÉCUTANTS DES TRAVAUX					
Entrepreneur <input type="checkbox"/> même que requérant			Autre professionnel Spécifier : _____		
Nom			Nom		
Adresse			Adresse		
Province	Code postal		Province	Code postal	
Téléphone	Cellulaire		Téléphone	Cellulaire	
Courriel			Courriel		

DOCUMENTS À FOURNIR MINIMALEMENT* POUR L'OUVERTURE DU DOSSIER
<input type="checkbox"/> Certificat de localisation et/ou projet de plan d'implantation, en version papier et numérique, préparé par un arpenteur-géomètre <input type="checkbox"/> Plans projet relatifs à la construction ou aux travaux (élévations et aménagement) (Dessinés à l'échelle incluant tout renseignement nécessaire l'évaluation préliminaire du projet)
<i>* Il est possible, voir probable, que d'autres documents ou renseignements supplémentaires vous soient exigés suite à l'analyse initiale du dossier.</i>

DÉCLARATION	
Je _____ soussigné(e), déclare que les renseignements fournis sont, à ma connaissance, exacts et autorise l'arrondissement à faire toutes les vérifications nécessaires relatives à ma demande.	
_____ Requérant (signature manuscrite obligatoire)	_____ Date (année-mois-jour)

Remplissez ce formulaire et déposez le ou faite le parvenir par courriel au bureau de la Division de l'urbanisme permis et inspection accompagné des documents requis pour le **traitement initial** de votre demande.

*** LA NATURE DES RENSEIGNEMENTS ET AUTRES DOCUMENTS QUI PEUVENT VOUS ÊTRE EXIGÉS LORS DE L'ÉTUDE FORMELLE DE VOTRE PROJET, SERA DÉTERMINÉE, NOTAMMENT, EN FONCTION DE LA NATURE DES TRAVAUX PROJETÉS, DE LEUR ENVERGURE ET DE LA LOCALISATION DE CEUX-CI.**

Documents à prévoir pour l'étude formelle de votre demande (Extraits règlement sur les permis et certificats CA28 0011)

- 2 exemplaires, de tout plan, élévation et coupe dessinés à l'échelle et de tout renseignement nécessaire pour permettre de vérifier si le projet est conforme aux règlements d'urbanisme applicables
- être accompagnée, en 2 exemplaires, d'un certificat de localisation (à jour)
- 2 exemplaires, d'un plan des aménagements extérieurs comprenant :
 - la localisation et les dimensions des cases de stationnement, des allées d'accès, des aires de chargement et de déchargement, du système de drainage des eaux pluviales et du système d'éclairage
 - l'aménagement paysager projeté des espaces libres
 - la localisation de tout obstacle, borne-fontaine, ligne de transmission électrique, téléphonique, de câblodistribution ou de conduites de gaz
- Un plan de localisation des composants du dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées et de l'ouvrage de captage des eaux souterraines, le cas échéant
- Un relevé de tous les arbres de 10 cm de diamètre et plus, mesurés à 1,4 m du sol, situés dans un périmètre de 3 m des travaux visés et identifiant ceux à abattre, le cas échéant
- La « fiche bâtiment / déclaration de conformité », dûment complétée et signée (dont la forme et le contenu sont déterminés par ordonnance du comité exécutif conformément à l'article 35 du présent règlement)
- Le paiement du montant fixé au règlement annuel sur les tarifs

Documents additionnels à prévoir en fonction du projet

Travaux effectués dans un parc de maisons mobiles

- 1° une autorisation écrite du propriétaire du parc de maisons mobiles ou de son représentant permettant le projet visé et attestant que celui-ci est situé dans les limites de l'emplacement locatif désigné au bail;
- 2° un plan montrant les limites du terrain ou de l'emplacement locatif.

Construction, l'installation ou modification d'une piscine

- 1° la localisation de tous les équipements accessoires à la piscine existants et projetés par rapport aux lignes du terrain, à la piscine et au bâtiment principal;
- 2° la localisation et la hauteur de toutes les sections de clôture existantes et projetées;
- 3° la localisation et la hauteur de tous les fils électriques situés sur le terrain ou en bordure de celui-ci.

Construction ou modification d'un mur de soutènement

- 1° une lettre justifiant les travaux projetés, le type de mur de soutènement proposé et la méthode de construction;
- 2° des photographies démontrant clairement les problèmes d'instabilité du sol ou d'espace restreint.

Travaux effectués en zone inondable

- 1° un plan à l'échelle préparé par un arpenteur-géomètre et décrivant les limites de la ligne des hautes eaux, les cotes d'élévation du terrain, incluant au pourtour de l'implantation projetée, des zones inondables 0-20 ans et 20-100 ans et les limites des milieux humides;
- 2° Plan d'un ingénieur démontrant la fondation et ses caractéristiques hydrofuges.

Construction ou modification d'un ouvrage de stabilisation de rive

- 1° un rapport d'un ingénieur spécialisé en mécanique des sols, accompagné de photographies, indiquant les causes de l'érosion du terrain, justifiant les travaux projetés et expliquant le choix de l'ouvrage;
- 2° un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre comprenant :
 - a) l'identification cadastrale, les dimensions et la superficie du terrain;
 - b) la localisation de l'ouvrage de stabilisation de rive;
 - c) 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;
- 3° des plans et devis par un spécialiste en la matière indiquant la méthode de stabilisation prévue, les matériaux utilisés et leur méthode d'assemblage et la végétation à planter et leurs techniques de plantation, ainsi que les parties qui devront être remblayées ou excavées;
- 4° l'identification des équipements qui seront utilisés, des accès prévus pour la circulation de ces équipements, ainsi que le site de disposition des matériaux excédentaires.

Construction, installation ou modification d'une enseigne

- 1° un plan général d'affichage pour l'ensemble de l'immeuble, le cas échéant;
- 2° un plan de localisation de l'enseigne par rapport aux lignes du terrain ou de localisation de l'enseigne sur le bâtiment;
- 3° les détails d'ancrage de l'enseigne au sol ou au bâtiment;
- 4° des échantillons des matériaux et des couleurs de l'enseigne;
- 5° le texte ou sigle devant apparaître sur l'enseigne;
- 6° les détails d'éclairage de l'enseigne, le cas échéant.

Construction ou modification d'un dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées

- 1° le nombre de chambres à coucher de la résidence isolée ou, dans le cas d'un autre bâtiment, le débit total quotidien ;
- 2° une étude de caractérisation du site et du terrain naturel réalisée par une personne qui est membre d'un ordre professionnel compétent en la matière (*voir règl. CA28 0011 pour la description détaillée du document*);
- 3° des plans à l'échelle montrant les détails de l'installation (*voir règl. CA28 0011 pour la description détaillée du document*);
- 4° dans le cas où le rejet s'effectue dans un cours d'eau, le débit du cours d'eau et le taux de dilution de l'effluent dans le cours d'eau en période d'étiage, le réseau hydrographique auquel appartient le cours d'eau ainsi que l'emplacement du point de rejet et du point d'échantillonnage de l'effluent;
- 5° dans le cas où le rejet s'effectue dans un fossé, le réseau hydrographique auquel appartient le fossé ainsi que l'emplacement du point de rejet et du point d'échantillonnage de l'effluent.

Construction ou modification d'un ouvrage de captage des eaux souterraines

- 1° un plan à l'échelle localisant l'ouvrage de captage projeté et montrant sa distance par rapport à tout système étanche et non étanche de traitement des eaux usées et par rapport aux parcelles en culture, le cas échéant;
- 2° la capacité journalière de pompage recherchée;
- 3° le nombre de personnes alimentées par l'ouvrage de captage;
- 4° les éléments descriptifs de l'ouvrage de captage.

Travaux de déblai ou de remblai

- 1° un plan à l'échelle montrant la topographie avant les travaux, la topographie proposée et le niveau fini des rues adjacentes au terrain;
- 2° la méthode de protection des arbres à préserver;
- 3° la description des matériaux utilisés pour le remblai;
- 4° dans le cas où le projet affecte plus d'un terrain, un plan directeur de déblai et remblai indiquant :
 - a) le niveau fini ou proposé des terrains limitrophes au territoire traité;
 - b) le drainage des eaux de surface du terrain et son rattachement au réseau de drainage existant ou projeté.

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 > Règlements.

ou par courriel: ibsg.permissurbanisme@ville.montreal.qc.ca