

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, les agents d'immeuble ou les 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 ou d'une construction
- les dimensions et le volume d'un bâtiment ou d'une construction
- 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 ou une construction, 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 ou de la construction 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'une construction existante ou projetée, 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 de la construction concernée 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 toute construction 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>

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

Tarification (sujet à révision annuelle)

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

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

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)

DEMANDE D'AVIS DE CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Règlement sur les permis et certificats
(CA28 0011)

Le présent formulaire doit être accompagné des renseignements et des documents à l'appui. Les demandes incomplètes seront traitées après réception de l'information manquante.

La demande doit être déposée en main propre au comptoir de l'urbanisme permis et inspection situé au 406, montée de l'Église, l'Île-Bizard ou selon les modalités indiquées à l'info-fiche « Tarification »

PORTÉE DE LA PROCÉDURE

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.

Pour des raisons légales, le personnel de la division d'urbanisme, permis et inspection doit s'abstenir de discuter de questions de conformité réglementaire par téléphone. Pour connaître la réglementation d'urbanisme applicable ou savoir dans quelle zone se trouve votre propriété, 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.

IDENTIFICATION DE LA CONFORMITÉ DEMANDÉE

- L'usage exercé dans un bâtiment, ou une partie de bâtiment ou sur un terrain
- L'implantation d'un bâtiment ou d'une construction
- Les dimensions et le volume d'un bâtiment ou d'une construction
- La faisabilité d'un projet de lotissement (subdivision cadastrale)

DROITS EXIGÉS*

- 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 \$**

** par propriété visée*

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ VISÉE PAR LA DEMANDE

Adresse de la propriété : _____

Lot(s) : _____

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			

CONTENU MINIMAL EN FONCTION DU TYPE DE DEMANDE

Conformité à la réglementation municipale d'urbanisme sur les usages et **sur les droits acquis**

Description sommaire de l'usage actuel ou antérieur

Superficie occupée : _____ m² Date de cessation de l'activité, le cas échéant : _____
Date (année-mois-jour)

Description sommaire de l'usage PROJETÉ

Catégorie de commerce ou de service

Superficie occupée : _____ m²
 N^{bre} de cases de stationnements : _____ cases

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Détaillant | <input type="checkbox"/> Institutionnelle |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt/grossiste/distributeur | <input type="checkbox"/> Service/bureau |
| <input type="checkbox"/> Manufacture/industrie | <input type="checkbox"/> Divertissement |
| <input type="checkbox"/> Atelier/garage | <input type="checkbox"/> Travailleur autonome |
| <input type="checkbox"/> Entrepreneur | <input type="checkbox"/> Autre, précisez : _____ |

Conformité en regard de l'implantation d'un bâtiment ou d'une construction et **sur les droits acquis**

- un certificat de localisation à jour, préparé par un arpenteur géomètre ou un projet de plan d'implantation montrant le périmètre d'implantation de la construction 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

Conformité en regard des dimensions et le volume d'un bâtiment ou d'une construction et **sur les droits acquis**

- les plans et les élévations, à l'échelle, nécessaires pour établir la hauteur en étage et en mètres de même que les dimensions extérieures de la construction concernée par la demande

Conformité en regard d'un projet de lotissement

- 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 toute construction existante avec indication de la distance le séparant de toute ligne de terrain existante et projetée

Droits exigés

- 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 \$

ESPACE RÉSERVÉ À L'ARRONDISSEMENT

SCEAU DE RÉCEPTION

Date de réception de la demande

SCEAU DE PERCEPTION

Date de paiement des frais d'étude