

## Fiche informative sommaire

Avant de déposer une demande de permis pour une nouvelle construction, nous vous invitons à communiquer avec le Service de l'urbanisme et de l'environnement afin que nous puissions vous transmettre toutes les informations et les documents requis pour la réalisation de votre projet. L'ensemble des [règlements d'urbanisme](#) sont disponibles pour consultation sur le [site web](#).

Courriel : [urbanisme@villesadp.ca](mailto:urbanisme@villesadp.ca)

Téléphone : 450 478-0211, poste 2045

## PLANS REQUIS POUR UNE DEMANDE DE PERMIS

Les principaux documents requis lors d'une demande de permis visant la construction d'un nouveau bâtiment principal sont indiqués dans le [formulaire de demande](#). Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment assujéti à la *Loi sur les architectes*, le plan d'architecture devra être signé et scellé par un architecte. De plus, pour les bâtiments autres que résidentiels, des plans d'ingénieurs seront requis pour compléter votre demande de permis (structure, mécanique, électrique, gicleurs, civil, etc.)

## CONFORMITÉ AU CODE DE CONSTRUCTION EN VIGUEUR

Il est de la responsabilité du requérant ou du titulaire d'une demande de permis ou de certificat de préparer et de soumettre des plans conformes au Code de construction du Québec, au Code de sécurité du Québec et aux autres codes en vigueur en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (RLRQ, c. B-1.1) ainsi qu'aux autres règlements découlant de cette loi. Lorsque l'auteur des plans n'est pas un technologue, un architecte ou un ingénieur, le requérant ou l'auteur des plans doit joindre une lettre signée attestant que les plans soumis sont conformes aux codes en vigueur.

## NORMES DE CONSTRUCTION DURABLE

Depuis août 2022, toute nouvelle construction doit comprendre ces éléments :

- des portes et fenêtres certifiées *EnergyStar*
- des appareils de ventilation certifiés *EnergyStar* ou *Home Ventilating Institute (HVI)*
- un système de chauffage contrôlé à l'aide de thermostats électroniques ou intelligents
- des toilettes avec un débit d'eau maximum de 6 litres par chasse



De plus, toute nouvelle construction ne peut utiliser le revêtement de vinyle comme matériau pour recouvrir les murs.

## AUTRES ÉLÉMENTS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

Il est à noter que des autorisations auprès d'autres services de la ville peuvent être requises avant la délivrance d'un permis de construction. Dans certains cas, des autorisations gouvernementales seront aussi requises (ministère du Transport du Québec, CPTAQ, ministère de l'Environnement, etc.)

## PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Un [règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale \(PIIA\)](#) est applicable dans certains secteurs de la ville et applicable à certaines thématiques. Une résolution du Conseil municipal est nécessaire avant la délivrance du permis de construction pour une nouvelle construction. Des documents et des délais supplémentaires sont requis pour la délivrance d'un permis de construction. Il est recommandé d'effectuer une rencontre avec le Service de l'urbanisme et de l'environnement avant d'entreprendre des plans pour votre projet afin de connaître les objectifs et critères applicables à votre projet.

## ZONE AGRICOLE

En vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*, avant la délivrance d'un permis de construction sur un lot situé en zone agricole (zone verte), une autorisation ou un avis de conformité sera requis auprès de la CPTAQ. Veuillez consulter le site web de la CPTAQ pour plus de détails : [cptaq.gouv.qc.ca](http://cptaq.gouv.qc.ca).

## COÛT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

Le coût d'un permis de construction est calculé selon le nombre de logement à l'intérieur du bâtiment. Un dépôt de garantie, sous forme de chèque certifié ou traite bancaire au montant de 1500 \$ par unité de logement jusqu'à concurrence de 10 000 \$, est exigé avant la délivrance du permis. Ce dépôt vise à s'assurer de la réalisations des aménagements extérieurs, tel que l'aménagement du terrain, le pavage (dans le cas échéant), l'installation d'un ponceau (dans le cas échéant), l'installation de conteneurs semi-enfouis (dans le cas échéant) et la plantation d'arbres. Ce dépôt est remboursable en totalité, sans intérêt, après la réalisation des aménagements extérieurs approuvés.

## PAIEMENT D'UNE CONTRIBUTION FINANCIÈRE (RÈGLEMENT 1015)

Dans les secteurs desservis ou partiellement desservis pour les services d'égouts et d'aqueduc, la délivrance d'un permis de construction est assujettie, entre autres, au paiement par le requérant au moment de l'étude d'une demande de permis, d'une contribution à l'égard des travaux suivants :

- La construction d'un bâtiment où il y a une ou des unités de logement;
- L'ajout d'une unité de logement;
- Le réaménagement d'un bâtiment en lien avec un changement d'usage, même partiel, où l'ajout d'une ou des unités de logement est effectués.

Pour l'année **2024**, cette contribution équivaut à **4488 \$ par unité de logement** desservie par les infrastructures de traitement des eaux usées et les infrastructures de captation, de traitement et de distribution d'eau potable;

ou

**1496 \$ pour une unité de logement** qui n'est desservie que par les infrastructures de captation, de traitement et de distribution d'eau potable.

Ce montant est indexé annuellement au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon l'indice des prix à la consommation de la région de Montréal. Une diminution de la contribution peut être faite lors d'un projet comprenant des cases de stationnement intérieures ainsi que lorsque le projet nécessite de la décontamination. Pour plus de détails, consultez le [Règlement numéro 1015](#).

## ABATTAGE D'ARBRES ET PROTECTION DU COUVERT FORESTIER

Certains secteurs de la ville ont des normes de protection plus sévères pour la protection du couvert forestier. Il est important de vérifier la réglementation applicable à votre secteur avant d'entamer les démarches pour la construction d'une nouvelle habitation.



## ZONES DE CONTRAINTES (COURS D'EAU, MILIEU HUMIDE, ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN, BOISÉ, ETC.)

Il existe plusieurs zones de contraintes sur le territoire de la ville. Il est important que votre arpenteur-géomètre les identifie sur le plan projet d'implantation. Dans certains cas, un biologiste pourrait être requis afin d'effectuer des relevés des milieux naturels et hydriques sur le terrain.

## REMBLAI OU DÉBLAI

Les travaux de nivelage, remblai ou déblais qui excèdent le périmètre de la construction visée devront faire l'objet d'un certificat d'autorisation distinct.

## GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES (TROIS LOGEMENTS ET PLUS)

Si vous prévoyez construire un immeuble comprenant trois (3) logements et plus, il est primordial de planifier la gestion des matières résiduelles lors de l'élaboration du projet. Dans certains secteurs de la ville, l'utilisation de bacs roulants est moins favorable en raison de l'emplacement des terrains.

### DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT AVANT LA RECONSTRUCTION

Depuis avril 2022, toute demande de démolition d'un bâtiment principal est assujettie à un Comité de démolition. Or, avant de procéder à la démolition d'un bâtiment principal, une autorisation du Comité de démolition est requise. La présentation d'une demande au comité nécessite le dépôt de documents. Pour en savoir plus, veuillez consulter la section Démolition sur le site web.

### CERTIFICAT DE LOCALISATION À FOURNIR À LA FIN DES TRAVAUX

Le requérant d'un permis de construction doit soumettre un certificat de localisation réalisé par un arpenteur-géomètre lorsqu'il s'agit d'un nouveau bâtiment principal, et ce, **au plus tard 30 jours** après la fin des travaux. Le certificat de localisation doit comprendre tous les éléments nécessaires permettant à l'autorité compétente de valider la conformité des travaux réalisés.

### RACCORDEMENT AUX SERVICES (AQUEDUC ET ÉGOUTS)

Pour les secteurs desservis, afin de vous raccorder aux branchements existants, d'abandonner un branchement existant ou d'ajouter de nouveaux branchements, veuillez faire la demande de permis en ligne sur le site interne à l'adresse suivante :

<https://www.villesadp.ca/citoyens/services-en-ligne/permis>

Le service des infrastructures évaluera les prérequis aux travaux de branchements afin de répondre au règlement 914. Advenant que l'usage soit autre que résidentiel, des informations supplémentaires vous seront partagées concernant les compteurs d'eau et les rejets selon les règlements 1030 et 1060.

### INSTALLATION SEPTIQUE ET PUIITS

Si vous prévoyez construire un immeuble dans un secteur non desservi par le réseau d'aqueduc et d'égout, des demandes devront être déposées pour l'installation septique et le puits. Afin d'obtenir ces autorisations, des documents préparés par un professionnel seront exigés.

### CHANTIER DE CONSTRUCTION

Un projet de construction ou de démolition donne droit au constructeur d'installer et de maintenir sur le site, durant l'exécution des travaux, les grues, monte-charges, bureaux, hangars, ateliers ou tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. Ces outillages et appareils doivent être enlevés après la fin des travaux. Pour tout projet de construction ou de démolition, le propriétaire ou l'exécutant des travaux doit se munir d'un conteneur pour recueillir les débris de construction ou de démolition. Tout appareil et équipement installés sur un chantier de construction doit être enlevé dans les 7 jours suivant la fin des travaux.

### SÉCURITÉ AUTOUR D'UN CHANTIER DE CONSTRUCTION

Lors de travaux de construction, il est primordial d'avoir des éléments de sécurité. Voici un rappel de certaines exigences :

- Toute fondation à ciel ouvert doit être entourée d'une clôture de sécurité temporaire d'une hauteur minimale de 1,2 mètre;
- Lorsque les travaux sont exécutés à moins de 3 mètres de l'emprise d'une voie de circulation, ou lorsque l'autorité compétente le juge à propos pour la sécurité publique, tout chantier doit être entouré d'une clôture de sécurité temporaire d'une hauteur minimale de 1,2 mètre.

Le propriétaire ou l'exécutant des travaux ne doit occuper plus du tiers de la largeur de la voie de circulation appartenant à la Ville pour y placer des appareils, déposer des matériaux de construction ou pour pratiquer une tranchée ou une excavation. Le propriétaire ou l'occupant est responsable de tous les accidents ou de tous les dommages qui peuvent résulter de cette utilisation ou occupation de la voie de circulation, de la chaussée ou du trottoir.

Le cheminement d'une demande de permis de construction comporte plusieurs étapes. Afin de vous aider à comprendre le cheminement, voici un sommaire de chacune des étapes pour la majorité des demandes. Des étapes supplémentaires peuvent s'ajouter selon le projet.

## ÉTAPE #1 – PRENDRE LES INFORMATIONS REQUISES SELON LE TYPE DE PROJET À RÉALISER

L'analyse d'une demande de permis comprend plusieurs étapes, notamment des validations auprès des autres services impliqués dans votre projet de construction (infrastructures, eaux, incendies, etc.)

## ÉTAPE #2 – DÉPÔT DE LA DEMANDE AVEC LES DOCUMENTS REQUIS

- Formulaires de demandes de permis de construction et de branchement aux services (si applicable)
- Procuration (si la demande est faite par une autre personne que le propriétaire)
- Plan projet d'implantation, préparé par un arpenteur-géomètre
- Plan d'architecture, préparé par un technologue ou un architecte (incluant l'étude du Code)
- Plan de l'aménagement extérieur, préparé par un professionnel compétent en la matière (arbres, stationnement, trottoirs, etc.)
- Si applicable, les plans d'ingénieries (structure, mécanique, électrique, plomberie, gicleurs, etc.)
- Si applicable, un plan civil, préparé par un ingénieur pour les branchements et la gestion des eaux pluviales
- Si applicable, les autorisations gouvernementales requises (ministères des transports, environnement, famille ou autre)
- Paiement des frais de permis, dépôts de garanties financières et redevances du Règlement 1015

Selon la demande, des documents supplémentaires ne faisant pas partie de cette liste peuvent être demandés afin de s'assurer de la conformité du projet. De plus, dans le cadre d'une demande assujettie au Règlement de PIIA no 1046, des documents supplémentaires sont exigés.

## ÉTAPE #3 – ANALYSE DE LA DEMANDE

L'analyse d'une demande de permis comprend plusieurs étapes, notamment des validations auprès des autres services impliqués dans votre projet de construction (infrastructures, eaux, incendies, etc.)

## ÉTAPE #4 – SUIVI DE L'ANALYSE AU DEMANDEUR

À la suite de l'analyse de la demande, un suivi sera effectué au demandeur afin de lui indiquer si la demande est conforme ou non aux règlements d'urbanisme. Si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme, elle sera transmise pour analyse aux autres services concernés de la ville.

## ÉTAPE #5 – VALIDATION AUPRÈS DU SERVICE DES INFRASTRUCTURES ET TECHNIQUES

Lorsqu'un branchement aux services municipaux et/ou qu'il y a de la gestion des eaux pluviales requis dans votre projet, une autorisation du Service des infrastructures et techniques est requise. Cette autorisation est requise au préalable avant la délivrance du permis de construction. Les services d'un ingénieur civil pourrait être requis pour la conception de vos plans. Il est important de prévoir des délais pour l'obtention des plans et des autorisations.

## ÉTAPE #6 – PAIEMENTS FINAUX ET VERSEMENT DES DÉPÔTS

Lorsque la demande est conforme, une facture sera émise et le demandeur devra payer les frais de permis, les frais reliés au Règlement 1015 ainsi que de verser les dépôts exigés dans le cadre de la demande.

## ÉTAPE #7 – DÉLIVRANCE DES PERMIS, EXÉCUTION ET SUIVI DES TRAVAUX

L'autorité compétente délivre les différents permis en lien avec le projet. Le requérant ou titulaire du permis doit s'assurer de bien comprendre que les plans approuvés doivent être respectés à 100%. Si des modifications sont requises qui ne correspondent pas avec les plans approuvés, une demande d'addenda au permis sera requise et nécessite une approbation. L'autorité compétente va procéder à des inspections durant la validité du permis afin de s'assurer de la conformité des travaux et des aménagements aux plans approuvés.

## ÉTAPE #8 – FINALISATION DES TRAVAUX ET DEMANDE DE REMBOURSEMENT DES DÉPÔTS

Lorsque les travaux de construction du bâtiment et de l'aménagement extérieur terminés, vous devez aviser le fonctionnaire qui a délivré le permis par courriel. La demande doit être faite par écrit au courriel suivant : [urbanisme@villesadp.ca](mailto:urbanisme@villesadp.ca)