

RÉNOVATIONS INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES RÉSIDENTIELLES (1 à 4 logements)

Aide-mémoire

Pour déposer votre demande pour obtenir un permis de rénovation ou d'agrandissement, pour un perron, pour modifier la toiture, etc., il faut:

1. Localiser la construction sur le terrain;
2. Identifier tout autre bâtiment, piscine, terrasse ou autre structure sur le terrain;
3. Quelles sont les distances des lignes de propriété, des autres bâtiments ou structures?
4. Fournir plans et détails de construction – signés et scellés par technologue ou architecte si nécessaire;
5. Identifier toutes dimensions, hauteurs, matériaux de parement, etc.;
6. Détails de démolition s'il y a lieu;
7. Plans d'élévation de tous les côtés de la nouvelle construction;
8. Plan de coupe des murs;
9. Détails de fondation, structure des planchers et de charpente du toit;
10. Fournir une lettre d'autorisation du propriétaire du bâtiment si nécessaire;
11. Le dépôt pour dommages peut être requis;
12. Des frais de branchement de services et d'ingénierie peuvent s'appliquer;

Quelques exemples de rénovations intérieures :

- Démolir ou bâtir un mur intérieur;
- Faire la finition d'un sous-sol;
- Convertir un garage en espace habitable;
- Installer un foyer ou un poêle à bois ou à gaz.

Quelques exemples de rénovations extérieures :

- Construire, agrandir ou remplacer un perron, un porche, une véranda, un balcon ou un portique;
- Changer le revêtement extérieur d'un bâtiment;
- Ajouter ou remplacer l'isolation;
- Installer une cheminée;
- Remplacer ou ajouter un drain français.

Les exigences varient selon les zones décrites dans le Plan de zonage. Veuillez communiquer avec un(e) technicien(ne) au Service du zonage pour connaître les règlements qui s'appliquent à votre projet.

COMMENT OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIEL (1 à 4 logements)

Toute nouvelle construction doit être conforme aux règlements de Zonage, de Construction et sur les PIIA, au Code de construction du Québec et à toute autre réglementation pertinente.

Nécessité d'un permis de construction : Sur l'ensemble du territoire de Pointe-Claire, est interdit sans l'obtention préalable d'un permis de construire, toute construction, transformation, agrandissement d'un bâtiment ou d'une terrasse; l'excavation, l'installation d'un foyer ou système de chauffage, le remplacement d'un système de chauffage par un autre type et la modification à l'apparence extérieure d'un bâtiment assujéti au Règlement sur les PIIA.

Un permis n'est pas requis pour l'entretien régulier ou les réparations mineures. Tout projet doit toutefois être conforme aux règlements mentionnés plus haut.

Géométrie et végétation des terrains

Sur l'ensemble du territoire de la ville, quiconque se propose d'ériger une nouvelle construction, d'agrandir la superficie d'implantation ou de déplacer une construction doit s'enquérir auprès du Service de l'ingénierie, du niveau de la rue et de son alignement et, s'il y a lieu, de la localisation des points de raccordement d'aqueduc et d'égouts.

Pour un tel projet, afin d'assurer la protection du couvert forestier et de favoriser le développement durable, un bilan de foresterie urbaine doit être préparé préalablement et remis avec la demande de permis. Il doit être préparé par une personne compétente (ex. arboriculteur, architecte paysager, ingénieur forestier), et faire état des conditions de la végétation existant sur le terrain : montrer l'emplacement de tout arbre, arbuste et haie existant, inclure une description de ces arbres : essence, diamètre du tronc, hauteur et condition physiologique, avec une photo de chaque arbre ou groupe d'arbres.

Présentation d'une demande de permis de construction – documents requis

Tous les formulaire(s) et documents relatifs à une demande de permis ou de certificat doivent être acheminés par courriel à urbanisme@pointe-claire.ca.

Remplir la demande de permis ou de certificat (disponible au www.pointe-claire.ca, à la page *Permis*).

1 copie du certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre, comprenant la description technique et le plan montrant les bâtiments sur le terrain et toute servitude.

Un plan montrant l'emplacement des arbres existant, à protéger et à abattre, et les plantations prévues, pour une intervention nécessitant la protection ou l'abattage et la plantation d'arbres, ainsi qu'une description des caractéristiques (dimension, essence, condition physiologique) de ces arbres, existants et prévus; et le cas échéant, le bilan de foresterie urbaine décrit plus haut.

1 série de plans :

Les plans doivent porter la signature et l'identification de l'architecte, de l'ingénieur ou de toute autre personne qui les a préparés. Dans le cas de construction d'un nouveau bâtiment résidentiel, de l'ajout d'un étage additionnel sur un bâtiment résidentiel, ou l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel unifamilial résultant en une augmentation de plus du tiers (1/3) de la superficie de plancher, les plans doivent porter le sceau et la signature d'un architecte ou d'un technologue professionnel. Les plans (à l'échelle) doivent notamment montrer:

- l'emplacement sur le terrain, les hauteurs et les dimensions de la nouvelle construction,
- le plan détaillé des fondations, de la structure, des sections de murs, des élévations,
- dans certains cas, les niveaux d'excavation, le niveau de la rue adjacente au terrain par rapport au niveau du rez-de-chaussée et l'emplacement des branchements d'égouts et d'aqueduc,
- pour la construction d'une terrasse, le type de fondations, la façon dont la terrasse sera rattachée à la bâtisse principale (s'il y a lieu) et les détails de structure,
- pour les rénovations, le plan de l'existant montrant les modifications projetées,
- pour les poêles à bois, les foyers et encastrables, le manuel du manufacturier (de l'équipement et du conduit) & la localisation du réservoir propane.

Honoraires et dépôts 2019

10 \$ par 1000 \$ du coût estimé des travaux (min. 55\$)

Pour agrandissement ou nouvelle maison : valeur d'au moins 1 195 \$/m² de plancher (830 \$/m² d'un garage détaché).

Les honoraires sont exigibles au moment de la présentation de la demande (non remboursables, payables à la Ville de Pointe-Claire).

Un dépôt pour dommages de 2 185 \$ pour une nouvelle maison (1 à 4 logements); (545 \$ pour un agrandissement (remboursable à la fin des travaux) et les frais exigés du Service de l'ingénierie sont exigibles au moment de la délivrance du permis.

Approbaton ou refus, et délivrance du permis de construction

Si la demande est conforme, le Service approuvera le projet dans un délai de 30 jours à compter du moment où le dossier de la demande est complet, à moins que le projet ne soit assujéti, au Règlement PIIA ce qui justifierait un délai plus long de traitement de la demande. Le requérant sera alors invité à se présenter au Service d'urbanisme pour la délivrance du permis de construire. Lorsque ce dernier concerne une intervention nécessitant la protection d'arbres, une preuve que les installations de protection requises sont installées sur le terrain doit être déposée (photos) comme condition à l'obtention du permis.

Aucun travail ne peut commencer avant que le permis n'ait été délivré. Quiconque contrevient à la présente disposition commet une infraction. Le permis doit être affiché sur le chantier et doit être clairement visible de la rue.

Le permis doit être délivré et les travaux commencés dans les six mois de l'approbation, et les travaux doivent être terminés dans un délai d'un an à compter de la date de délivrance du permis de construire.