

Guide des propriétaires
Demande pour construction résidentielle



West Nipissing Ouest

02-12-2005

1. Demande pour construction résidentielle

Pour faciliter la construction d'un bâtiment ou d'un rajout, ou la rénovation d'un bâtiment déjà existant sur votre propriété (nouvelle maison, terrasse, garage ou autre ouvrage majeur). L'information et la grille tarifaire qui datent de janvier 2005 sont sous réserve de modifications. Veuillez adresser vos questions au Service du bâtiment au 753-2250.

2. Quest-ce qu'un permis de bâtir?

Il faut l'approbation officielle de la Municipalité pour construire ou rénover un bâtiment sur votre propriété, ou y ajouter une structure.

3. Pourquoi ais-je besoin d'un permis de bâtir?

En Ontario, la construction de bâtiments est régie par des règlements et des lois. La Corporation de la Municipalité de Nipissing Ouest est chargée de faire respecter *Loi sur le code du bâtiment* ainsi que les règlements relatifs à la construction, l'entretien et la sécurité des bâtiments et d'autres structures. La Municipalité veille à ce que toutes les personnes qui érigent un bâtiment se conforment aux exigences en fait de solidité structurale, de prévention des incendies, d'utilisation du terrain et de sécurité pour leur protection et celles de leurs voisins.

4. Quand dois-je obtenir un permis de bâtir?

Un permis est **obligatoire** dans les cas suivants...

- La construction de tout nouveau bâtiment, p.ex. un logement unifamilial, un garage, une remise
- La construction d'une fondation
- L'installation d'une structure comme une maison mobile sur votre propriété
- La réparation de bâtiments ou des rajouts, y compris les porches et les terrasses
- Les rénovations
- Fermer un porche ou ajouter un toit à une terrasse
- L'ajout d'une cheminée, d'un poêle à bois ou d'un foyer
- L'installation d'une piscine creusée ou au-dessus du sol

- L'installation de tuiles souterraines
- L'installation de revêtement extérieur ou l'application de briques neuves
- Le remplacement de bardeaux
- La finition d'un sous-sol
- Le déménagement d'un bâtiment sur la propriété

Un permis n'est **pas obligatoire** dans les cas suivants ...

- Les travaux non structuraux tels que l'installation de gouttières et d'armoires de cuisine, l'aménagement paysager, les entrées de cour, les trottoirs et les clôtures (il y a cependant des règlements municipaux concernant les clôtures)
- La construction d'un belvédère sans toiture et isolé d'un bâtiment, si la hauteur ne dépasse pas 24" (600 mm) du niveau du sol, quelle que soit la grandeur (vérifier cependant les règlements de zonage)
- L'installation de tabatières, à condition de ne pas couper ou enlever plus d'un chevron, d'une poutrelle ou pièce équivalente pour les installer
- Le remplacement de fenêtres ou de portes, à condition de ne pas agrandir les ouvertures
- L'ajout de systèmes de refroidissement et de purification de l'air, de chaufferettes plénum et d'humidificateurs en ligne
- Le remplacement d'une fournaise
- La construction proposée d'un bâtiment isolé de moins de 108 pieds carrés (10 m²) (vérifier cependant les règlements de zonage)
- Le remplacement des accessoires de plomberie

Il vous faut un **permis de démolition** avant de défaire une partie de bâtiment ou un bâtiment complet. Le processus ressemble à celui du permis de bâtir, mais peut varier selon des situations particulières. Par exemple, certains bâtiments comportant des caractéristiques historiques ou architecturales peuvent être désignés d'édifices du patrimoine, conformément à la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Le conseil municipal doit approuver la démolition.

5. Combien coûte un permis?

- Le tarif de base minimum du permis de bâtir est de 45 \$, plus 5,00 \$ pour chaque tranche de 1 000 \$ de valeur de la construction.
- Le permis de démolition coûte 25,00 \$.

Les valeurs de construction sont sous réserve de modifications des tarifs annuels déterminés par un règlement du conseil municipal. Le tarif du permis de bâtir est basé sur le coût de la construction, y compris **la main-**

d'œuvre et les matériaux.

Vous devrez aussi peut-être payer les frais d'autres services comme le raccordement au conduit municipal d'eau et des égouts.

6. Qu'est-ce qu'une demande de permis intégrale au sens du Code du bâtiment de l'Ontario?

***2.4.1.1B (5), (6) [TRADUCTION NON OFFICIELLE]**

(5) Les exigences de la demande de permis indiquée dans la disposition (1) du paragraphe 8(1) de la Loi sur le code du bâtiment sont :

- (a) que la demande soit présentée avec la formule décrite dans la disposition 2.4.1.1A. (2),*
- (b) que la demande soit signée par une personne décrite dans l'alinéa 2.4.1.1A. (1)(a) or (b),*
- (c) que tous les champs applicables de la formule de demande et des annexes prescrites soient remplis,*
- (d) que toutes les pièces dites jointes soient remises avec la demande, et*
- (e) que la demande soit accompagnée des types et des quantités de plans et de cahiers des charges prescrits par le règlement municipal, la résolution ou la règle adoptée en vertu de l'alinéa 7(1)(b) de la Loi sur le code du bâtiment.*

(6) La période de temps du permis délivré ou refusé (avec raisons du refus par écrit) indiquée dans les dispositions 2.4.1.1B (1) à (3) du Code du bâtiment de l'Ontario débutera le lendemain du dernier de l'un ou l'autre

- (a) jour que la demande répondant aux exigences de la disposition (5) est soumise au chef du service du bâtiment,*
- (b) jour que tous les droits exigés sont payés, conformément au règlement municipal, règle ou résolution adoptée en vertu de l'alinéa 7(1)(c) de la Loi sur le code du bâtiment et ce, au moment de présentation de la demande.*

6. Serai-je remboursé(e) si ma demande de permis est refusée?

Lorsqu'une demande de permis de bâtir est refusée, le requérant doit quand même payer le tarif de base minimum de 45 \$ pour couvrir le temps du personnel et les frais. Tous les autres frais seront remboursés.

7. Le processus de demande prend combien de temps?

Le Tableau 2.4.1.1B. du Code du bâtiment de l'Ontario établit le calendrier pour la délivrance ou le refus du permis par le chef du service du bâtiment. S'il s'agit d'un refus, les raisons doivent être fournies par écrit. Le règlement prévoit un délai de dix jours, quinze si la propriété n'est pas desservie par la Municipalité.

8. Plans et cahiers des charges exigés avec la demande d'un permis de bâtir

- Deux (2) jeux de plans et de cahiers des charges à l'échelle
Plans d'élévation (avant, arrière, droite, gauche)
Plan(s) d'étage
Plan du sous-sol
Plan de situation
Plan dimensionnel (coupes transversales)
Plan de plomberie
- Plan de situation :
 - dimensions et emplacement de bâtiments proposés et existants, garages, piscines, remises, etc. sur la propriété;
 - toutes les limites de propriété, les dimensions et l'écart entre les structures et les limites de propriété
 - système de drainage
 - entrée de cour
- Le titre de la propriété ou facture d'impôts fonciers aux fins de vérification, et la désignation officielle de la propriété
- Si le requérant n'est pas le propriétaire, un lettre d'autorisation du propriétaire
- Calculs pour le système de ventilation (CVC)

9. Autres exigences?

Les approbations varient d'une demande à l'autre, mais peuvent inclure les organismes suivants :

- **Les instances d'approbation de la Corporation de la Municipalité de Nipissing Ouest :**
 - Comité des dérogations
 - Services d'incendie (Richard Savage 705-753-6920)
 - Routes et drainage (705-753-0952) /Égoûts et aqueducs (705-753-1220)
 - Comité agricole (Louise Côté 705-594-2318)



- Conseil d'aménagement (Roger Lachance 705-753-6902)
- **Instances d'approbation extérieures :**
 - Bureau de santé publique
 - Ministère des Transports, Sue Marsh (705-497-5401) North Bay, Lina Arseneault (1-800-222-1047) Sudbury
 - Office de protection de la nature de North Bay-Mattawa (705-474-5420)
 - Ministère des Richesses naturelles (1-800-667-1940)
 - Ministère des Pêches et des Océans (705-522-6421)

10. Quoi faire si ma demande est refusée?

Si les problèmes entourant le Code du bâtiment ne sont pas résolus, vous pouvez faire parvenir par écrit aux organismes suivants les raisons de votre appel :

- La Commission d'évaluation des matériaux de construction entend les appels concernant les techniques ou matériaux de construction.
- La Commission du code du bâtiment entend les appels concernant les exigences techniques du Code du bâtiment de l' Ontario.

Vous pouvez rejoindre ces deux commissions à la Direction de l'aménagement et du bâtiment du Ministère des Affaires municipales et du Logement, 777, rue Bay, 2^e étage, Toronto ON M5G 2E5 416-858-6666.

Pour les questions non résolues qui relèvent de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, vous devrez solliciter les approbations suivantes du Comité de planification de Nipissing Ouest :

- changement de zonage
- demande relative aux divergences mineures (Comité des dérogations)
- disjonction de lot (demande de permission)

11. Où aller pour obtenir un permis?

Service du bâtiment

Service du bâtiment
225, rue Holditch, Sturgeon Falls
11790, route 64, Verner
705 (753-2250) ou 705 (594-9220)

Le constructeur ou l'entrepreneur de bâtiment, ou le propriétaire est responsable d'obtenir le permis. Faites en sorte que le permis et les plans approuvés soient affichés au lieu de travail.

12. Qu'arrive-t-il si je n'ai pas de permis?

Aucune construction, modification ou transformation n'est allouée sans l'obtention d'un permis. Entamer la construction sans permis est illégal et constitue une infraction provinciale de la *Loi sur le code du bâtiment*, et des accusations seront portées contre la personne responsable.

13. Modèle de plan d'implantation

MAISON avec rajout et garage isolé ou piscine

Proposed detached garage – Garage isolé proposé

Proposed deck – terrasse proposée

Proposed one-storey addition – Rajout d'un étage proposé

Existing one-storey dwelling – Maison à un niveau existante

Proposed driveway – entrée de cour proposée

Proposed ¾" water line – canalisation de ¾" proposée

Proposed 4" sewer line – canalisation d'égout de 4" proposée

Existing drainage ditch – fossé de drainage existant

Existing watermain – conduite principale d'eau existante

Existing sewer drain – conduit souterrain d'égout existant

Proposed new culvert – Buse neuve proposée

STREET – RUE

Le modèle de plan d'implantation doit comprendre les renseignements suivants :

1) Dimensions de la propriété, y compris

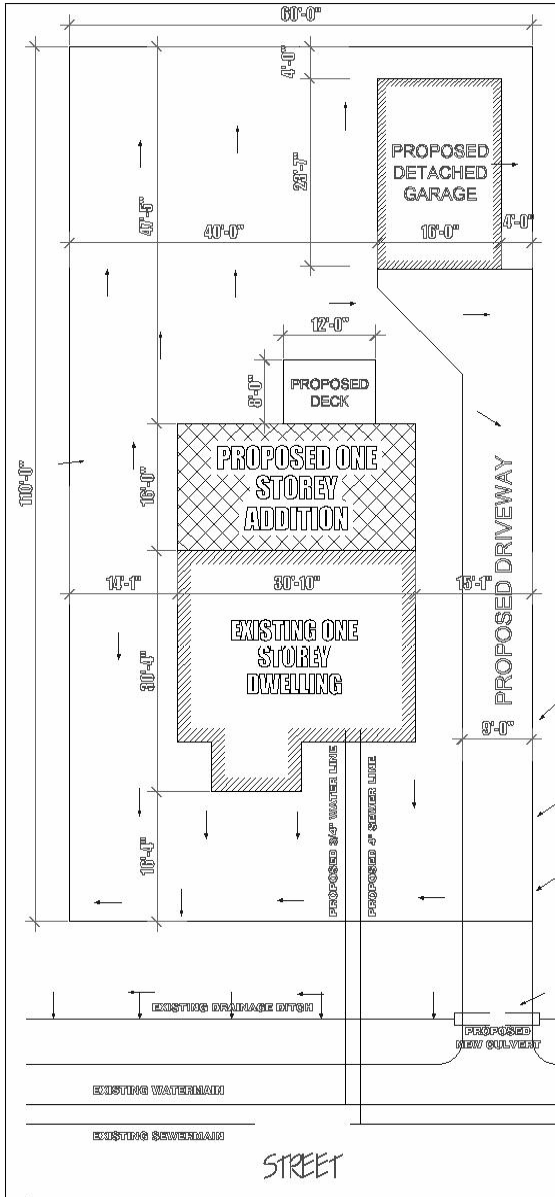
- la façade du lot
- la profondeur du lot
- la longueur des limites du lot
- la superficie du lot

2) Dimensions des bâtiments existants et proposés

- longueur et largeur
- superficie
- hauteur
- nombre d'étages

3) Emplacement de tous les bâtiments sur la propriété, y compris

- retraits de la cour avant
 - retraits de la cour latérale
 - retraits de la cour arrière
- 4) Emplacement des entrées de cour, des places de stationnement requises et des buses (le cas échéant)
 - 5) Réseau de drainage proposé, y compris les rigoles et les fossés
 - 6) Autres caractéristiques physiques notables de la propriété comme les affleurements rocheux, les gros arbres, les clôtures et les aires de paysage aménagé
 - 7) Lieu et dimensions des servitudes de la propriété
 - 8) Lieu et dimensions des services publics existants et proposés, y compris les trous d'hommes, égouts, aqueducs, électricité et gaz
 - 9) Description officielle de la propriété en question, y compris le canton, le lot, la concession, le numéro de plan enregistré ou de référence



TYPICAL PLOT PLAN SHOULD INCLUDE THE FOLLOWING INFORMATION:

- 1) SIZE OF PROPERTY INCLUDING
 - LOT FRONTAGE
 - LOT DEPTH
 - LENGTH OF LOT LINES
 - LOT AREA
- 2) SIZE OF ALL EXISTING AND PROPOSED BUILDINGS INCLUDING
 - LENGTH AND WIDTH
 - AREA
 - HEIGHT
 - NUMBER OF STOREYS
- 3) LOCATION OF ALL BUILDINGS ON THE PROPERTY INCLUDING
 - FRONT YARD SETBACKS
 - ALL SIDE YARD SETBACKS
 - ALL REAR YARD SETBACKS
- 4) LOCATION OF DRIVEWAYS, REQUIRED PARKING SPACES, CULVERTS IF APPLICABLE.
- 5) PROPOSED DRAINAGE PATTERNS INCLUDING ALL DRAINAGE SWALES AND DITCHES
- 6) ANY OTHER MAJOR PHYSICAL CHARACTERISTICS OF THE PROPERTY SUCH AS ROCK OUTCROPS, LARGE TREES, FENCES AND LANDSCAPING AREAS
- 7) LOCATION AND SIZE OF ALL EASEMENTS AFFECTING THE PROPERTY
- 8) LOCATION AND SIZE OF ALL PROPOSED AND EXISTING SERVICES INCLUDING MANHOLES, SEWER, WATER, HYDRO AND GAS SERVICES
- 9) FULL LEGAL DESCRIPTION OF THE SUBJECT PROPERTY INCLUDING TOWNSHIP, LOT, CONCESSION, REG'D PLAN NO. OR REFERENCE PLAN NO.

