

# Comment obtenir un permis de construction

## 1 Pourquoi ai-je besoin d'un permis de construction ?

Un permis de construction est un document légal qui accorde la permission de débiter les travaux de construction. Vous devez obtenir un permis de construction pour toute construction neuve, modification, réparation ou ajout à un bâtiment existant.

Les modifications suivantes nécessitent l'obtention d'un permis: les changements apportés à l'extérieur d'un bâtiment, y inclus aux fenêtres, aux portes, aux escaliers et aux balcons, le recouvrement de toits en pente, les auvents et les enseignes, de même que certaines modifications à l'intérieur tel que le retrait ou l'ajout de planchers, de plafonds, de partitions et d'escaliers.

Vous n'avez pas besoin de permis pour la peinture extérieure et intérieure, le rejointoiement de la maçonnerie ou le remplacement de boiseries ou de maçonnerie détériorées, en autant que les matériaux remplaçants sont identiques à ceux d'origine. Un permis n'est pas requis pour le renouvellement de l'asphalte d'un toit plat.

Les travaux de paysagisme suivants requièrent aussi un permis: clôtures, haies, murs de soutènement, terrasses et modifications à toute aire de stationnement existante ou toute autre structure sur fondations ou empattements.

Un permis de démolition est requis avant la démolition d'un bâtiment, d'un garage, d'une remise ou de la majeure partie d'un bâtiment.

Il est de beaucoup préférable d'obtenir votre permis avant de signer un contrat, de commander des matériaux ou de commencer les travaux, ceci afin d'éviter de vous retrouver avec des matériaux inutilisables ou d'avoir à refaire les travaux. Veuillez noter que la Ville peut arrêter les travaux non approuvés, ordonner leur démolition et placer les propriétaires à l'amende.

Le personnel du Service de l'aménagement urbain peut vous conseiller quant à la meilleure façon de procéder.

## Consultez et suivez les directives

La qualité de l'environnement physique de Westmount est un de ses atouts les plus précieux. Voilà pourquoi les demandes de permis sont étudiées avec soin, non seulement pour en assurer la conformité aux codes de construction et de sécurité mais aussi pour en évaluer la qualité du design. En recherchant un design harmonieux et une construction de qualité, nous pourrions mieux protéger les particularités de Westmount et la valeur de chacune de ses propriétés.

Afin d'aider les propriétaires à concevoir de bons projets de rénovation et de construction et à obtenir leur permis de construction rapidement et sans problème, la Ville de Westmount a produit les directives Rénover et construire à Westmount, une série de sept livrets et de feuillets d'information sur des secteurs particuliers de Westmount. Le Comité consultatif d'urbanisme se sert d'ailleurs des directives publiées dans cette série en tant que critères d'évaluation des projets.

Ces directives peuvent servir de point de départ à l'élaboration d'un projet de rénovation ou de construction neuve à Westmount. Cependant, puisque le design est une question d'expertise et de sensibilité, le simple fait de suivre les directives ne signifie aucunement que votre projet sera accepté d'emblée.

La liste des sept livrets apparaît à la page suivante.

## Liste des Directives

### 0. Comment obtenir un permis de Construction

#### 1. Introduction aux directives

- 1.1 Conservation
- 1.2 Modifications, ajouts et nouvelle construction
- 1.3 Traitement uniforme

#### 2. Murs extérieurs

- 2.1 Conservation
- 2.2 Modifications et nouvelles construction

#### 3. Toitures

- 3.1 Réparations à un toit existant
- 3.2 Matériaux de toiture des bâtiments
- 3.3 Ajouts au toit, lucarnes, puits de lumière et fenêtres de toit
- 3.4 Structures de toit
- 3.5 Structures des ajouts et des nouvelles constructions

#### 4. Portes et fenêtres

- 4.1 Portes et fenêtres des bâtiments existants
- 4.2 Ajouts et nouvelles constructions
- 4.3 Points de design
- 4.4 Volets et auvents

#### 5. Nouveaux bâtiments, ajouts et modifications majeures

- 5.1 Ajouts aux bâtiments de Catégorie I\*, I et II
- 5.2 Harmonie du design
- 5.3 Effet sur l'emplacement
- 5.4 Matériaux de revêtement des murs extérieurs
- 5.5 Processus de construction
- 5.6 Construction limitrophe à un autre municipalité
- 5.7 Site Patrimonial du Mont Royal
- 5.8 Écoterritoires
- 5.9 Secteur d'intérêt archéologique
- 5.10 Accessibilité universelle d'un bâtiment
- 5.11 Terrains adjacents à une voie ferrée

#### 6. Aménagement paysager

- 6.1 La rue et le site
- 6.2 Clôtures et haies
- 6.3 La pente
- 6.4 La plantation
- 6.5 Stationnement et allées
- 6.6 Piscines
- 6.7 Structures de jardin
- 6.8 Considérations environnementales

## 2 La demande de permis étape par étape

### Première étape: Consultez les règlements et les directives appropriées

Déterminez quels règlements et directives s'appliquent à votre cas. Votre demande doit être conforme notamment aux règlements de zonage, de lotissement, de construction et de démolition et aux codes de plomberie et de protection incendie.

### Deuxième étape: Consultez les directives de design

Les nouveaux bâtiments et les modifications qui touchent à l'extérieur d'un bâtiment doivent aussi être conformes aux directives "Rénover et construire à Westmount". Consultez tout d'abord le feuillet "Introduction aux directives" qui vous indiquera comment procéder et vous aidera à établir le type d'intervention le plus approprié à votre bâtiment ou propriété.

Le Service de l'aménagement urbain de Westmount peut vous conseiller sur la conformité et l'opportunité de rénovations envisagées dès les premières étapes de planification. Vous pouvez aussi obtenir une copie du feuillet d'information sur votre secteur ainsi qu'un livret de directives spécifiques aux travaux envisagés (ils sont aussi disponibles sur l'Internet à [www.westmount.org](http://www.westmount.org)). Voir la section 1.8 du premier livret pour savoir où obtenir de l'aide.

### Troisième étape: Préparez une proposition

Décidez de l'ampleur des travaux que vous voulez entreprendre en tenant compte de vos besoins, de votre budget, de la réglementation et des directives et faites préparer des plans.

### Quatrième étape: Soumettez votre demande

Soumettez votre demande accompagnée de l'information et des documents énumérés à la section "Exigences" à la dernière page de ce livret.

Des frais doivent être payés pour le permis. Le montant est établi selon les coûts du projet. Vous pouvez vous renseigner sur les taux en vigueur auprès du personnel du Service de l'aménagement urbain.

Afin d'éviter des dépenses inutiles à l'élaboration de plans détaillés pour un projet qui pourrait être refusé, il est préférable dans tous les cas, sauf pour les travaux les plus simples, de soumettre des dessins pour *approbation préliminaire* avant de compléter des esquisses détaillées.

### Étape 5: L'examen des plans par la Ville

Les demandes de permis de construction sont examinées par le Bureau des inspections pour leur conformité aux règlements appropriés. Les demandes reçues avant la fin de la journée du mardi seront soumises au Bureau lors de sa rencontre hebdomadaire du jeudi matin.

Lorsque les modifications proposées touchent à l'extérieur du bâtiment, la demande est soumise au Comité consultatif d'urbanisme. Le Comité se réunit le mardi à toutes les deux semaines et les demandes approuvées lors de la dernière réunion du Bureau des inspections seront soumises au Comité lors de sa prochaine réunion. Le Comité peut exiger des modifications ou refuser un projet pour des raisons d'urbanisme et d'esthétique.

Si vous communiquez avec le personnel du Service de l'aménagement urbain après une réunion du Comité, il est généralement en mesure de vous dire, de façon informelle, si votre projet a été approuvé. Les comptes-rendus de ces réunions sont finalisés pendant les deux semaines suivantes et la réponse est envoyée au demandeur sur le champ.

Si votre projet n'a pas été approuvé, vous pouvez apporter les correctifs nécessaires et refaire une nouvelle demande.

Les recommandations du Comité consultatif d'urbanisme sont ensuite présentées au Conseil pour approbation.

### Étape 6: L'obtention du permis

Le permis de construction doit être affiché sur une fenêtre ou bien en vue sur le chantier. On doit aussi conserver une copie des plans approuvés sur le site. Le Service de l'aménagement urbain doit être avisé immédiatement de toute modification à ces plans puisqu'un nouvel examen et une nouvelle approbation pourraient s'avérer nécessaires.

Le permis de construction expire si les travaux n'ont pas été entrepris au bout de six mois ou s'ils ont débuté mais ont été arrêtés pendant une période de quatre mois consécutifs. Afin de renouveler un permis expiré, une nouvelle demande respectant tout nouveau règlement ou directive doit être déposée. Les travaux à l'extérieur doivent être complétés au bout de douze mois; ceux à l'intérieur, au bout de dix-huit mois. Référez-vous au règlement 1300 concernant les permis et certificats.

### Liste des Directives (suite)

#### 7. Devantures de magasins et enseignes

- 7.1 Emplacement des enseignes
- 7.2 Design de l'enseigne
- 7.3 Design de la devanture de magasins
- 7.4 Devantures de magasin et enseignes existantes
- 7.5 Occupations multiples

#### 8. La Cour Glen

- 8.1 Approche générale
- 8.2 Un quartier résidentiel
- 8.3 Tracé des rues, paysages de rue et vues
- 8.4 Circulation
- 8.5 Immeubles
- 8.6 Collectivité axée sur les piétons
- 8.7 Parc en escarpement
- 8.8 Station Westmount
- 8.9 Développement durable
- 8.10 Plan directeur

#### 9. Les grandes propriétés à caractère institutionnel et lieux de culte d'intérêt

- 9.1 Les grandes propriétés à caractère institutionnel
- 9.2 Les lieux de culte d'intérêt

### Consultez un architecte

La Ville encourage le recours aux services d'un architecte, même pour les travaux de moindre envergure et particulièrement dans les cas impliquant des notions de design, l'interprétation de règlements et des connaissances en construction. La loi provinciale exige des plans signés et portant le sceau d'un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec dans les cas de bâtiments publics ou de travaux dont les coûts atteignent un montant déterminé.

Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments ou de projets complexes, votre architecte peut être invité à discuter du projet devant le Comité consultatif d'urbanisme.

### 3 Exigences

Selon le type de projet envisagé, référez-vous au tableau ci-dessous afin de déterminer ce qui doit être soumis (X) et ce qui pourrait être exigé dans certains cas (O).

Le Service de l'aménagement urbain peut aussi exiger des informations additionnelles selon le type de proposition. Un jeu complet de plans doit être soumis, plié en format 8-1/2" sur 14". (Un deuxième jeu sera nécessaire une fois le permis émis.)

	Nouvelles Construction et ajouts majeurs <sup>1</sup>	Modification Additions mineurs	Aménagement paysager <sup>2</sup>	Portes et fenêtres	Devantures de magasins Et enseignes	Démolition
<b>Demande et frais:</b> demande signée par le propriétaire ou accompagnée d'une lettre d'autorisation signée par le propriétaire, ainsi que les frais d'examen.	X	X	X	X	X	X
<b>Photos:</b> des photos claires de tous les côtés du bâtiment existant. Pour les projets de paysagisme, des photos de l'état actuel des lieux.	X	X	X	X	X	X
<b>Certificat de localisation:</b> une copie du certification de localisation est nécessaire pour l'implantation du projet.	X	X	X		O	O
<b>Plans du site existant et proposé:</b> plan indiquant les lignes de propriété, les lignes de construction, les bâtiments existants, les murs de soutènement, les escaliers et les principaux arbres. Terrains en pente: un relevé topographique indiquant le profil du terrain.	X	O	X			
<b>Plans préliminaires:</b> plans d'architecture préliminaires (plans d'étage et de toit, élévations et coupes) indiquant clairement et de façon exhaustive les travaux proposés, y inclus les matériaux et les couleurs de même que l'équipement mécanique et électrique visible de l'extérieur (Étape d'approbation préliminaire).	X	X	O			
<b>Plans finaux:</b> jeu complet de plans d'architecture, de structure, de mécanique et de paysagisme. Échantillons des matériaux extérieurs proposés et couleurs.	X	X	X			
<b>Élévations de la rue:</b> élévations de la rue avant et après les travaux projetés, comprenant les bâtiments avoisinants.	X	O				
<b>Élévations projetées du terrain:</b> pour les murs de soutènement, le remblaiement, les clôtures et les ajouts aux bâtiments existants situés près des lignes de propriété : élévation projetée le long de la ligne de propriété tel que vue des propriétés avoisinantes.	O	O	O			
<b>Maquette:</b> maquette (ex. en carton) du bâtiment et/ou du site, y inclus la topographie et les bâtiments existants, qui montre les rapports volumétriques de formes de bâtiment ou de terrain complexes ou de terrains en pente. Dans certains cas, une axonométrie ou une perspective peuvent être adéquats.	X	O	O			
<b>Dépliant de porte ou de fenêtres:</b> dépliant du manufacturier décrivant de façon claire le type et la couleur. Dans le cas de fenêtres fabriquées sur mesure, soumettre un dessin détaillé de la fenêtre proposée.	X	O		X		
<b>Élévations:</b> lors de modifications au style de la porte ou des fenêtres ou aux dimensions des ouvertures : un dessin détaillé de chacune des façades touchées montrant le résultat final.				X		
<b>Enseigne:</b> dessins à l'échelle de chacune des enseignes, indiquant les dimensions, le lettrage, les couleurs, les matériaux, le type d'éclairage préconisé et leur emplacement sur la façade.					X	
<b>Programme de signalisation d'ensemble et de devanture de magasin:</b> s'il s'agit de plusieurs occupations d'un même bâtiment, une lettre du propriétaire démontrant la conformité de la demande au programme de signalisation d'ensemble et de devanture de magasin du bâtiment.					X	
<b>Programme de remplacement :</b> jeu complet de plans du bâtiment ou de paysagisme devant remplacer un bâtiment démoli.						X
<b>Historique du bâtiment:</b> Documents traitant de l'âge, de l'histoire, de l'évolution et de l'évaluation architecturale du bâtiment à démolir.						X

<sup>1</sup> « Nouvelles constructions et ajouts majeurs » comprend les modifications importantes à un bâtiment existant.

<sup>2</sup> « Aménagement paysager » comprend les terrasses, les clôtures, les murs de soutènement, les allées charretières et les modifications à des espaces de stationnement existants.