

les filles de la construction

AB

TR

TR

TR



Guide
Permis de
rénovation

Avant de débiter avec les permis...

On a généralement l'impression que c'est difficile d'obtenir des réponses claires par rapport aux permis de construction.

Et c'est entre autre parce que les permis sont octroyés par les arrondissements ou les municipalités, et ça veut dire que la façon de fonctionner et les règles changent d'une ville (et souvent d'un quartier) à l'autre.

C'est donc important d'aller chercher l'information précise pour ton projet directement auprès de ta municipalité ou de ton arrondissement.

Mais... En début de projet, c'est quand même possible d'avoir une bonne idée de si nous aurons besoin d'un permis ou non (et s'il sera complexe).

Et surtout, de mettre les chances de notre côté pour que le processus d'obtention de permis soit le plus rapide et efficace possible.

Bref, le but de notre guide est de t'aider avec ça.

Bonne planification!



Marie-France
Fondatrice des Filles de la Construction

As-tu besoin d'un permis?

Les travaux qui demandent presque toujours des permis

- Les constructions neuves
- Les travaux structurels : démolition de murs porteurs, la création de nouvelles ouvertures, l'agrandissement de la maison, la modification de la toiture, etc.
- Les modifications de la façade : remplacement des fenêtres, des portes ou la modification de la couleur ou matériau de la façade, etc.
- L'installation de nouvelles conduites d'eau, de systèmes de plomberie ou d'électricité.
- Les travaux liés à la sécurité du bâtiment (escaliers, garde-corps, balcon, division coupe feu...)

Les travaux qui ne demandent généralement pas de permis

- Les travaux d'entretiens
- Les travaux qui touchent les revêtements intérieurs comme changer les planchers, la céramique, ou le gypse des murs non coupe-feu.
- Les changements de finition de plomberie comme des robinets, toilettes, robinet de douche, etc.
- Les changement d'armoires de cuisine, de comptoirs et autre éléments esthétiques qui ne changent pas la configuration.

Vérifie toujours auprès de votre municipalité ou arrondissement avant de débiter des travaux. La plupart ont de l'information générale à ce sujet sur leur site internet.

Conseil : Va au bureau des permis de la municipalité ou de l'arrondissement pour poser des questions au début début!

Demande quelles sont les restrictions à prendre en compte pour tes travaux, s'il y a des choix standards recommandés ou obligés.

Mentionne tes différentes idées et demande s'il y a des choses que tu devrais savoir d'un point de vue de permis avant de les considérer...

Qu'est-ce qui rend un permis compliqué?

Certains permis sont plus une procédure administrative où on paie les frais, on soumet un plan et une soumission et on obtient le permis en quelques semaines.

Mais dans certains cas, c'est une épopée qui peut durer plusieurs mois, voir plus d'un an et demande beaucoup d'allers-retours.

Voici les types de projets qui ont le potentiel d'être complexes au niveau des permis:

Changements visibles de la voie publique

Lorsque les travaux sont non visibles, les permis sont généralement émis rapidement tant qu'ils respectent le code du bâtiment et les règles de l'arrondissement. Si les travaux sont visibles depuis la voie publique, certaines municipalités ou arrondissement peuvent être très compliqués. (d'autres pas du tout. Informe-toi)

Zone d'intérêt patrimonial ou d'intérêt particulier

Si ta maison est située dans une de ces zones, attends-toi à ce qu'il y ait beaucoup de restrictions à prendre en compte pour tes travaux, à ce que le prix des travaux soit plus élevé et à ce que la demande de permis prenne plus de temps. (Si le bâtiment en tant que tel est patrimonial, c'est encore pire !)

Agrandissement / fondations / travaux majeurs / construction neuve

C'est le genre de projet qui a le potentiel d'être bloqué à la ville puisque c'est du cas par cas.

Projet particulier

Les projets particuliers sont ceux qui ne respectent pas les règlements d'urbanisme et pour lequel on demande une dérogation (construction neuve ou rénovation). Les délais varient généralement entre 2 et 18 mois.

Quand faire ta demande de permis

Les permis de construction sont valides pour une durée limitée (souvent 1 an) et peuvent être renouvelés à peu de frais si les travaux ne sont pas complétés avant l'échéance du permis.

Comme toujours, validez avec votre municipalité/arrondissement.

Cela dit, peu importe la réponse, ma recommandation pour “quand faire ta demande de permis” reste la même:

Permis simple

Si ta demande de permis est standard et a peu de chance de générer des questions et des demandes de modifications, fais ta demande au moins 1 mois avant le début des travaux, mais jamais plus de 6 mois d'avance car si le permis est émis et que les travaux ne sont pas débutés avant 6 mois, le permis devient habituellement caduc.

Permis potentiellement compliqué

Si ta demande de permis est complexe, fais-la le plus tôt possible puisque tu ne pourras pas débiter les travaux tant que les permis ne sont pas émis!

Certains permis doivent au préalable être évalués par un Comité consultatif en urbanisme et ensuite approuvés par le conseil municipal. Chaque comité ne se rencontre qu'une fois par mois. Il est donc important de demander le calendrier des rencontres afin de ne pas manquer les dates limites de dépôt de documents!

Conseil : Si ton permis est complexe, n'attends pas d'avoir tes plans et soumissions finales avant de faire ta demande de permis.

Pour les plans, il faut que les éléments extérieurs soient finalisés et que les grandes lignes de l'aménagement intérieur le soient aussi. Mais les détails pourraient changer en cours de route et vous pourriez simplement faire une modification au dossier.

Pour la soumission, tu peux lister la soumission de n'importe quel entrepreneur qui a évalué le projet. Rien ne t'empêche de changer d'entrepreneur par la suite.

Comment faire tes plans

En faisant appel à un architecte, designer ou technologue

Si tu fais un agrandissement, une construction neuve ou si tu aimerais du soutien pour optimiser ton espace, il est fortement recommandé de travailler avec un professionnel pour faire des plans.

L'architecte, le designer et le technologue sont 3 professionnels qui peuvent t'aider avec ça. Lequel prendre selon ton type de projet?

Architecte :

- Si la loi sur les architectes ou la municipalité exigent un plan scellé par un architecte.
- Pour les projets de construction neuve ou d'agrandissement où l'intégration dans le milieu est important
- Pour les projets à assez grande envergure et budget

Designer:

- Pour les projets de rénovation intérieure et optimisation d'espace

Technologue:

- Pour la réalisation de plans techniques si vous avez une idée assez claire de ce que vous voulez ou si votre projet est assez standard

Tu as des doutes sur le bon professionnel avec qui travailler? L'architecte Paula Garza offre du coaching sur notre site et peut t'aider à te diriger vers le bon professionnel.

[Réserve un coaching avec Paula](#)

Toi-même, avec une application

Si les rénovations touchent uniquement l'intérieur de la maison et que tu sais déjà ce que tu veux, tu peux faire des plans à l'échelle toi-même dans une application comme [sketch-up](#).

Et les autres types de plan?

Plan de structure : Ingénieur

Plan d'implantation (pour construction neuve /agrandissement): Arpenteur-géomètre

Plan d'aménagement paysager (pour un PIIA) : Architecte paysagiste

Comment obtenir des soumissions

Tu peux généralement estimer les coûts toi-même

On est souvent bloqués dans nos demandes de permis parce qu'on a de la difficulté à obtenir des soumissions rapidement, et quelque chose que j'aurais voulu savoir lors de mon processus, c'est qu'il est souvent possible de soumettre un estimé détaillé des coûts au lieu de soumettre une soumission. (Valide avec ton arrondissement/ta municipalité). Ça pourrait te permettre de sauver de précieuses semaines sur ta demande de permis.

L'entrepreneure générale Laurence Drouin offre du coaching sur notre site et peut t'aider à estimer les coûts au besoin. [Réserve un coaching avec Laurence](#)

Sur une plateforme de soumissions

Il y a des avantages et des inconvénients aux plateformes comme soumissionrenovation et réno assistance. Le plus gros inconvénient étant que les frais sont généralement plus chers puisque les plateformes prennent une commission sur les ventes. Le plus gros avantage est que tu peux généralement obtenir des soumissions vite.

Astuce :

La soumission est uniquement pour que la municipalité/arrondissement puisse évaluer le coût des permis et ajuster l'évaluation foncière suite aux travaux.

Tu peux ensuite travailler avec n'importe quel entrepreneur. Il n'est pas obligatoire de poursuivre avec la soumission remise lors de la demande de permis.

Comment trouver un entrepreneur de confiance

Trouver de bons entrepreneurs pour son projet est la chose qui fait la plus grosse différence sur le résultat final de notre projet et notre niveau de stress... Et ça affecte beaucoup le prix qu'on paie au final également.

1) Sois bien informée et claire dans tes demandes

Mieux tu comprends les différences étapes de leur projet et leurs enjeux, et plus tes demandes sont claires, plus tu obtiens de la crédibilité auprès des entrepreneurs. Tu as l'air sérieuse, à tes affaires et de connaître ça, et ça évite généralement que quelqu'un "essaie de t'avoir".

2) Demande des références

Les références d'anciens clients satisfaits sont les meilleures garanties qu'un entrepreneur est fiable et travaille bien. Est-ce que tes voisins, tes collègues, tes amis ou des gens de ton réseau ont eu de bonnes expériences?

Si tu trouves un entrepreneur de n'importe quelle autre façon, assure-toi d'appeler d'anciens clients et de leur poser beaucoup de questions sur la qualité du travail et la fiabilité de l'entrepreneur en cours de travaux

3) Fais tes vérifications

Même si un entrepreneur t'est référé, valide toujours que sa licence RBQ est valide sur le site de la RBQ, et qu'il n'y a pas de recours contre lui sur le site de l'OPC.

4) Fais attention aux prix trop bas

Une pratique courante en construction consiste à donner un prix bas pour obtenir un contrat et à augmenter significativement les frais en cours de route. Vous voulez donc éviter de choisir un entrepreneur en fonction de son prix, mais plutôt faire votre choix en fonction du fit et ensuite négocier le prix.

Comment faire ta demande de permis

Cette réponse est plate : ça dépend vraiment de chaque municipalité/arrondissement.

Dans plusieurs cas, c'est maintenant possible de faire la demande en ligne, et dans le cas d'un permis simple, c'est l'avenue privilégiée.

Parfois, on doit obligatoirement se présenter au bureau des permis de la municipalité et de l'arrondissement et remettre ses documents en format papier.

Dans le cas d'un permis complexe, je me présenterais personnellement afin de m'assurer avec l'agent que tous les documents soient conformes et éviter des délais de traitement.

Qui peut t'aider avec ta demande de permis

Architecte

Si tu travailles avec un architecte, il/elle se chargera généralement des demandes de permis pour toi. Les responsabilités peuvent toutefois varier en fonction du mandat, et c'est toujours mieux de valider si les permis est sa responsabilité ou la tienne.

Urbaniste

Les urbanistes sont les experts en aménagement du territoire et peuvent t'aider à naviguer efficacement les demandes de permis compliqués et à monter un cas pour les émetteurs de permis au besoin. Ils peuvent aider à résoudre les problèmes de zonage, à naviguer dans les exigences environnementales et à garantir que le projet respecte les normes de sécurité.

L'urbaniste Laurie Fréchette offre du coaching virtuel sur notre plateforme si tu as besoin d'accompagnement pour obtenir ton permis de construction ou de rénovations majeures. [Réserve un coaching avec Laurie.](#)

Lexique

ZONAGE

Le territoire de la ville est segmenté en zones dédiées à différentes utilisations du sol et chaque zone a ses propres règles. Par exemple, les secteurs commercial et résidentiel ont des règles distinctes, comme le nombre d'étages autorisé ou le style de revêtement permis. Ces règles sont définies par le règlement de zonage.

CCU (Comité Consultatif en Urbanisme)

Le CCU est composé d'élus et de citoyens bénévoles et fonctionne comme une équipe d'experts. Ils se réunissent mensuellement pour examiner des projets spéciaux et formuler des recommandations au conseil municipal. En fin de compte, c'est le conseil municipal qui prend les décisions finales, le rôle du CCU étant seulement de fournir des avis.

PIIA (Plan d'Implantation et d'Intégration Architecturale)

Le PIIA peut s'ajouter à une démarche de permis dans des zones spéciales telles que les quartiers historiques, touristiques ou naturels. Son objectif est d'assurer la qualité, le design et l'intégration des projets dans ces zones. Il y a des critères préétablis à respecter (on évalue si c'est beau et si ça s'intègre bien dans le quartier). En général, il faudra fournir de la documentation additionnelle (Photos, modèle 3D, échantillons de matériaux...) La procédure inclut une évaluation par le CCU et nécessite l'approbation du conseil municipal, avec une durée d'environ 2 à 3 mois.

DÉROGATION MINEURE (DM)

Si tu veux entreprendre des travaux qui ne respectent pas totalement les règles de zonage, la dérogation mineure est là. C'est une façon de contourner certaines normes, mais le nom l'indique : ça doit être mineur! Ça nécessite une préparation minutieuse et un bon argumentaire. Tu dois expliquer au CCU pourquoi tu ne peux pas suivre les règles et comment cela te pose des problèmes. La demande doit ensuite être validée par les élus. Il faut prévoir des délais de 2 à 3 mois et des frais additionnels qui ne seront pas remboursables en cas de refus. LA DM peut être demandée avant les travaux ou après pour régulariser une situation (en cas de "oups!"...).

Lexique - 2

PPCMOI (Projet Particulier de Construction, de Modification, ou d'Occupation d'un Immeuble)

C'est une démarche complexe pour les projets nécessitant plusieurs dérogations aux règlements d'urbanisme. Le CCU et le conseil municipal analysent en détail chaque aspect du projet et c'est traité comme un "Zonage par projet". Le projet est ensuite soumis à une démarche d'approbation référendaire. C'est-à-dire que les citoyens qui résident à proximité du projet ont le droit de se positionner et de s'opposer à la réalisation du projet. Si un nombre suffisant de citoyens s'opposent, le projet ne pourra pas voir le jour et doit retourner à la table à dessin. Il faut prévoir entre 12 à 18 mois pour ce type de démarche.

DROIT ACQUIS

On parle de droit acquis lorsqu'une situation existante n'est plus conforme à la réglementation en vigueur. Les règlements municipaux déterminent ce qui est permis ou non dans de telles circonstances. Sauf exceptions, il n'est pas possible d'aggraver une situation dérogatoire. Par exemple, si un bâtiment est plus grand que ce qui est autorisé, il pourra être rénové mais pas nécessairement agrandi davantage.