

AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL RÉSIDENTIEL



Mont-Laurier

Agrandissement incluant ou non l'ajout de logement



Avant d'entreprendre l'agrandissement d'un bâtiment principal résidentiel, il est obligatoire d'obtenir un **permis de construction** auprès de la Ville de Mont-Laurier.

MISE EN GARDE

Si vous êtes dans une zone de contraintes naturelles ou de protection des milieux naturels (risque de mouvement de sol, risque d'inondation, etc.) veuillez communiquer préalablement avec le service d'aménagement du territoire.

Les renseignements présentés dans ce dépliant sont basés sur le règlement de zonage n. 134 de la Ville de Mont-Laurier et sont publiés à titre d'information. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

Des normes supplémentaires peuvent s'appliquer à certains terrains. Communiquez avec le Service de l'aménagement du territoire pour obtenir plus de renseignements à ce sujet.

Service de l'aménagement du territoire | Ville de Mont-Laurier
819 623-1221, poste 600 | amenagement@villemontlaurier.qc.ca

PERMIS ET DOCUMENTS REQUIS

Comment obtenir un certificat d'autorisation ?

1. Remplir et signer un formulaire de demande de permis associé: veuillez suivre le lien suivant [ici](#).

2 Transmettre les renseignements suivants :

- Les plans complets incluant les 4 façades (élévations), coupe de mur, préparé par un technologue ou technicien en architecture dans le cas d'un bâtiment de 4 logements et moins. Pour les habitations de 5 logements et plus, les plans doivent être signés et scellés par un architecte membre de l'OAQ;
- Un certificat d'implantation préparé par un arpenteur géomètre, pour un agrandissement de plus de 25 % de la superficie au sol du bâtiment principal;
- Si vous êtes dans un secteur non desservi (sans égout et aqueduc), assurez-vous que votre installation septique respecte toujours le nombre total de chambres après l'agrandissement. Dans le cas contraire, une nouvelle installation sera nécessaire;
- À même le formulaire de demande de permis:
 - Une estimation des coûts des travaux;
 - Un échéancier;
 - Le nom de l'entrepreneur.

À noter que la Ville dispose d'un délai de **30 jours** pour délivrer ou refuser un permis. Ce délai peut être supérieur si la demande est assujettie au processus sur les *Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*.

Quelle est la tarification et la validité d'un permis de construction ?

- Un permis est valide pour 12 mois;
- Le coût de base d'un permis de construction est de 75 \$. Pour chaque logement supplémentaire, un montant de 125 \$ est ajouté;
- Si vous êtes dans un secteur assujéti au règlement sur les PIIA, un montant supplémentaire pour l'analyse du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de 100 \$ est requis.

SUPERFICIE, MARGES ET IMPLANTATION

Quelle superficie mon bâtiment peut-il avoir et où puis-je l'implanter ?

- Les règles concernant la superficie et l'implantation que peut avoir l'agrandissement de votre bâtiment dépendent de la zone où se trouve votre maison. Pour chaque zone existe une grille des usages et normes qui prescrit la hauteur (en étage) ainsi que le coefficient d'emprise au sol maximum. On y inscrit également les normes d'implantation.

* Pour connaître la zone où se trouve votre bâtiment, vous pouvez consulter la carte interactive de la municipalité ([insérez le lien ici](#)) ou contacter directement le service de l'aménagement du territoire.

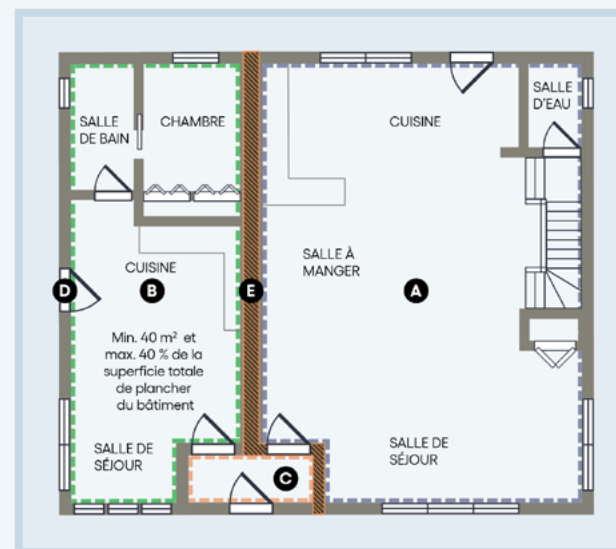
Et si j'ajoute un logement** ?

Dans une habitation unifamiliale isolée, il est possible d'ajouter un logement, souvent appelé intergénérationnel, aux conditions suivantes :

- La superficie du logement supplémentaire ne doit pas dépasser 40 % de la superficie totale de plancher du bâtiment et doit être d'au moins 40 m²;
- Pour chaque plancher, le logement principal doit occuper minimalement : 25 % du sous-sol, 55 % du rez-de-chaussée et 33 % du 2^e étage;
- Le logement supplémentaire doit être intégré au bâtiment principal, et l'architecture extérieure doit empêcher qu'on distingue 2 unités distinctes;

- Un accès extérieur est permis, mais s'il est en façade principale, il doit être situé sur un mur en retrait de plus de 2 m par rapport à cette façade;
- L'accès peut se faire via un vestibule ou hall commun; le logement supplémentaire doit communiquer en permanence et facilement avec le logement principal depuis l'intérieur; il ne peut être situé dans un bâtiment accessoire ni être relié par une passerelle ou corridor extérieur;
- Le logement supplémentaire peut comprendre une salle de bain et jusqu'à trois autres pièces, dont une seule chambre à coucher;
- Un seul compteur électrique pour le bâtiment;
- Un seul numéro civique pour le bâtiment.

** Ces restrictions ne s'appliquent pas si les deux logements sont autorisés à la grille.



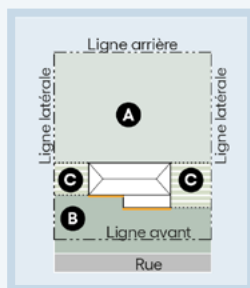
- A** Logement principal
- B** Logement supplémentaire
- C** Vestibule ou hall commun
- D** Seconde issue côté latéral ou arrière
- E** Mur séparant les 2 logements (degré de résistance de feu de 45 min)

AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL RÉSIDENTIEL

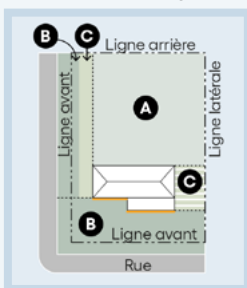
Où puis-je implanter mon agrandissement ?

Pour être certain d'appliquer les bonnes marges, veuillez choisir le croquis qui s'applique à votre situation :

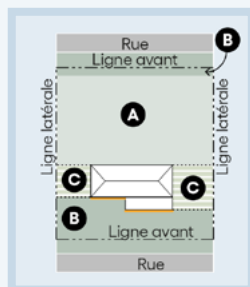
1. Dans une situation où la rue est devant



2. Dans une situation d'un terrain d'angle



3. Dans une situation d'un terrain transversal



A Cour arrière **B** Cour avant **C** Cour latérale ---- Limite de lot

* Sur un terrain d'angle ou en coin, les règles de marge sont les suivantes : la marge arrière minimale est la même que la marge avant. Si la marge arrière prescrite est plus grande que la marge avant, c'est la marge arrière qui s'applique. La marge latérale en bordure de rue est aussi celle de la marge avant. Sur un terrain d'angle, il est obligatoire de laisser un « triangle de visibilité » de 6 mètres à l'intersection des deux rues pour ne pas nuire à la circulation.

ATTENTION : n'oubliez pas que des distances minimales sont prévues avec tout bâtiment accessoire, une fosse septique (1,5 m) et un champ d'épuration (5 m).

J'agrandis près d'un lac ou d'un cours d'eau, y a-t-il une règle spéciale ?

OUI

- Aucun agrandissement, incluant une véranda ou une verrière, ne peut être situé à moins de 20 m de la ligne naturelle des hautes eaux.

Et pour les constructions accessoires attenantes (terrasse, perron, escaliers, avant-toit, etc.) ?

- Des dispositions particulières sont applicables. Veuillez vous référer au chapitre 7 du règlement de zonage ou auprès du service d'aménagement du territoire.

ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS

Quelles sont les normes pour les fondations ?

- Un agrandissement d'un bâtiment principal à un bâtiment principal doit avoir une fondation équivalente à celle de la partie existante du bâtiment principal de manière à ne pas générer aucun mouvement différentiel des deux parties du bâtiment. Toutefois, il est permis d'utiliser des pieux vissés dans le sol comme fondation avec un plan signé et scellé par un ingénieur en structure;
- Toute partie visible du mur des fondations doit être recouverte de crépi ou du même matériau de revêtement extérieur utilisés pour les murs extérieurs du bâtiment.

Est-ce que je dois choisir le même revêtement que ma maison ?

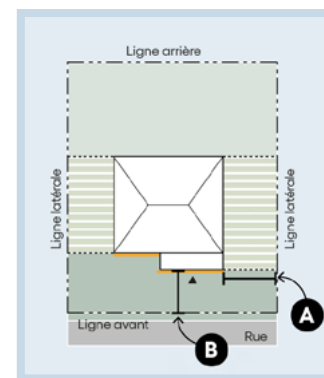
- Un maximum de 3 types de matériaux de qualité et conçu pour l'extérieur, peut être utilisé pour un même bâtiment;
- Un matériau d'accentuation peut également être utilisé pour donner un traitement architectural distinctif.

AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

Dois-je réaménager mon terrain si j'agrandis mon bâtiment ?

Probablement, selon le contexte.

- Si vous agrandissez et que votre terrain ne respecte pas les normes d'aménagement d'un terrain prévues au règlement, vous devrez vous conformer;
- Parmi les normes suivantes :
 - Toute partie de votre terrain qui est inutilisée ou qui a été perturbée par des travaux doit être gazonnée ou paysagée. Le sol ne peut pas être laissé à nu;
 - Au moins 50 % de votre cour avant doit être paysagée ou laissée à l'état naturel. Les espaces de stationnement et les surfaces imperméabilisées ne sont pas considérés comme du paysagement.



A Exemple des marges latérales

B Exemple des marges avant

Une aire d'agrément est un espace de détente qui doit être aménagé sur votre terrain. Il peut s'agir d'un espace gazonné, d'une piscine, d'une terrasse ou d'un terrain de sport. Au moins 15 % de la superficie de votre terrain doit être réservée à cet usage.



Mont-Laurier