

**AVIS****RÉVISION DES PERMIS DE CONSTRUIRE  
DÉROGATION DES TRAVAUX**

SERVICES DU CODE DU BÂTIMENT

**RÉVISION DES PERMIS DE CONSTRUIRE  
DÉROGATION DES TRAVAUX**

Le présent avis constitue des lignes directrices pour les intervenants du secteur de la construction lorsque les travaux dérogent des plans approuvés à la délivrance du permis de construire, du cahier des charges et d'autres approbations en matière d'aménagement.

Il remplace la section concernant les changements sur le site se rapportant à un plan directeur attesté du guide du constructeur sur l'examen du plan directeur et des approbations subséquentes de la superficie au sol (révisé en mai 2016).

**RESPONSABILITÉ DE CONSTRUIRE CONFORMÉMENT AUX DOCUMENTS AYANT SERVI À LA DÉLIVRANCE DU PERMIS**

La Loi sur le code du bâtiment veut que le respect du Code du bâtiment soit la responsabilité conjointe de tous les intervenants – titulaires de permis, constructeurs, concepteurs, fournisseurs, fabricants, autorités de réglementation –, établissant pour ce faire les rôles et les obligations qui reviennent à chacun d'eux.

Quiconque participe à la conception et à la construction :

- doit s'assurer que l'ouvrage est bâti ou démoli dans le respect complet de la Loi et du Code;
- ne doit pas modifier ou faire modifier considérablement les documents sur la foi desquels le permis de construire a été délivré;
- doit obtenir l'approbation du chef du service du bâtiment pour apporter un quelconque changement à ces documents;
- doit obtenir l'approbation du chef du service du bâtiment pour toute dérogation dans la construction ou la démolition d'un ouvrage par rapport à ces documents.

**SUBSTITUTION DES PRODUITS ET DES MATÉRIAUX**

Les raisons expliquant les ajustements apportés durant la construction ou les remplacements de matériaux sont nombreuses. Ces changements n'ont pas forcément de grande incidence sur la conformité du projet au Code du bâtiment ou sur d'autres approbations quant à l'aménagement.

Le cas échéant, l'agent du bâtiment note la dérogation sur le rapport d'inspection et informe le titulaire du permis de la marche à suivre pour faire approuver le changement.

Les changements sont classés en trois catégories :

- A – Mineurs;
- B – Mineurs nécessitant des documents justificatifs;
- C – Majeurs nécessitant une révision en bonne et due forme du permis de construire.

Les changements jugés mineurs (A) ou mineurs nécessitant des documents justificatifs (B) sont traités directement avec l'inspecteur de chantier, et il n'est pas nécessaire de faire une révision en bonne et due forme du permis de construire.

Les changements mineurs nécessitant des documents justificatifs (B) et les changements majeurs (C) doivent être acceptés par le concepteur, sauf exception aux termes de la division C 3.2.4.1 du Code du bâtiment de l'Ontario. Voir la section « Consentement du concepteur » plus bas.

Si les changements sont considérés comme majeurs (C) et nécessitent une révision du permis de construire, le titulaire du permis doit joindre à sa demande de révision une copie du rapport d'inspection de l'agent du bâtiment (faisant état des dérogations).

#### **A – CHANGEMENTS MINEURS NE NÉCESSITANT PAS DE RÉVISION**

La substitution d'un matériau est considérée comme un CHANGEMENT MINEUR dans les situations suivantes :

- Elle n'a pas de grande incidence sur le fonctionnement du produit, du système ou du bâtiment;
- Des normes de matériaux s'appliquent aux produits similaires;
- Un produit donné n'a généralement pas besoin de satisfaire à des critères précis de performance et d'utilisation (ex. : matériaux de toiture ordinaires, systèmes de revêtement [sauf maçonnerie], plaques de plâtre, matériaux d'étanchéité).

Il n'est pas nécessaire de faire de révision en bonne et due forme pour ce genre de changement.

#### **B – CHANGEMENTS MINEURS NÉCESSITANT LA RÉVISION DU PLAN D'IMPLANTATION**

Si un CHANGEMENT MINEUR est apporté, il arrive qu'il faille soumettre des documents justificatifs à l'agent du bâtiment pour que celui-ci détermine si le projet est toujours conforme au Code du bâtiment et consigne la substitution ou la dérogation dans les dossiers.

L'agent peut accepter les changements mineurs, à condition que les documents lui soient fournis avant l'inspection. Constituent des changements mineurs :

- La modification de l'aménagement intérieur d'une suite (sans incidence sur l'éclairage naturel, la séparation des milieux, le résumé de la conception en matière d'efficacité énergétique, le degré de résistance au feu et les caractéristiques d'isolement acoustique);

- La modification de l'emplacement du vitrage (portes et fenêtres), sans augmentation du ratio d'aire vitrée;
- Les modifications structurelles de certains éléments du bâtiment (autre que les éléments d'ossature nouveaux ou rénovés), à condition qu'elles soient étayées par un rapport d'ingénieur comme le veut la partie 4 du Code sur les règles de calcul;
- L'aménagement d'un sous-sol dans une propriété résidentielle pour en faire un logement unique ou une suite (ne concerne pas les sous-sols avec chambres);
- L'installation d'une salle de bain complète dans une suite (ne concerne pas les maisons dotées d'une fosse septique);
- La substitution d'un matériau par un matériau équivalent approuvé;
- Coupe-feu – L'adoption d'un autre système coupe-feu que celui prévu, mais évalué par un ingénieur;
- Isolement des lieux – Le choix d'un dispositif antirefoulement dont la conception ou l'installation diffère de ce qui avait été prévu. Un ingénieur mécanicien a vu au changement et les documents justificatifs cadrent avec les plans d'exécution (non génériques).

Voir la section « Consentement du concepteur » plus bas.

### **C – CHANGEMENTS MAJEURS NÉCESSITANT LA RÉVISION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Toute substitution ou dérogation par rapport aux approbations ayant servi à la délivrance du permis qui est considérée comme un CHANGEMENT MAJEUR (voir la liste ci-dessous) nécessite une révision en bonne et due forme du permis de construire.

Constituent un CHANGEMENT MAJEUR :

- Une substitution par un produit, matériau ou système non autorisé par le Code du bâtiment de l'Ontario ou utilisé d'une manière non autorisée ou prouvée par ce dernier;
- Une substitution touchant un système structural;
- Une substitution par des matériaux dont la charge de calcul est plus élevée;
- Une substitution touchant un système mécanique (CVC, systèmes de protection incendie et de sécurité de personne, gicleurs, système de suppression des incendies, réseau de canalisation d'incendie);
- Une substitution ayant une incidence sur la conformité aux normes d'efficacité énergétique;
- Une substitution ayant une incidence sur la protection incendie;
- Une substitution ayant une incidence sur les dispositifs d'insonorisation acoustique requis;
- Une dérogation par rapport au retrait avec les limites de la propriété;
- La modification du modèle de superficie au sol du constructeur (les changements mineurs, de type A ou B, ne nécessitent pas de révision en bonne et due forme);
- La modification de l'aire de bâtiment, de l'aire de bâtiment brute ou de la hauteur de bâtiment, et une inversion du modèle ou d'une sortie extérieure;

- Des changements ayant une incidence sur les études multidisciplinaires (zonage, nivellement, plan d'implantation);
- Des changements à l'emplacement du vitrage des murs extérieurs (portes et fenêtres), s'ils augmentent l'aire vitrée ou jouent sur la séparation spatiale, les baies non protégées autorisées et la distance limitative;
- Des changements aux saillies structurelles par rapport à l'enveloppe du bâtiment (ex. : cheminée extérieure, fenêtre en saillie arrondie, fenêtre en baie) ou l'ajout d'une stalle de garage;
- Des changements à ou par rapport à l'ossature structurelle classique, ou l'adoption d'un autre système à la place du système structural breveté principal (ex. : CBI, PSI, FBP);
- Des changements à un appareil de chauffage au bois ou à un foyer préfabriqué, et à des dispositifs de ventilation;
- Modifications au résumé de la conception en matière d'efficacité énergétique – Des changements à la voie de conformité sélectionnée, une substitution de produits entraînant une diminution de l'efficacité d'un appareil, de l'enveloppe du bâtiment ou d'un dispositif, l'augmentation du pourcentage d'aire vitrée des murs extérieurs.

#### DÉROGATION PAR RAPPORT AU ZONAGE ET AU PLAN D'IMPLANTATION

Les dérogations par rapport au retrait ou à la hauteur maximale de bâtiment fixé dans un plan d'implantation (approbation du zonage ou du plan d'implantation officiel) ou les dérogations provoquant l'empiètement de certains éléments dans la zone de retrait minimal doivent être considérées comme des changements majeurs (C) et nécessitent donc une révision en bonne et due forme du permis de construire.

#### ACCUMULATION DE DÉROGATIONS MINEURES

S'il y a eu plusieurs changements mineurs durant les travaux, l'agent du bâtiment pourrait déterminer que l'ouvrage fini ne cadre pas avec les documents ayant servi à la délivrance du permis ou avec l'utilisation ou l'occupation voulue. Par conséquent, il peut estimer que la somme des dérogations constitue un changement majeur nécessitant la révision du permis de construire (C) et demander au titulaire du permis de soumettre une demande de révision en bonne et due forme.

#### CONSENTEMENT DU CONCEPTEUR

Conformément au Code du bâtiment de l'Ontario, quiconque offre des services de conception au grand public doit avoir été formé expressément en conception de bâtiments ou de structures de la taille et pour l'utilisation proposées. Des exemptions pourraient s'appliquer; voir la division C 3.2.4.1.(3) du Code.

S'il y a dérogation lors de projets visés par l'exemption pour propriétaires (division C 3.2.4.1.[3] du Code), le propriétaire (concepteur) doit fournir les documents exigés pour étayer le changement ou une lettre de consentement.

Si la dérogation par rapport aux documents ayant servi à la délivrance du permis de construire est considérée comme un changement mineur nécessitant la révision du plan d'implantation (B), il pourrait être nécessaire qu'un concepteur compétent et inscrit présente une lettre de consentement. C'est le cas par exemple quand il est question d'un système coupe-feu évalué par un ingénieur.

Enfin, pour la révision du permis de construire en raison d'un changement majeur (C), un concepteur compétent et inscrit doit préparer les documents de révision ou présenter une lettre de consentement aux changements.