

# AVIS BUREAUX DE VENTE ET DE CHANTIER TEMPORAIRES

SERVICES DU CODE DU BÂTIMENT



## BUREAUX DE VENTE ET DE CHANTIER TEMPORAIRES

Le présent avis porte sur la conception, la construction et l'utilisation des bureaux de vente et bureaux de chantier temporaires.

### **BUREAUX DE VENTE**

Employés notamment pour la vente d'habitations et d'autres utilisations accessoires (liées par exemple à la garantie et à l'entretien), les bureaux de vente temporaires sont accessibles au public et peuvent prendre diverses formes :

- Maison-témoin ou pièces de celle-ci, employées telles quelles ou reconverties
- Bâtiment construit spécialement à cette fin sur les lieux
- Bâtiment existant reconverti
- Bâtiment mobile installé sur les lieux (avec ou sans remodelage ou annexes)
- Roulotte de chantier relocalisée ou nouvellement installée sur les lieux

Les maisons-témoins abritant un bureau de vente temporaire peuvent être dotées d'un lien temporaire construit entre deux unités, pièces d'une suite ou propriétés adjacentes, sous réserve de certaines conditions.

- Le lien temporaire n'a pas à respecter les exigences de marge de recul pour la cour latérale intérieure s'il n'y a pas de pièce de la suite ou d'unité contiguë dont l'occupation est de nature résidentielle.
- Le lien temporaire est construit conformément aux exigences relatives à une occupation de catégorie D (voir les exceptions plus bas quant à l'utilisation finale pour une occupation de catégorie C).
- Le nivellement doit être rétabli conformément au plan de nivellement approuvé, et chaque unité, achevée à des fins résidentielles.
- Dès l'arrêt de l'utilisation de bureau de vente temporaire, une inspection des lieux doit être effectuée par un agent des Services du bâtiment, qui devra confirmer la démolition du lien temporaire et l'achèvement de chaque unité destinée à des fins résidentielles.

### **BUREAUX DE CHANTIER**

L'usage du bureau de chantier temporaire se limite aux activités liées aux travaux et ne peut servir qu'au personnel y prenant directement part (travailleurs).

## **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Il faut obtenir un permis de construire pour l'usage temporaire d'un bureau de vente ou de chantier, à quelques exceptions près (voir plus bas).

Tous les bureaux de vente ou de chantier temporaires doivent répondre aux exigences en matière de santé et de sécurité au travail ainsi que respecter tout zonage, tout plan d'implantation et toute servitude applicables au chantier.

## **BUREAUX DE VENTE TEMPORAIRES**

Un permis de construire est requis pour l'installation ou la construction d'un bureau de vente temporaire; il peut s'agir de bâtiments ou de roulottes de chantier ne servant à aucune autre fin qu'une occupation de catégorie D ou de bâtiments dont l'utilisation finale est destinée à être une occupation de catégorie C.

En plus du permis de construire requis pour chaque maison-témoin, les travaux visant à établir un bureau de vente ou un lien demandent un « permis temporaire » distinct, qui expirera au moment de la démolition de ce bureau ou lien ou de la remise en état pour conformité au permis de construire original.

## **PERMIS TEMPORAIRES ET APPLICATION DES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT**

Le permis de construire pour un bureau de vente temporaire peut être valable pour un maximum de deux (2) ans, et porter exemption des redevances d'aménagement.

Si le bureau de vente temporaire reste installé plus de deux (2) ans, il faudra obtenir un nouveau permis de construire à l'expiration du permis initial; les redevances d'aménagement pourront alors être réévaluées en vertu du règlement municipal s'y rapportant.

## **BUREAUX DE CHANTIER**

Sauf indication contraire ci-dessous, une roulotte ou un bâtiment qui auront été relocalisés sur le site sont exonérés de l'exigence d'un permis de construire s'ils servent strictement à des activités liées aux travaux et que seul le personnel de construction y a accès.

Il faut toutefois un permis de construire pour tout réaménagement d'un bureau de construction mobile ou relocalisé qui se répercute sur sa structure, ses issues, ses distances de séparation ou ses accès en cas d'incendie ou d'urgence.

Les nouveaux bureaux de chantier bâtis spécialement à cette fin nécessitent un permis de construire et doivent être construits conformément aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario pour les occupations de catégorie D.

Les conteneurs reconvertis en bureaux de chantier nécessitent eux aussi un permis de construire et sont soumis aux mêmes exigences que ci-dessus.

## **ZONAGE**

Sont autorisés par le Règlement de zonage dans toutes les zones (sauf celles de protection de l'environnement) les bâtiments temporaires utilisés aux fins suivantes :

- Vente de lots résidentiels ou d'habitations
- Utilisations essentielles à un événement spécial
- Utilisations essentielles à des travaux de construction

Les bâtiments temporaires utilisés à des fins autres que celles énumérées ci-dessus peuvent faire l'objet d'une modification au Règlement de zonage et/ou d'une réglementation du plan d'implantation. Dans tous les cas, un examen est requis pour assurer la conformité intégrale aux règlements concernant le zonage, la réglementation du plan d'implantation et les redevances d'aménagement.

Le Règlement de zonage doit être consulté afin de confirmer les utilisations autorisées, la conformité aux dispositions de zonage pertinentes et les exigences relatives à la réglementation du plan d'implantation.

## **EXIGENCES GÉNÉRALES**

- L'utilisation d'une installation comme bureau de vente ou de chantier temporaire est conditionnelle à ce que celle-ci ou toute unité contiguë ne soit pas occupée en tant que logement.
- L'examen et l'inspection d'un bureau de vente ou de chantier temporaire doivent être réalisés conformément aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario applicables aux occupations de catégorie D, sous réserve des exceptions décrites ci-dessous.
- Un bureau de vente temporaire destiné à une utilisation finale d'habitation peut être conçu et construit en tant qu'occupation de catégorie C. Se reporter à la section « Exigences particulières – Utilisation finale comme habitation » ci-dessous.
- Les conduites de drainage doivent être raccordées soit aux services municipaux, soit à un réseau d'égouts sur place approuvé par le Bureau des systèmes septiques d'Ottawa.
- Un approvisionnement en eau potable doit être fourni si aucun service municipal n'est raccordé.

## **EXIGENCES PARTICULIÈRES – UTILISATION FINALE COMME HABITATION**

Les exigences qui suivent ne s'appliquent qu'à la partie d'un bâtiment qui sert de bureau de vente temporaire.

- Le bureau de vente doit respecter les exigences en matière d'accessibilité, lesquelles portent notamment sur le stationnement, les allées piétonnes extérieures, les indicateurs tactiles, les largeurs de portes, les dégagements, les portes à commande automatique et les installations sanitaires.
- La plomberie contenant de l'eau stagnante doit être protégée contre le gel.

- Un éclairage de secours doit être prévu dans l'aire de plancher occupée par le bureau de vente ainsi que sur le trajet de circulation sans obstacle.

### **INSTALLATIONS SANITAIRES POUR TOUS LES BUREAUX DE VENTE TEMPORAIRES**

Pour être acceptable, l'installation sanitaire doit avoir une certaine configuration.

1 – Toutes les toilettes construites sur place doivent être conformes aux exigences applicables du Code du bâtiment.

2 – Des toilettes portatives autonomes (préfabriquées) peuvent venir remplacer les installations intérieures, si elles respectent les conditions suivantes :

- Ces toilettes sont conformes aux exigences du Code du bâtiment relatives aux trajets de circulation sans obstacle, aux cabines de toilettes, aux lavabos et à toutes les commodités connexes comme les barres d'appui, les patères, la quincaillerie et la robinetterie, les luminaires, etc.
- Elles sont isolées, chauffées et éclairées (ce qui comprend l'éclairage de secours).
- Elles respectent les consignes relatives au lavage des mains.
- Si l'eau est stockée dans un réservoir sur place, une affiche est installée dans les toilettes pour indiquer que l'eau n'est ni potable ni propre à la consommation.
- Les toilettes ont reçu l'approbation du Bureau des systèmes septiques d'Ottawa (système de catégorie 5 en présence d'un réservoir de stockage).
- Les toilettes autonomes figurent sur les listes de la CEMC.
- Les installations sanitaires existantes – soit les toilettes aménagées dans les roulottes de chantier ou dans les bâtiments relocalisés ou existants – ne sont assujetties qu'aux exigences relatives aux trajets de circulation sans obstacle, aux issues et aux largeurs de portes ainsi qu'aux portes à commande automatique.
- Toute forme de toilette autonome (préfabriquée) a été approuvée par la Ville d'Ottawa.