

L'EXPÉRIENCE CANADIENNE

À cause de la complexité et du temps qu'il faut pour obtenir des permis, une entreprise canadienne a trouvé rentable de retenir les services d'un agent local pour les obtenir. Celui-ci connaît bien toutes les exigences et assure la liaison entre l'entrepreneur et les autorités gouvernementales.

Un certificat de conformité au zonage (*Constancia de uso de suelo*) sera également exigé. Ce certificat confirme que la construction envisagée respecte toutes les exigences locales de zonage comme celles ayant trait à l'utilisation des terrains, à la conception des bâtiments, à la taille de la propriété et respectera les normes architecturales. Il permet également de s'assurer que l'infrastructure nécessaire en services comme l'alimentation en eau, les égouts, l'électricité et les routes existent bien ou sera construite. On peut également exiger une déclaration précisant les effets sur l'environnement urbain.

Dans le cadre de la demande de permis de construction, la direction d'un projet et les propriétaires doivent soumettre des plans détaillés montrant la conformité avec les codes du bâtiment qui s'appliquent. Ces plans doivent également respecter la Loi générale sur l'écologie (voir ci-dessous).

Une fois la construction terminée, les autorités ayant délivré le permis devront procéder à une inspection finale avant qu'il soit possible d'obtenir le permis d'occupation des lieux.

Il est important, pour une entreprise de construction, de relever dès le début tous les coûts éventuels qui peuvent être associés à l'obtention des permis, des licences et des autres frais de services connexes. Ces coûts varieront non seulement entre états mais également entre municipalités. Dans le domaine de la construction des logements, ces coûts réglementaires peuvent atteindre au-delà de 20 p. 100 du prix de la maison.

LES CODES DE CONSTRUCTION

Les codes et les normes de construction varient d'un état à l'autre. Là encore, les normes fixées par le ministère du District fédéral sont, dans l'ensemble, les plus exigeantes et ont été adoptées et adaptées par les autres régions. On y précise le plus souvent qu'il faut respecter les exigences fixées dans le *Reglamento de Construcciones del Departamento del Distrito Federal* ou Manuel sur la réglementation de la construction du ministère du District fédéral, pour chaque type de bâtiment. Les textes réglementaires et législatifs sont destinés à garantir l'habitabilité, le caractère fonctionnel, sanitaire, la compatibilité avec l'environnement, l'accès au transport, la sécurité dans les cas d'urgence, la sécurité structurelle et l'intégration au cadre urbain des immeubles environnants. On peut décomposer ces exigences en fonction des catégories suivantes :

- **Zonage et conception des bâtiments**
 - Taille des bâtiments et types permis
- **L'infrastructure en service**
 - Systèmes sanitaires
 - Système d'aqueducs
 - Systèmes électriques
 - Installations de carburant
- **L'intégrité structurelle**
 - Résistance aux tremblements de terre
 - Capacité de charge
 - Conception et construction de structures en béton
 - Conception et construction de structures en métal
 - Conception et construction de structures en bois
 - Conception résistante au vent

