

BÂTIMENTS COMPLÉMENTAIRES SECTEUR RÉSIDENTIEL

Info-permis

DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DES ÉTUDES TECHNIQUES

COMPTOIR DES PERMIS ET DE L'INSPECTION

LES BÂTIMENTS COMPLÉMENTAIRES :

CABANON, REMISE, GARAGE DÉTACHÉ, ETC.

La construction ou l'installation d'un bâtiment complémentaire détaché du bâtiment principal est bien entendu autorisé sur le territoire de l'arrondissement, mais certaines règles de base doivent être respectées. Elles sont issues du Règlement de zonage et du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments et visent essentiellement à prévenir que les voisins soient importunés par un bâtiment complémentaire trop imposant, mal situé, ou présentant des problèmes d'entretien, d'utilisation ou de sécurité.

Donc, avant d'acheter ou de construire un bâtiment complémentaire, lisez les lignes qui suivent et, si nécessaire, consultez la Direction du développement du territoire et des études techniques.

Sans permis

Un bâtiment complémentaire résidentiel dont la superficie totale est de 15 m² (162 pi²) ou moins peut être construit, modifié ou installé sans permis. C'est ce qu'on appelle communément une remise ou un cabanon. Bien qu'aucun permis ne soit requis, tous les règlements doivent être respectés et dans les cas de nonconformité, l'inspecteur de la Ville pourra exiger les correctifs nécessaires.

Avec permis

Un permis est requis préalablement à la construction, la modification ou l'installation d'un bâtiment complémentaire résidentiel dont la superficie est de plus de 15 m² (162 pi²). La demande de permis doit être déposée au comptoir des permis de la Direction du développement du territoire et des études techniques, Division des permis et inspections.

IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT COMPLÉMENTAIRE

Un bâtiment complémentaire doit respecter les règles d'implantation suivantes :

- Il ne doit pas être implanté en cour avant (espace délimité par la limite de terrain avant jusqu'à la façade principale et ses prolongements jusqu'aux deux limites latérales de terrain).

- Il doit respecter une distance minimale de 0,6 m de toutes limites de terrain, sauf si son parement extérieur est composé de maçonnerie, auquel cas il peut être implanté à la limite de terrain.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'intersection de deux voies publiques (terrain de coin) ou situé entre deux voies publiques (terrain transversal), il doit de plus, respecter les marges prescrites au Règlement de zonage relatives aux autres cours faisant face à une voie publique. Dans ce cas, il vous est suggéré de vous présenter à notre comptoir des permis en ayant en main le certificat de localisation de votre propriété, ainsi, un préposé à l'émission des permis pourra valider avec vous, la conformité de l'emplacement projeté pour votre bâtiment complémentaire.

DIMENSIONS D'UN BÂTIMENT COMPLÉMENTAIRE

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment complémentaire ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal jusqu'à concurrence d'une hauteur maximale de 4 m.

Taux d'implantation au sol

Le taux d'implantation au sol est le rapport entre la superficie d'implantation au sol du bâtiment principal additionnée à celle de tout bâtiment complémentaire et la superficie du terrain sur lequel ils sont construits. Le taux maximal d'implantation au sol est fixé au règlement de zonage et varie selon la zone.

Le règlement de zonage prévoit que la superficie de chacun des bâtiments complémentaires ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du bâtiment principal, jusqu'à concurrence du taux d'implantation au sol autorisé pour la superficie de l'ensemble des bâtiments.

Par exemple, sur un terrain de 500 m², si le taux d'implantation au sol autorisé pour la zone est de 50 % et que le bâtiment principal mesure 100 m², la superficie de chacun des bâtiments complémentaires ne pourra pas dépasser 50 m² (équivalent à 50 % de la superficie du bâtiment principal).

De plus, la superficie du bâtiment principal additionnée à celle de l'ensemble des bâtiments complémentaires ne pourra pas dépasser 250 m² (basé sur le taux d'implantation au sol de 50 % autorisé

ÉGOUTTEMENT

Bien que l'implantation sur la ligne de propriété soit, dans certains cas, autorisée, le respect des voisins impose que l'égouttement (neige incluse) se fasse toujours sur le terrain du propriétaire. Il est donc conseillé de prévoir une certaine marge de sécurité.

MATÉRIAUX EXTÉRIEURS

Question d'esthétique élémentaire et de facilité d'entretien, les matériaux de parement non prévus pour l'extérieur ou non finis sont interdits (papier goudronné, panneaux d'aggloméré, etc.). De plus, il est à noter que l'utilisation d'une remorque, d'un abri temporaire ou d'un conteneur comme bâtiment complémentaire est interdite.

BÂTIMENT PRINCIPAL

Pour pouvoir installer une dépendance, la présence d'un bâtiment principal sur le terrain est obligatoire et la dépendance doit être détachée de celui-ci. Le fait d'attacher une construction à un bâtiment principal constitue au sens de la réglementation, soit un agrandissement de ce dernier, soit l'installation d'un abri permanent, qui sont dans chacun de ces cas, soumis à des normes plus strictes ainsi qu'à l'émission d'un permis.

USAGE

L'usage que l'on fait d'un bâtiment complémentaire doit être accessoire ou complémentaire à l'exercice de l'usage du bâtiment principal. Donc, dans le cas d'un bâtiment résidentiel, on peut utiliser un bâtiment complémentaire comme garage ou remise mais non pour y habiter.

DEMANDE DE PERMIS

La demande de permis pour l'installation d'un bâtiment complémentaire de plus de 15 m² doit se faire à la Direction du développement du territoire et des études techniques avec deux copies des documents suivants :

- **Certificat de localisation** : ce document produit par un arpenteur-géomètre indique les limites du terrain et du bâtiment principal. Il fait généralement partie des documents que tout propriétaire possède.
- **Plan d'implantation** : on doit indiquer sur un plan ou sur le certificat de localisation, l'emplacement projeté de la ou des bâtiments complémentaires. Il est très important de faire le dessin à l'échelle.
- **Plan de construction** : si le bâtiment complémentaire est préfabriqué, une description du fabricant est suffisante. Sinon, un plan général de la construction doit être fourni.

Paie ment

Pour connaître les coûts, consultez la fiche Info-permis sur les tarifs.

DÉLAI

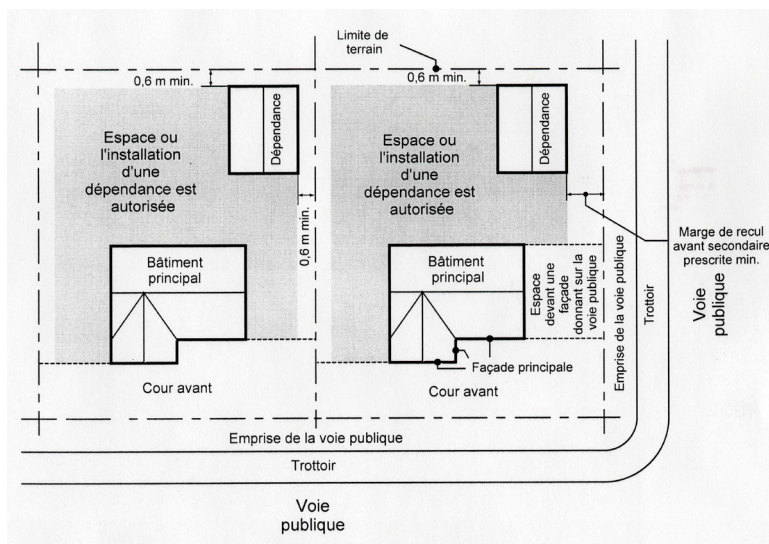
Ce type de permis est habituellement délivré au comptoir. Sinon, il devra être étudié et devrait être émis dans un délai de sept jours, à moins que la demande ne requière une visite de l'inspecteur ou des autorisations spéciales, ce qui est très rare pour ce type de

construction. Ce délai vous sera communiqué lors de la demande.

CADRE LÉGAL

Les règlements suivants s'appliquent :

- Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01);
- Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018).



COORDONNÉES

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
ET DES ÉTUDES TECHNIQUES
DIVISION DES PERMIS ET DE L'INSPECTION
12090, rue Notre-Dame Est
Montréal (QC) H1B 2Z1

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX : 514 868-4343
TÉLÉCOPIEUR : 514 868-4340

HEURES D'ACCUEIL :

Sur place les lundi, mardi et jeudi de 9 h à 11 h 30 et de 13 h à 16 h, et le vendredi de 9 h à 11 h 30 (il est préférable de se présenter au moins 60 minutes avant la fermeture). Accueil téléphonique du lundi au vendredi de 8 h 30 à 16 h 30 (un message peut être laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24).

Les fiches Info-permis sont disponibles sur notre site Web :
ville.montreal.qc.ca/rdp-pat

Révisé le 2015-12-18