



Dépendances: construction

Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension #01-283
et Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (R.R.V.M., chapitre C-9.2)

La construction ou l'installation d'une dépendance préfabriquée est bien entendu autorisée dans l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension mais certaines règles de base doivent être respectées. Elles sont issues du Code de construction du Québec (chap.1) et du Règlement de zonage.



Les dépendances: cabanons, jardinières, etc.

Ces règles visent essentiellement à prévenir que des voisins soient importunés par une dépendance trop imposante, mal située, ou présentant des problèmes d'entretien, d'utilisation ou de sécurité. Donc, avant d'acheter ou de construire une dépendance, lisez les lignes qui suivent et si nécessaire, communiquez avec le Bureau des permis et inspections.

Sans permis

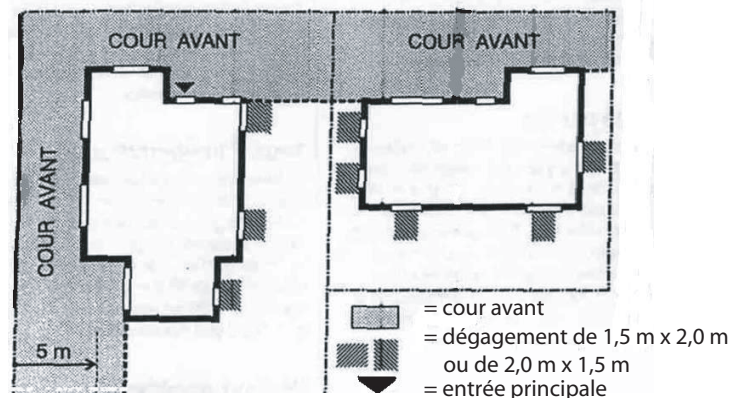
La superficie maximale d'une dépendance résidentielle qui peut être construite sans permis est de 15 m² (162 pi²). C'est ce qu'on appelle une jardinière ou un cabanon habituellement préfabriqué. Bien qu'aucun permis ne soit requis, tous les règlements de zonage et de construction doivent être respectés et dans tous les cas de non-conformité, l'inspecteur de l'arrondissement pourra exiger les correctifs nécessaires.

Avec permis

Si la superficie de la dépendance à construire dépasse 15 m², ou si la superficie totale des dépendances dépasse 25 m², il faut obtenir un permis auprès du Bureau des permis et inspections. Pour renseignements : 514 868-3509.

Implantation

Une dépendance ne peut être implantée dans une cour avant (voir illustration). Cependant, sur un terrain de coin, on peut installer une dépendance dans la cour avant secondaire (sans entrée principale) à la condition qu'elle soit implantée à plus de 5 m de la voie publique.



Dégagement

Pour ne pas nuire à l'éclairage naturel, une dépendance ne peut être située à l'intérieur d'un rectangle (long ou large au choix) de 1,5 m par 2 m adjacent à une fenêtre requise pour éclairer une pièce habitable.

Hauteur maximale

Dans un secteur où l'usage principal est l'habitation, la hauteur maximale d'une dépendance résidentielle est de 4 m. Dans les autres secteurs, il faut respecter les limites de hauteur indiquées au plan de zonage, mais le nombre d'étages reste limité à un.

Taux d'implantation

La superficie totale du bâtiment principal et des dépendances autorisées ne peut dépasser les limites fixées par le taux d'implantation au sol indiqué au plan de zonage. Par exemple, sur un terrain de 1000 m², si le taux d'implantation maximum est de 50 % et que le bâtiment principal mesure 490 m², une dépendance de seulement 10 m² pourra être construite.

Superficie totale

Le nombre de dépendances n'est pas limité. Cependant, si la superficie totale de la ou des dépendances excède 25 m², il faudra alors respecter des normes plus sévères, celles des constructions principales.

Demande de permis: Pour obtenir un permis de construction d'une dépendance de plus de 15 m² ou de plusieurs dont la superficie dépasse 25 m², il suffit de se présenter au Bureau des permis et inspections avec deux copies des documents suivants:

- Certificat de localisation: ce document produit par un arpenteur 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 dépendances. Il est très important de faire le dessin à l'échelle.
- Plan de construction: si la dépendance est préfabriquée, une description du fabricant est suffisante. Sinon, un plan général de la construction doit être fourni.

Paiement: Le coût du permis de construction est de 7,50 \$ par tranche de 1000 \$ de travaux et le tarif minimum est de 130 \$. Le paiement peut se faire par chèque, carte de débit, carte de crédit ou en argent comptant.

Délai: Ce type de permis est habituellement délivré au comptoir. Sinon, il sera étudié et émis en sept jours maximum, à moins que la demande ne requiert 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.

Égouttement

Bien que l'implantation sur la ligne de propriété soit autorisée, le respect des voisins impose que l'égouttement (neige incluse) se fasse toujours sur le terrain du propriétaire. Il est donc fortement 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'agglomérés, etc.).

Résistance au feu

Si un ou deux des murs de la dépendance sont implantés à moins de 0,6 m (2 pi) de la ligne de propriété, ces murs doivent avoir une résistance au feu de 45 minutes. Cette résistance est obtenue en installant un panneau de gypse de 5/8 po de type X à l'intérieur du mur. Le revêtement extérieur incombustible n'est cependant pas obligatoire.

Bâtiment principal

Pour pouvoir installer une dépendance, la présence d'un bâtiment principal sur le terrain est obligatoire.

Usage

L'usage que l'on fait d'une dépendance doit être lié à l'exercice de l'usage principal autorisé dans le secteur par le *Règlement de zonage*. Par exemple, dans un secteur résidentiel, on peut utiliser une dépendance comme garage ou remise mais non y habiter ou y faire du commerce ou de la fabrication.

En résumé

- Aucun permis n'est requis pour la construction ou l'installation de toutes dépendances de moins de 15 m² de superficie jusqu'à concurrence d'une superficie totale de 25 m².
- Un cabanon typique est implanté hors de la cour avant, à au moins 2 m des fenêtres, à 0,6 m des limites du terrain et ne dépasse pas 4 m de hauteur dans un secteur d'habitation.
- Que la dépendance soit construite avec ou sans permis, tous les règlements doivent être observés.
- Pour éviter que des correctifs soient exigés à la suite d'une plainte ou d'une visite de l'inspecteur, lisez bien cette fiche et en cas de doute, communiquez avec le Bureau des permis et inspections.
- Pour obtenir rapidement un permis, il est important de bien préparer la demande en présentant des plans de qualité.
- Lorsque le règlement n'est pas respecté, vous pouvez communiquer avec le Bureau des permis et des inspections de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Pour renseignements:

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Bureau des permis et des inspections

405, avenue Ogilvy, bureau 111
Montréal, Québec H3N 1M3
Tél.: 514 868-3509