

Les dépendances : cabanons, remises, etc.

Les dépendances : cabanons, remises, etc.

La construction ou l'installation d'une dépendance détachée du bâtiment principal est bien entendu autorisée à Montréal, mais certaines règles de base doivent être respectées. Elles sont issues du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments et du Code de construction du Québec (édition 1995) et 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.

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 communément une remise ou un cabanon. Bien qu'aucun permis ne soit requis, tous les règlements doivent être respectés et dans les cas de non-conformité, l'inspecteur de la Ville 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 sur une même propriété dépasse 25 m², il faut obtenir un permis à la Division des permis et inspections selon les procédures habituelles.

Installation

Une dépendance ne peut être implantée dans une cour avant. 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 située à plus de 5 m de l'emprise de la voie publique. Dans ce cas, il est suggéré de vous présenter à notre comptoir des permis avec votre certificat de localisation.

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 qui varie selon le secteur. Par exemple, sur un terrain de 1 000 m², si le taux d'implantation maximum est de 50 % et que le bâtiment principal mesure 490 m², une dépendance de seulement 10 m² peut être construite.

Hauteur maximale

Dans un secteur où l'usage principal est l'habitation, la hauteur maximale d'une dépendance résidentielle est de 4 mètres. Dans les autres secteurs, il faut respecter les limites de hauteurs prévues par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

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 conseillé de prévoir une certaine marge de sécurité et de vérifier avec le Code civil du Québec.

Résistance au feu

Les murs d'une dépendance situés à moins de 0,6 m de la ligne de propriété doivent avoir une résistance au feu minimale de 45 minutes. Pour obtenir cette résistance, les murs en question doivent être constitués à l'intérieur d'un panneau de gypse de 5/8 po de type X. Le revêtement extérieur incombustible n'est cependant pas obligatoire.

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.).

Les dépendances : cabanons, remises, etc.

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 un agrandissement au sens de la réglementation et ne peut être traité comme une dépendance. Dans ce cas, des normes plus strictes s'appliquent et un permis est requis.

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 d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). Donc, dans un secteur résidentiel, par exemple, on peut utiliser une dépendance comme garage ou remise mais non y habiter ou y faire du commerce ou de la fabrication.

Demande de permis

La demande de permis pour l'installation d'une dépendance de plus de 15 m² ou de plusieurs dont la superficie dépasse 25 m² doit se faire au comptoir de la Division 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 pré-fabriquée, une description du fabricant est suffisante. Sinon, un plan général de la construction doit être fourni.

Paiement

Le coût du permis, lorsque requis, est de 8,25 \$ par tranche de 1 000 \$ de travaux et le tarif minimum est de 330 \$ (tarifs 2008). Le paiement peut se faire par chèque, carte de débit, carte de crédit, en argent comptant ou mandat-poste.

Pour tout renseignement supplémentaire, veuillez communiquer avec la :

*Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises
Division des permis et inspections
888, boulevard De Maisonneuve Est, 5^e étage
Montréal (Québec) H2L 4S8*

Lundi, mardi, jeudi et vendredi

8 h 30 à 16 h 30

Mercredi

10 h 30 à 16 h 30

En raison de l'achalandage et de la durée variable de traitement des dossiers, il est préférable de vous présenter à nos bureaux avant 15 h. Veuillez noter qu'aucun renseignement sur le zonage n'est donné au téléphone.

Téléphone : 311

Pour joindre la Ville de l'extérieur de l'île de Montréal :
514 872-0311

ville.montreal.qc.ca/villemarie