

Les dépendances : Cabanons et remises, etc.

La construction ou l'installation d'une dépendance préfabriquée est bien entendu autorisée à Montréal, mais certaines règles de base doivent être respectées. Elles sont issues du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (R.R.V.M., c. C-9.2) et du Règlement d'urbanisme (01-280). Ces règles visent essentiellement à prévenir que les 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, venez nous rencontrer au comptoir de renseignements.

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 remise ou un cabanon. Bien qu'aucun permis ne soit requis, toutes les règles de zonage et de construction doivent être respectées. Dans tous 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 dépasse 25 m², il faut obtenir un permis auprès de la Division des permis et inspections.

Installation

Une dépendance ne peut être installée dans une « cour avant » (voir illustration au verso). 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.

Dégagement

Pour ne pas nuire à l'éclairage naturel, nous recommandons qu'une dépendance ne soit pas 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.

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. Celui-ci varie selon le secteur. Par exemple, sur un terrain de 1000 m² dont le taux d'implantation maximal serait de 50 % et dont le bâtiment principal occuperait 490 m², une dépendance de seulement 10 m² pourrait y être construite.

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.

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.

Résistance au feu

Si un ou des murs de la dépendance sont situés 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 16 mm (5/8 po) de type X à l'intérieur de la dépendance. 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.).

J'ai le
**SUD-
OUEST**
en tête

Arrondissement du Sud-Ouest
Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises

815, rue Bel-Air
Montréal (Québec) H4C 2K4

Tél. : 514 872-1943
Télééc. : 514 872-1945

ville.montreal.qc.ca/sud-ouest

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. Donc, dans un secteur résidentiel, on peut utiliser une dépendance comme garage ou remise, mais non y habiter, y faire du commerce ou de la fabrication.

Bâtiment principal

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

Demande de permis

Pour obtenir un permis de construction d'une dépendance de plus de 15 m² ou de plusieurs dépendances dont la superficie totale dépasse 25 m², il suffit de se présenter à 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 préfabriquée, une description du fabricant est suffisante; sinon, un plan général de la construction doit être fourni.

Paiement

Les frais d'étude sont payables au moment de la demande.

Délai

Ce type de permis est habituellement délivré au comptoir, 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. Le délai vous sera alors communiqué lors de la demande.

Coordonnées

Permis et inspections

Téléphone : 514 872-1943

Télécopieur : 514 872-1945

En résumé

- Aucun permis n'est requis pour la construction ou l'installation de toutes les dépendances de moins de 15 m² de superficie jusqu'à concurrence d'une superficie totale de 25 m².

- Un cabanon typique est installé hors de la « cour avant », à au moins 2 m des fenêtres, à 0,6 m des limites du terrain. Il 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 respectés.

- Pour obtenir rapidement un permis, il est important de bien préparer la demande en présentant des plans de qualité.

- 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, consultez-nous à la Division des permis et inspections.



