

BÂTIMENT ACCESSOIRE/SECONDAIRE (RÉSIDENTIEL)

Conditions d'autorisation et désignation

Les bâtiments accessoires ne sont autorisés que s'ils sont implantés sur un terrain occupé par un bâtiment principal.

Les bâtiments accessoires aux usages résidentiels sont les garages, les abris d'autos, les garages temporaires, les serres artisanales, gloriette, pièce extérieure (outdoring) et les remises.

Garage attaché

Bâtiment attaché par un mur mitoyen à une habitation, abritant ou destiné à abriter un véhicule. Les normes applicables aux garages attachés sont les suivantes :

- a) Ils sont autorisés à l'intérieur des cours latérales ou arrière;
- b) Les garages attachés doivent respecter les normes d'implantation des bâtiments principaux, selon les dispositions applicables en vertu de la grille de spécification;
- c) La hauteur maximale permise est la même que celle du bâtiment principal et la hauteur de la porte du garage ne peut être supérieure à 2,5 mètres;
- d) La superficie maximale d'un garage attaché ne peut représenter plus de 50% de la superficie habitable au sol du bâtiment principal. Si le garage comprend une section « abri d'auto », cette section doit également être considérée à l'intérieur de la superficie maximale autorisée;
- e) Le revêtement d'un garage attaché doit être de même nature que l'un des revêtements extérieurs du bâtiment principal sans excéder trois matériaux différents.

Garage détaché

Bâtiment détaché du bâtiment résidentiel, qui ne partage pas de mur mitoyen ou de fondation avec l'habitation, et abritant ou destiné à abriter un véhicule. Les normes applicables aux garages détachés sont les suivantes :

- a) Ils sont autorisés à l'intérieur des cours latérales, arrière ou cour avant secondaire, jamais en façade du bâtiment principal;
- b) Les garages détachés doivent être implantés à un minimum de :
 - 3 mètres du bâtiment principal,
 - 2 mètres de toute limite de la propriété,
 - 1 mètre de tout bâtiment accessoire.

- c) Pour un garage détaché, la hauteur maximale permise est de 4,5 mètres;
- d) La superficie maximale pour un garage détaché est de 70 mètres carrés sans excéder 50 % de la superficie au sol du bâtiment résidentiel. Si le garage comprend une section « abri d'auto », cette section doit également être considérée à l'intérieur de la superficie maximale autorisée;
- e) Le revêtement extérieur du garage doit s'harmoniser (tonalité compatible) à celui du bâtiment principal. Le fonctionnaire désigné peut soumettre le projet auprès du CCU, afin de requérir un avis additionnel en ce qui concerne son intégration au contexte existant;
- f) Aucune pièce habitable (Chambre à coucher, salle de séjour, cuisine, salle à dîner ou autres) ne peut être aménagée à l'intérieur d'un garage détaché.

Nombre maximal de garages autorisés (attaché ou détaché)

Le nombre maximal de garages autorisés pour un usage du groupe résidentiel est le suivant :

- a) Sur un terrain mesurant 1200 mètres carrés ou moins :
 - 1 garage, attaché ou détaché.
- b) Sur un terrain mesurant plus de 1200 mètres carrés :
 - 1 garage attaché et 1 garage détaché.

Abri d'auto permanent

Les normes applicables aux abris d'auto permanents sont les suivantes :

- a) Il doit être attaché au bâtiment principal ou à un garage. Il doit respecter les normes d'implantation (avant, latérale et arrière) des bâtiments principaux de la zone concernée ou les normes d'implantation des garages;
- b) La toiture de l'abri d'auto permanent ne doit pas excéder la projection au sol de la toiture du bâtiment principal;
- c) La superficie maximale autorisée est de 50 mètres carrés, sans excéder 50 % de la superficie au sol du bâtiment résidentiel;
- d) La hauteur maximale permise est de 6 mètres, sans toutefois excéder la hauteur du bâtiment principal ou du garage;
- e) Un seul abri d'auto est autorisé par terrain;
- f) La toiture doit être de même nature (pente et revêtement) que la toiture du bâtiment résidentiel ou du garage.

Serre artisanale

Les normes applicables aux serres artisanales sont les suivantes :

- a) Les serres artisanales sont autorisées à l'intérieur des cours latérales et arrière;
- b) Les serres artisanales doivent être implantées à un minimum de :
 - 2 mètres du bâtiment principal;
 - 1,5 mètre de toute limite de propriété;
 - 1,5 mètre de tout autre bâtiment accessoire;
- c) Une seule serre artisanale est autorisée par bâtiment résidentiel. Elle doit être recouverte d'un revêtement translucide durable, résistant aux intempéries du climat et spécifiquement conçu à cette fin;
- d) La superficie maximale autorisée pour une serre artisanale est fixée à 2 % de la superficie du terrain, sans toutefois excéder 40 mètres carrés;
- e) La hauteur maximale permise (au faîte du toit) est de 4,5 mètres, sans toutefois excéder la hauteur du bâtiment principal.

Ces dispositions s'appliquent, en les adaptant, pour les projets d'implantation et de construction des éléments suivants : gloriette, pièce extérieure (outdooring).

Remise

Les normes applicables aux remises sont les suivantes :

- a) Les remises sont autorisées à l'intérieur des cours latérales et arrière;
- b) De plus, elles sont autorisées à l'intérieur de la cour avant secondaire, en respectant une marge de recul minimale de 3 mètres;
- c) Les remises doivent être implantées à un minimum de :
 - 1,5 mètre du bâtiment principal;
 - 1,5 mètre de toute limite de propriété avec ouverture, ou 1 mètre sans ouverture;
 - 1,5 mètre de tout autre bâtiment accessoire;
- d) Une remise est autorisée par bâtiment résidentiel;
- e) La superficie maximale autorisée pour une remise est de 20 mètres carrés, et sa hauteur (au faîte du toit) ne doit pas excéder 4 mètres; Pour les bâtiments résidentiels de plus de 3 logements, la superficie maximale autorisée est de 10 mètres carrés par logement, sans excéder 50 mètres carrés;
- f) Le revêtement extérieur de la remise doit s'harmoniser avec celui du bâtiment principal.

Nombre, coefficient d'emprise au sol – bâtiment accessoire

Pour les terrains de moins de 1 200 mètres carrés; 3 bâtiments accessoires permanents sont autorisés. Pour les terrains de plus de 1 200 mètres carrés; 4 bâtiments accessoires permanents sont autorisés.

Implantation, bâtiments accessoires

En ce qui concerne l'implantation des bâtiments accessoires pour les propriétés résidentielles de type «quadruplex», que l'on retrouve principalement à l'intérieur des zones, R-10, R-11 et R-17, ils ne sont pas tenus de respecter les normes d'implantation des articles 70 à 77 du règlement de zonage 05-384-15. Pour ces propriétés, les projets d'implantation d'un bâtiment accessoire sont assujettis au règlement relatif au PIIA, en respectant le coefficient d'emprise au sol de l'article 78.

Les usages et les bâtiments accessoires à l'usage principal qui sont permis dans les cours latérales sont aussi permis dans la cour avant secondaire, en respectant une marge d'implantation minimale de 3,0 mètres de la ligne de l'emprise de la rue.

Documents et informations nécessaires pour effectuer une demande de permis

- Les plans comprenant une vue en plan du bâtiment et une vue des élévations;
- Les informations relatives aux revêtements extérieurs, à la fondation et à la charpente;
- Un document indiquant la nature des travaux à effectuer, l'usage du bâtiment et l'implantation des bâtiments;
- La date du début des travaux et la date prévue de la fin des travaux;
- L'évaluation du coût projeté (matériaux et main-d'oeuvre) des travaux;
- Un plan d'implantation indiquant la dimension et la superficie du terrain, l'identification cadastrale, la localisation des servitudes, les normes d'implantation du bâtiment projeté et la localisation de tout bâtiment existant.

** Les informations contenues dans ce document constituent des extraits et ne remplacent en aucun cas les textes légaux des différents règlements de la Ville de Charlemagne. Ces règlements peuvent être sujets à des modifications en tout temps. Pour plus de détails, veuillez communiquer avec le service de l'urbanisme au (450) 581-2541 poste 25.*