

DM – Somme des marges latérales

212, rue Joseph-Dugal

Conseil
15 juin 2022



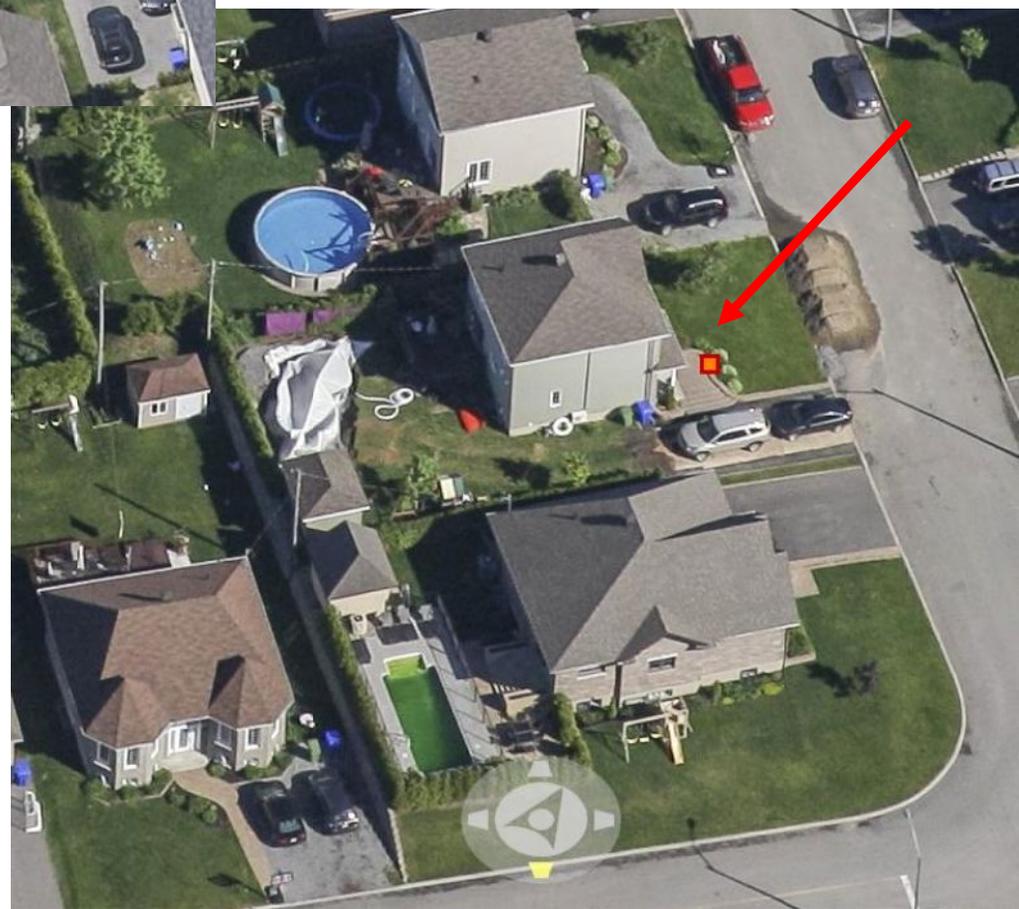
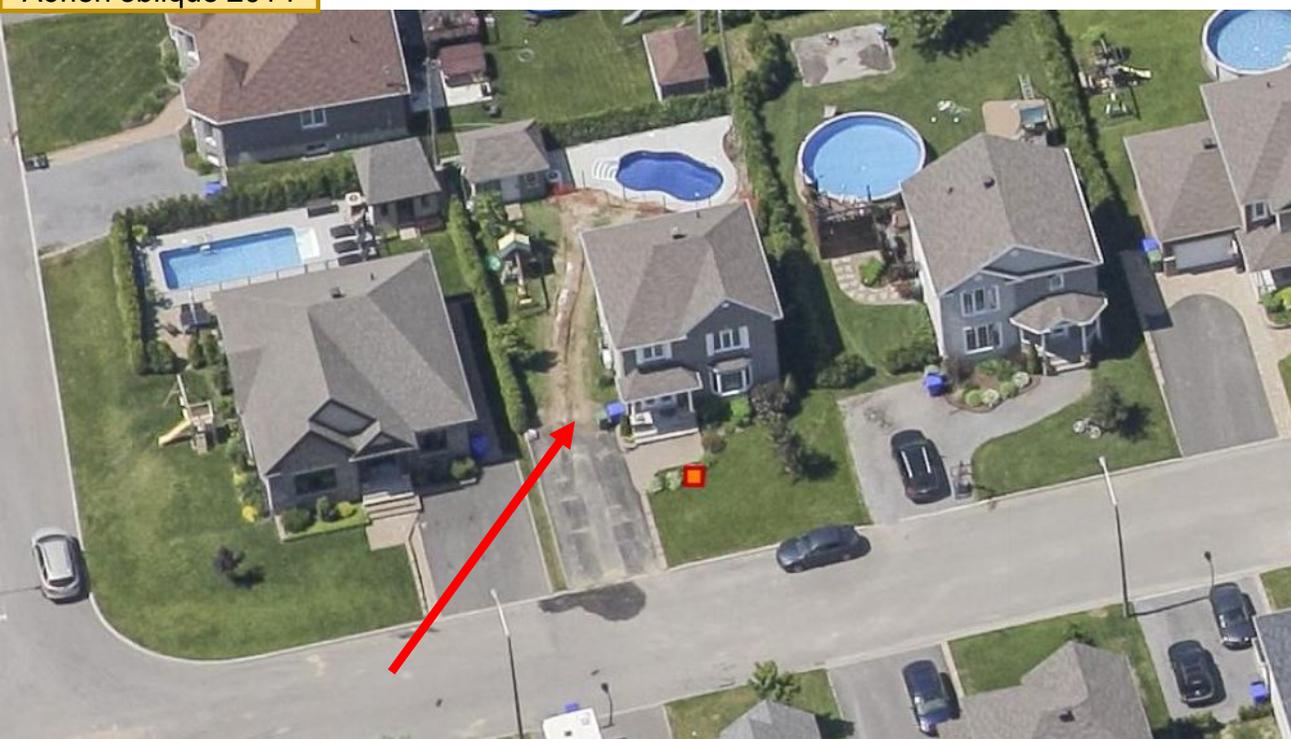
212, Joseph-Dugal
Lot 3 710 473
Zone RA/B-37

Requérant	Mme Audrey Giguère et M. Olivier Martin, propriétaires
Résidence unifamiliale privée	
Budget	127 000 \$
Résumé	Construction d'un garage attenant à la résidence avec pièce habitable au-dessus. Le garage et la pièce habitable respectent la marge latérale minimale requise, mais une dérogation mineure est demandée pour la somme des marges latérales pour la pièce située au-dessus du futur garage qui n'est pas respectée. L'implantation du garage est conforme.

Rue Joseph-Dugal – Mai 2022



Aérien oblique 2014



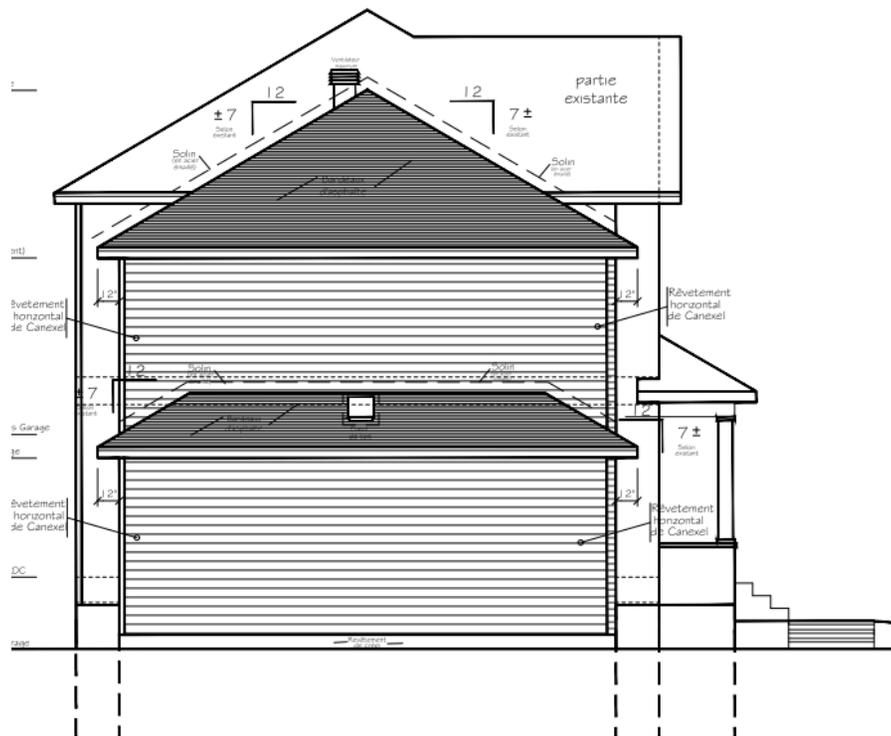


Emplacement du futur garage et
pièce habitable – photos mai
2022

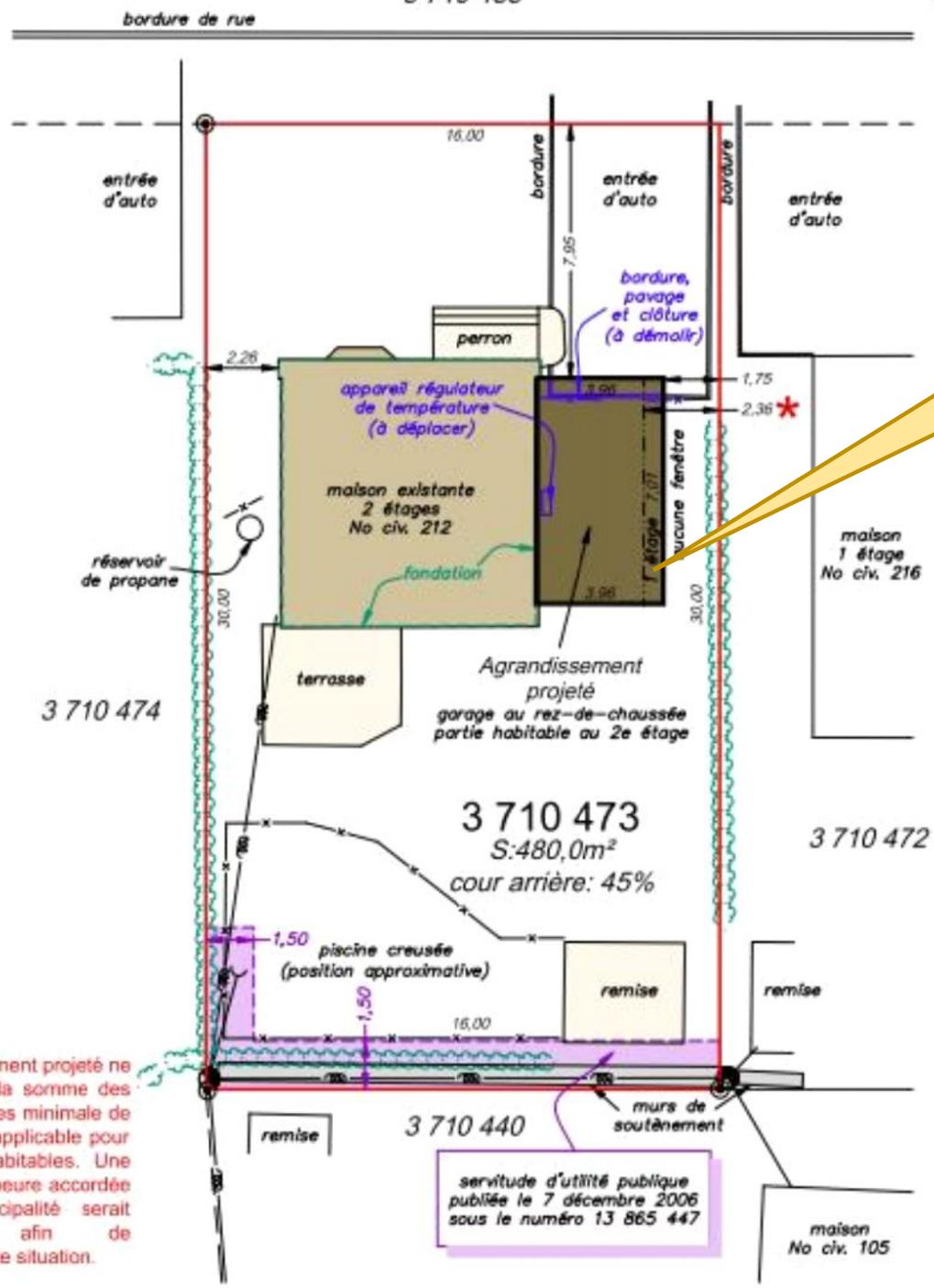
La fenêtre de la salle d'eau sera supprimée



Élévations projetées



Rue Joseph-Dugal
3 710 485



Demande de dérogation mineure – somme des marges latérales de la pièce habitable 4,62 m au lieu de 5 m

L'agrandissement projeté ne respecte pas la somme des marges latérales minimale de 5,00 mètres, applicable pour les parties habitables. Une dérogation mineure accordée par la municipalité serait nécessaire afin de régulariser cette situation.

servitude d'utilité publique publiée le 7 décembre 2006 sous le numéro 13 865 447

4. Description sommaire de la demande

Description de l'élément de non-conformité aux dispositions d'un règlement de zonage ou de lotissement et nature de la dérogation demandée

Nous désirons agrandir notre espace habitable en ajoutant une pièce au-dessus d'un garage, à construire également. Cet agrandissement au deuxième étage entraînerait une somme des marges latérales qui totaliserait moins de 5000 mm (5m), en l'occurrence 4610 mm. Cette mesure correspond à une demande pour combler le 7,6 % de marges latérales manquantes.

Raisons pour lesquelles le requérant ne peut se conformer aux dispositions réglementaires applicables

En suivant le règlementation en vigueur, nous nous retrouverions avec une pièce habitable beaucoup trop étroite, rendant difficile son utilisation et son occupation. La dimension standard d'une petite chambre est d'environ 10 pieds de largeur, dimension que nous ne pourrions pas atteindre avec la réglementation. Nos besoins familiaux et professionnels nous amènent à avoir besoin d'un espace supplémentaire et l'usage de cette pièce, si elle est trop étroite, ne pourra les combler.

2018041 /

Raisons pour lesquelles la dérogation demandée n'a pas pour effet de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins

L'agrandissement que nous projetons de faire ne dépasserait que de très peu les marges latérales permises. Notre pièce ajoutée au deuxième étage ne comporte aucune ouverture latérale (fenêtre ou porte). La hauteur de l'agrandissement ne dépassera pas celle du bâtiment principal existant et serait similaire à des bâtiments adjacents de la rue. De plus, le côté latéral de l'agrandissement fait face au sud, il n'y aura aucune répercussion en terme d'ombrage ou de perte d'ensoleillement.

Description du préjudice causé au requérant par l'application des dispositions réglementaires

L'application des dispositions réglementaires nous empêcherait le plein usage de la pièce supplémentaire dont nous avons besoin. Également, nous serions privés de cet espace supplémentaire alors que, dans notre rue même, au numéro 207, une habitation identique à la nôtre, sise sur un terrain comportant les mêmes dimensions, a pu bénéficier d'une dérogation supérieure à celle que nous demandons. L'harmonisation visuelle entre la largeur du garage et celle du 2e étage serait compromise, la différence de largeur serait moins esthétique. La dérogation permet un juste équilibre visuel.

Autres renseignements utiles

Autres dérogations similaires acceptées par le Conseil municipal:

- 2018-424 (205, rue St-Denys-Garneau)
- 2021-035 (4560-D, rue de la Futaie)
- 2021-120 (161, rue St-Denys-Garneau)
- 207 Joseph-Dugal (no résolution inconnu, demande antérieure aux procès-verbaux consultables en ligne)

DÉROGATION MINEURE

PROJET/DEMANDE

NORMES

Sommes des marges latérales

4,62 m vs 5 m
-7,6%

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE CLASSE RA/B
(...)

4.2.3 Implantation des constructions
(...)

4.2.3.2 Marges latérales

La largeur de l'une quelconque des marges latérales est fixée à deux mètres (2 000 mm); de plus, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins cinq mètres (5 000 mm). Dans le cas d'un lot d'angle, la marge latérale minimale est fixée à deux mètres (2 000 mm).