

# DM – Autoriser l'agrandissement du bâtiment principal protégé par droits acquis empiétant dans la marge de recul arrière

2113, rue Guy

# Conseil

17 septembre 2024



2113, rue Guy  
Lot 2 814 616  
Zone RA/C-3



<b>Requérant</b>	Vincent Patterson, copropriétaire
<b>Propriétaires</b>	Érika St-Jean et Vincent Patterson
<i>Résidence unifamiliale isolée</i>	
<b>Résumé</b>	<p>Demande de dérogation mineure visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment principal protégé par droits acquis dont la marge arrière serait de 2,23 m au lieu de 3,77 m (droits acquis), tel qu'exigé à l'article 1.8.3.6 du <i>Règlement de zonage N° 480-85</i>, pour la zone RA/C-3.</p> <p>Le projet initialement approuvé aux termes de la résolution 2024-316 comportait 1 seul étage. Le requérant souhaite modifier le projet en construction en ajoutant un 2<sup>e</sup> étage tout en conservant la même implantation.</p>
<b>Notes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La reconstruction du chalet a été réalisée en 2000 en vertu des droits acquis. L'implantation du nouveau bâtiment a eu pour effet de diminuer l'aspect dérogatoire de son implantation, mais la construction demeure dérogatoire puisque sa marge arrière est inférieure au minimum requis et sa marge avant est supérieure au maximum autorisé.</li> <li>• Pour bénéficier des droits acquis, l'agrandissement doit s'effectuer sans augmenter l'aspect dérogatoire de la construction. Or, l'agrandissement se rapproche de la ligne arrière d'où la présente demande de dérogation mineure.</li> <li>• L'agrandissement réduit toutefois l'écart concernant la marge avant maximale, aucune dérogation n'est donc requise dans ce cas;</li> <li>• L'agrandissement de la résidence comprend une section habitable (gym) d'une superficie de 8,85 m<sup>2</sup> et une section garage attenant d'une superficie de 20,11 m<sup>2</sup>;</li> <li>• En vertu de l'article 4.3.3.3 du <i>Règlement de zonage N° 480-85</i>, la superficie de la cour arrière doit égalier au moins 40 % de la superficie du terrain et il est possible d'ajouter la superficie des cours latérales à celle de la cour arrière, à titre d'exception, à condition que le lotissement ait été effectué avant l'entrée en vigueur du Règlement, en 1985. Le lotissement du terrain tel qu'on le connaît aujourd'hui a été réalisé en 2000 et il n'est donc pas possible de calculer la superficie des cours latérales dans la superficie de la cour arrière, tel que le prévoit l'exception.</li> <li>• Toutefois la situation est améliorée avec la construction de l'agrandissement, puisque la partie de terrain située derrière l'agrandissement pourra désormais être calculée dans la superficie de la cour arrière. Aucune dérogation n'est donc requise dans ce cas;</li> <li>• En vertu de l'article 4.3.5.8.1 du <i>Règlement de zonage N° 480-85</i>, l'obligation de se conformer à l'obligation de la bande végétalisée s'applique lorsqu'un permis de construction est délivré pour des travaux qui visent à construire un nouveau bâtiment principal ou complémentaire. Les propriétaires devront donc se conformer à cette obligation. La localisation de la bande végétalisée est indiquée au plan projet d'implantation;</li> <li>• En vertu de l'article 4.3.5.8.5 du Règlement de zonage No 480-85, tout projet de construction ayant pour effet d'augmenter les superficies imperméables de plus de 15,65 m<sup>2</sup> nécessite qu'un ouvrage de rétention et d'infiltration des eaux de surface soit aménagé. Le plan de gestion des eaux pluviales a été fourni et est en analyse auprès du Service des travaux publics;</li> <li>• Aucune modification ne sera apportée à l'allée d'accès du terrain ni à l'aire de stationnement;</li> <li>• Le coefficient d'emprise au sol sera de 10,49 % suivant les travaux d'agrandissement et n'excèdera donc par le maximum permis de 30 % fixé à l'article 1.8.3.6 du <i>Règlement de zonage N° 480-85</i>.</li> </ul>

# DÉROGATION MINEURE

## PROJET / DEMANDES

## NORMES – *Règlement de zonage No 480-85*

### 1.8 DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS ET AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES PROTÉGÉES

#### 1.8.3 Dispositions particulières relatives aux constructions dérogatoires protégées

##### 1.8.3.6 Agrandissement d'une construction dérogatoire protégée

Une construction dérogatoire protégée peut être agrandie à condition de respecter les dispositions suivantes :

- a) Pour une construction dérogatoire protégée occupée par un usage faisant partie du groupe « habitation I » ou « habitation VIII », l'agrandissement est autorisé jusqu'à ce que le bâtiment dispose d'un coefficient d'occupation au sol maximal de trois dixièmes (0,30) à la date d'entrée en vigueur du règlement ou de la loi l'ayant rendu dérogatoire, ce coefficient incluant tout espace habitable situé au-dessus d'un bâtiment complémentaire attenant à l'habitation.

[...]

Aux fins d'application des paragraphes a) et b), un bâtiment dérogatoire protégé qui empiète dans la marge de recul peut être agrandi dans le prolongement du mur de façade jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent (25 %) de la longueur de sa façade existante. L'agrandissement permis en façade est déterminé en prenant comme référence les dimensions du bâtiment au moment de l'entrée en vigueur du règlement ou de la loi l'ayant rendu dérogatoire.

Les travaux d'agrandissement d'une construction dérogatoire protégée peuvent être réalisés à des périodes différentes jusqu'à l'atteinte des maximums prescrits précédemment.

Aux fins d'application de la présente disposition, toute construction dérogatoire protégée qui a été reconstruite conformément à toute loi ou règlement applicable est réputée ne pas avoir fait l'objet d'une telle reconstruction, la date de référence pour le calcul du droit d'agrandissement de la construction dérogatoire protégée étant celle au moment de l'entrée en vigueur de la loi ou du règlement qui a rendu cette construction dérogatoire pour la première fois et dont le droit a été maintenu jusqu'à la date de la demande du permis de construction pour l'agrandissement de la construction dérogatoire protégée de l'aire d'exercice en vertu de la présente disposition.

**Autoriser l'agrandissement du bâtiment principal protégé par droits acquis dont la marge arrière serait de 2,23 m au lieu de 3,77 m (droits acquis).**

# DÉROGATION MINEURE

## PROJET / DEMANDES

## NORMES – *Règlement de zonage No 480-85*

**Autoriser l'agrandissement du bâtiment principal protégé par droits acquis dont la marge arrière serait de 2,23 m au lieu de 3,77 m (droits acquis).**

### **4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE CLASSE RA/C**

#### **4.3.3 Implantation des constructions**

##### **4.3.3.3 Cour arrière**

La profondeur minimale exigée pour la cour arrière est de neuf mètres (9 000 mm). De plus, sa superficie doit égaler au moins quarante pour cent (40 %) de celle du terrain, sauf pour un lot d'angle où elle doit avoir au moins trente pour cent (30 %) de celle du terrain.

Toutefois, dans le cas de terrains ou propriétés existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie de la cour arrière peut comprendre si nécessaire toute superficie excédentaire (par rapport au minimum exigé) d'une ou des cours latérales; de plus, la profondeur minimale exigée dans un tel cas est réduite à six mètres (6 000 mm).

## SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de Saint-Augustin-de-Desmaures, tenue le 18 juin 2024 à 18 h 30 à la salle Jeanne-Landry du pavillon André-Coindre du Campus Notre-Dame-de-Foy de Saint-Augustin-de-Desmaures, 5030, rue Clément-Lockquell.

2024-316

### URBANISME — DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE — 2113, RUE GUY — MARGE ARRIÈRE

CONSIDÉRANT la demande de dérogation mineure déposée par M. Vincent Patterson, copropriétaire, pour le 2113, rue Guy, connu et désigné comme étant le lot 2 814 616 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, situé dans la zone RA/C-3;

CONSIDÉRANT QU'un avis public a été publié le 3 juin 2024 offrant à toute personne intéressée la possibilité d'assister à la présente séance et de participer à la consultation publique qui a été tenue;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure vise à autoriser l'agrandissement du bâtiment principal protégé par droits acquis dont la marge arrière serait de 2,23 m au lieu de 3,77 m, tel qu'exigé à l'article 1.8.3.6 du *Règlement de zonage n° 480-85*, pour la zone RA/C-3;

CONSIDÉRANT QUE, selon le demandeur, l'application des normes a pour effet de lui causer un préjudice sérieux, soit l'impossibilité d'agrandir son bâtiment principal sans avoir à démolir son patio et le relocaliser plus près de ses voisins du côté droit;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est protégé par droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE la marge arrière du bâtiment principal est dérogatoire et que l'agrandissement ne peut être réalisé sans aggraver la situation existante;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure vise des travaux projetés faisant l'objet d'une demande de permis de construction;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme, le Service juridique et du greffe et les membres du Comité consultatif d'urbanisme recommandent au conseil municipal d'autoriser la demande de dérogation mineure;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR : Yannick LeBrasseur, conseiller, district numéro 3

APPUYÉ PAR : Eric Fiset, conseiller, district numéro 1

ET RÉSOLU :

D'autoriser la demande de dérogation mineure pour le 2113, rue Guy, connu et désigné comme étant le lot 2 814 616 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment principal protégé par droits acquis dont la marge arrière serait de 2,23 m au lieu de 3,77 m, tel qu'exigé à l'article 1.8.3.6 du *Règlement de zonage n° 480-85*, pour la zone RA/C-3;

Le tout selon les documents suivants :

- Plan projet d'implantation préparé par Renaud Hébert, arpenteur-géomètre, minute 4 490, révision 1, datée du 13 juin 2024;
- Plan de construction préparé par Vincent Patterson, copropriétaire de l'immeuble, envoyé par courriel le 27 mai 2024.

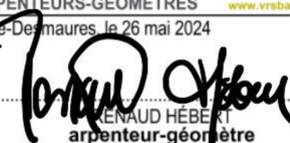
Adoptée à l'unanimité le président s'abstenant de voter

  
Sylvain Juneau, maire

  
Marie-Josée Couture, greffière

Plan projet d'implantation

Saint-Augustin-de-Desmaures le 26 mai 2024

par.....  
  
 RENAUD HÉBERT  
 arpenteur-géomètre

Copie conforme à l'original

Signé numériquement par :  
 Renaud Hébert  
 Date : 2024.06.14 10:41:58 -

date:.....



par:..... A.-G.



**Demande de dérogation mineure**  
 Marge latérale de 2,23 m au lieu de 3,77 m (droits acquis)  
 (aggravation de la situation dérogoatoire)



Vue de la façade



Emplacement projeté de l'agrandissement



Image 7  
Emplacement de l'agrandissement  
(Vue latérale)

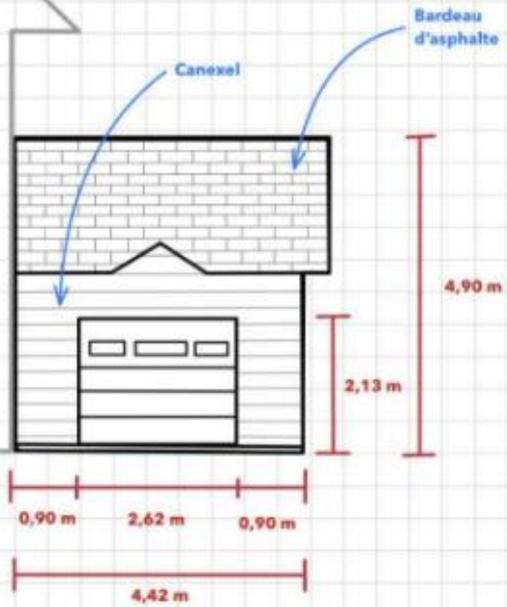


Image 8  
Emplacement de l'agrandissement  
(Vue marge arrière de 2,23 m)

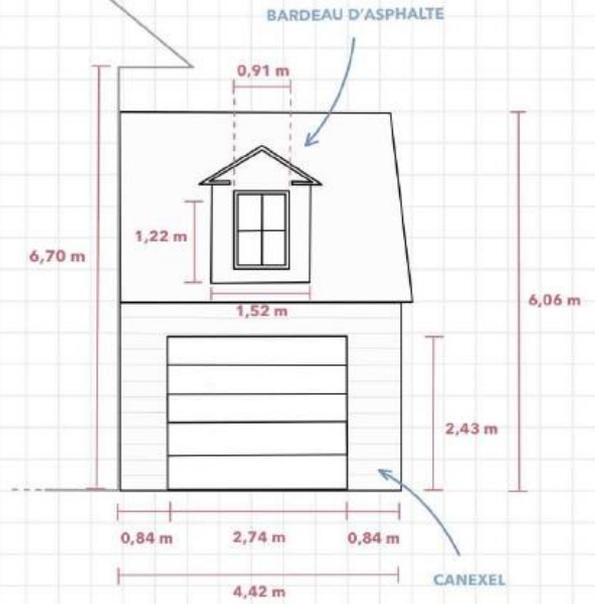
19 août 2024



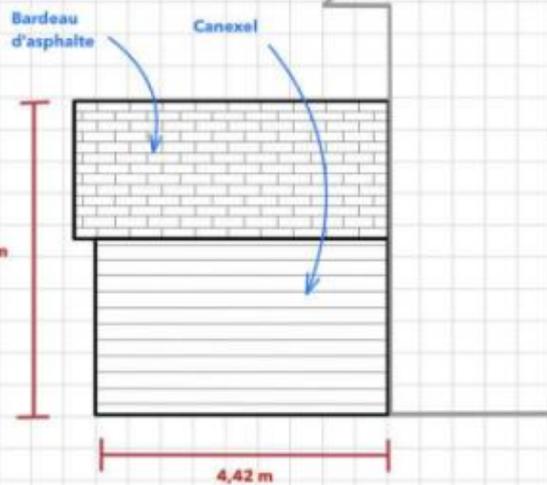
Élévation avant - autorisée



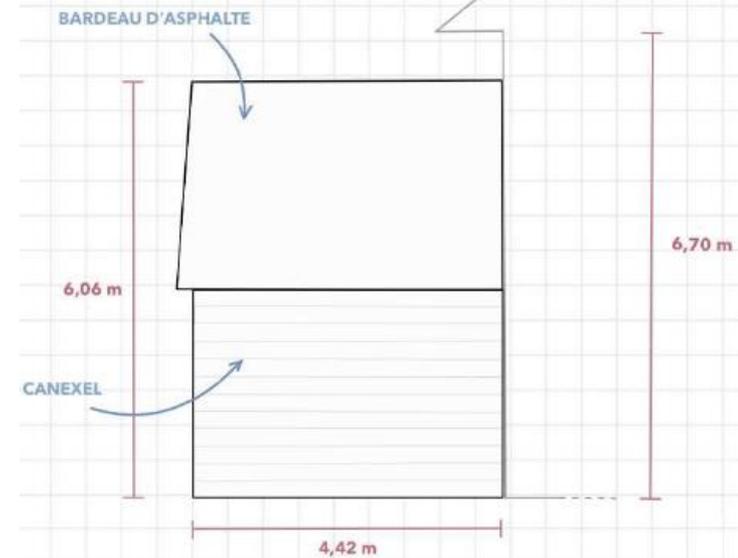
Élévation avant - projetée



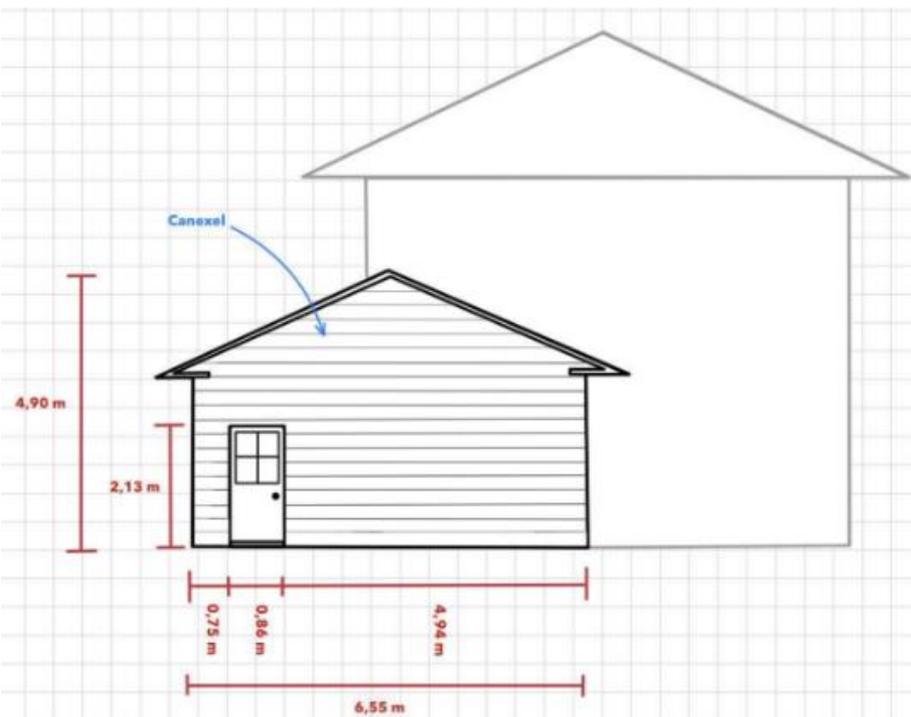
Élévation arrière - autorisée



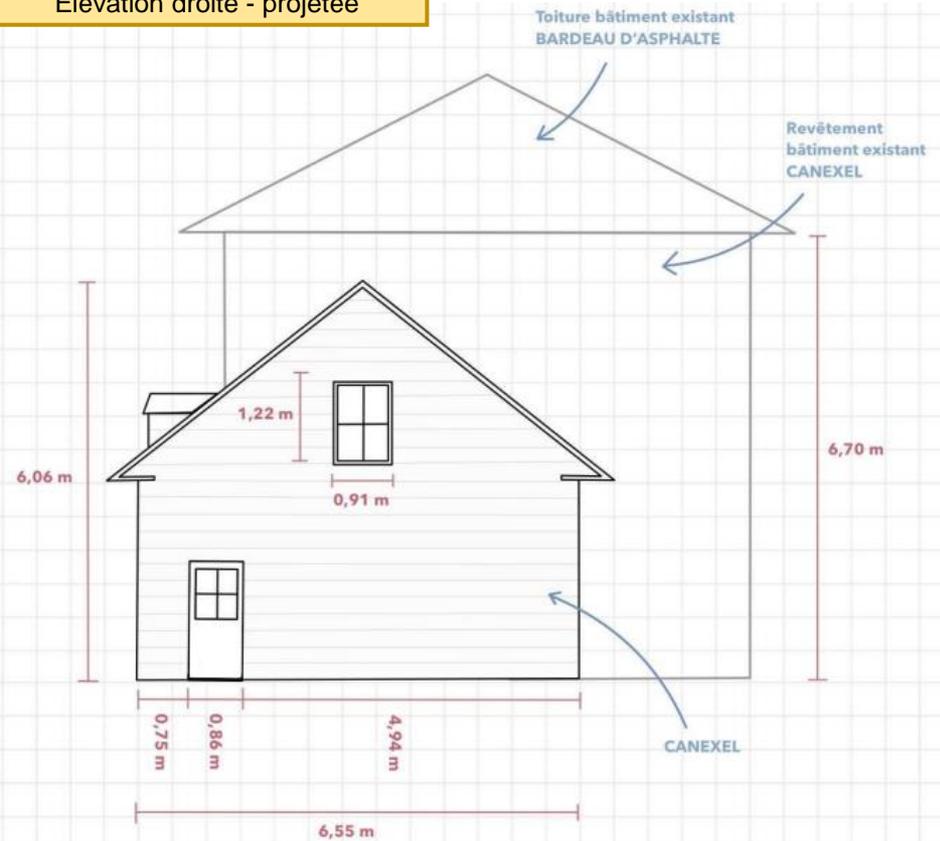
Élévation arrière - projetée

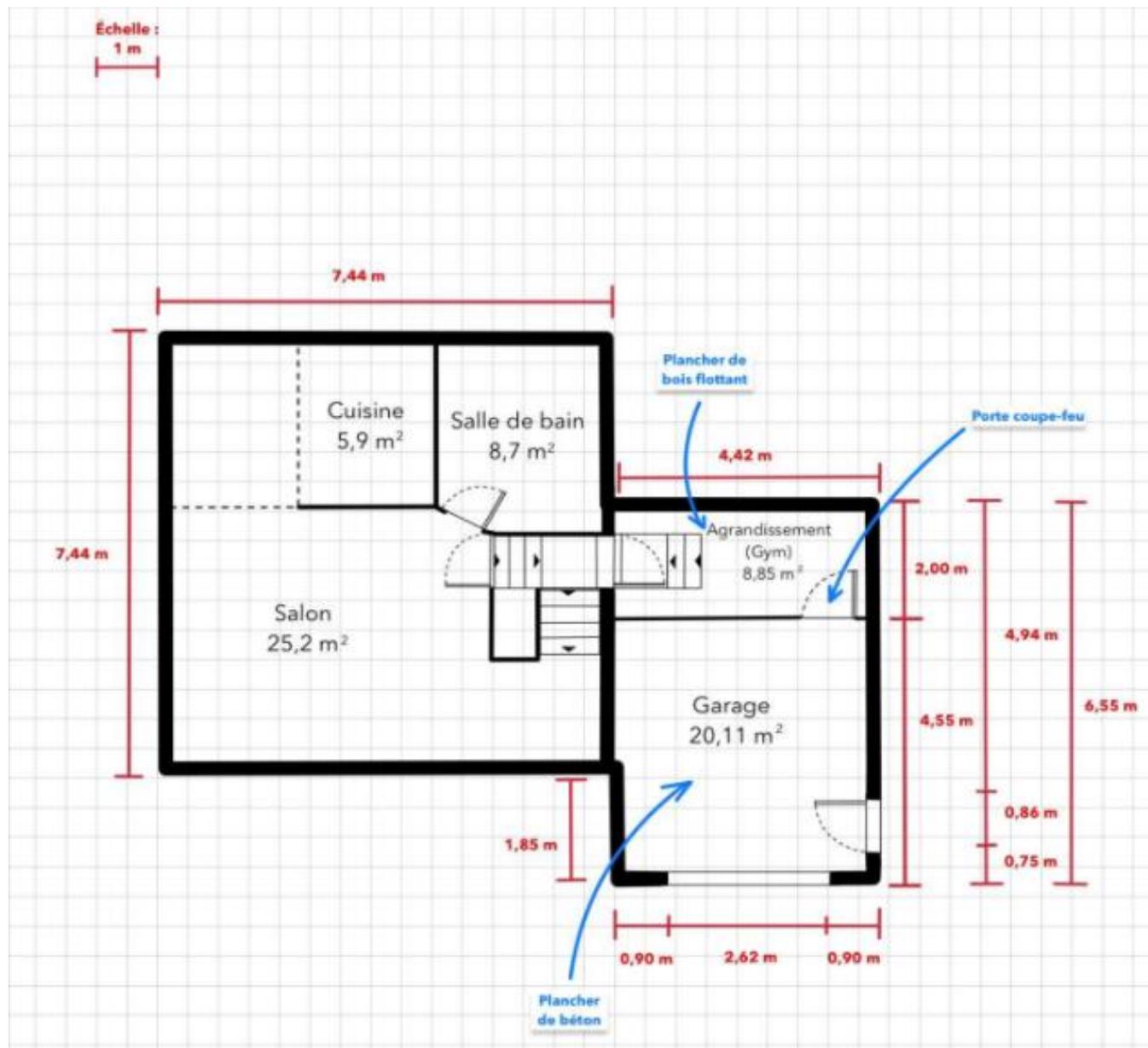


## Élévation latérale droite autorisée



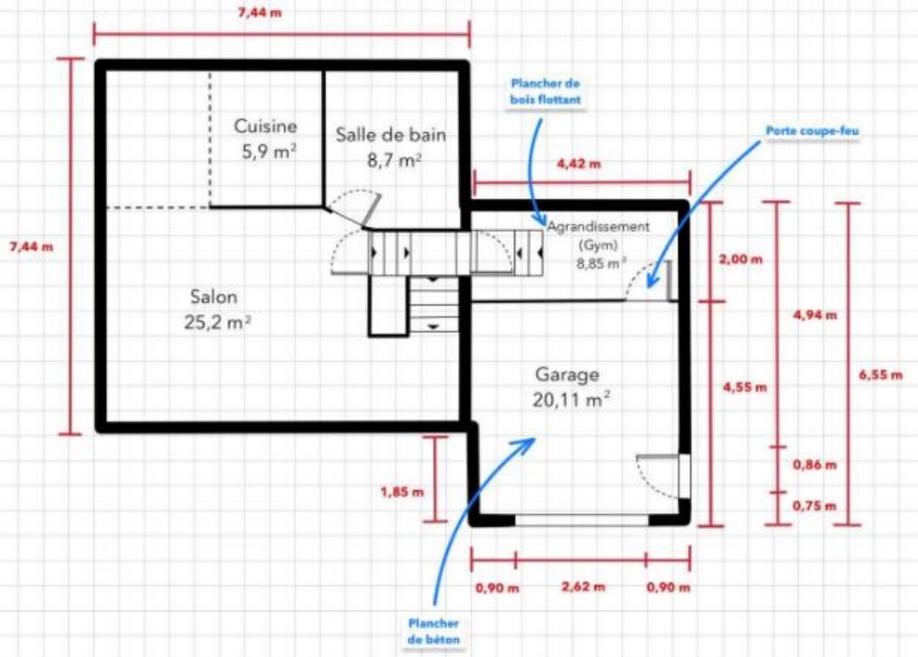
## Élévation droite - projetée





Echelle :  
1 m

Vue en plan – rez-de-chaussée - projetée



Vue en plan – 2<sup>e</sup> étage – projetée

