

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

2113, rue Guy

Conseil

18 juin 2024



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



Requérant	Vincent Patterson, copropriétaire
Propriétaires	Érika St-Jean et Vincent Patterson
<i>Résidence unifamiliale isolée</i>	
Résumé	<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 numéro N° 480-85</i>, pour la zone RA/C-3.</p>
Note	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. • L'agrandissement réduit toutefois l'écart concernant la marge avant maximale, aucune dérogation n'est donc requise dans ce cas. • L'agrandissement de la résidence comprend une section habitable (gym) d'une superficie de 8,85 m² et une section garage attenant d'une superficie de 20,11 m²; • 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 égaler 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. • 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; • Aucune modification ne sera apportée à l'allée d'accès au terrain ni à l'aire de stationnement.

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).

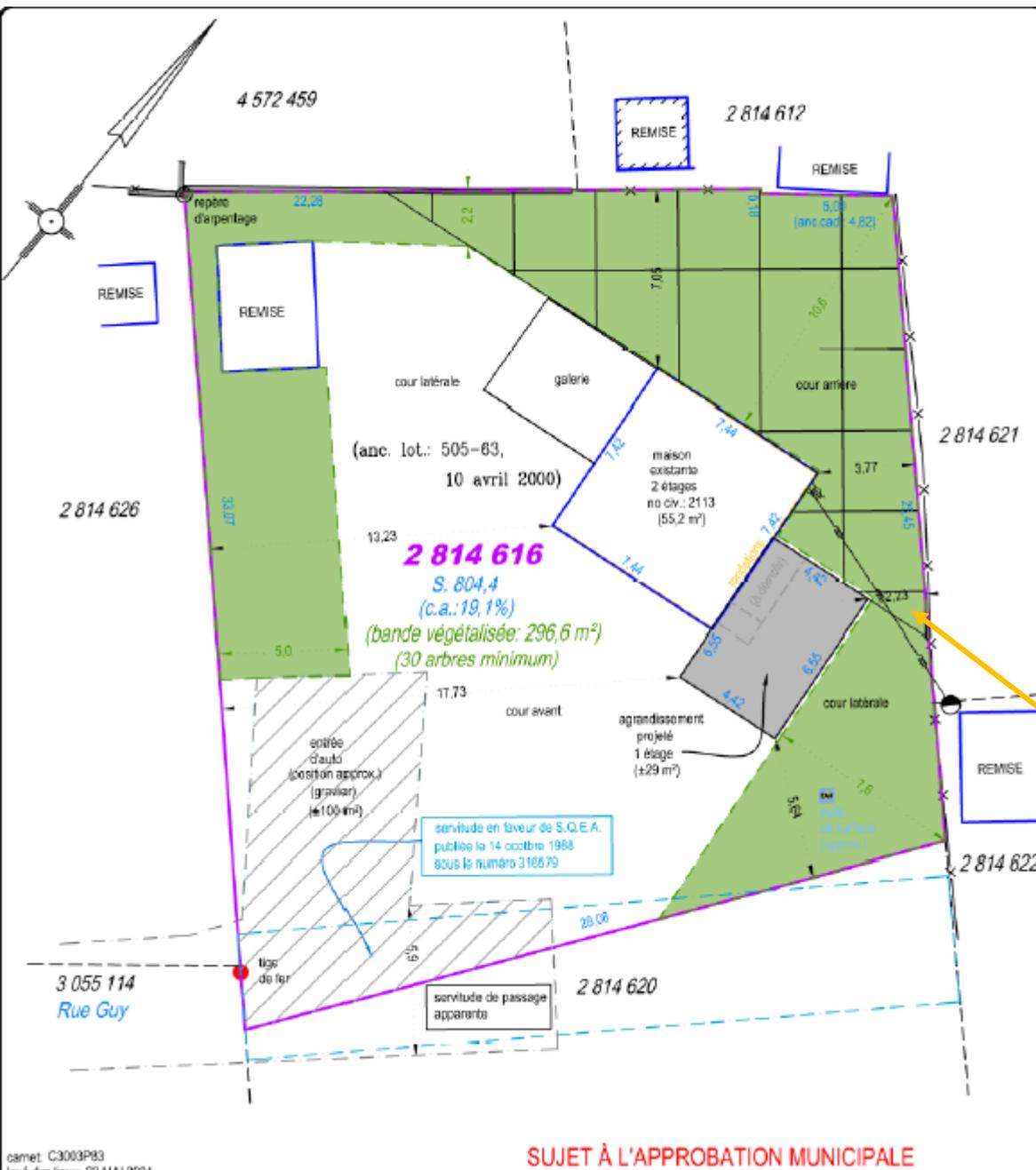
4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE CLASSE RA/C

4.3.3 Implantation des constructions

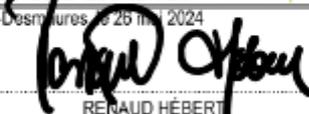
4.3.3.3 Cour arrière

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).



Saint-Augustin-de-Desmaures le 26 mai 2024

par: 
RENAUD HÉBERT
 arpenteur-géomètre

Copie conforme à l'original
 Signé numériquement par:
Renaud Hébert
 Date : 2024.05.29 15:32:11 -05'00
 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 dérogatoire)

SUJET À L'APPROBATION MUNICIPALE

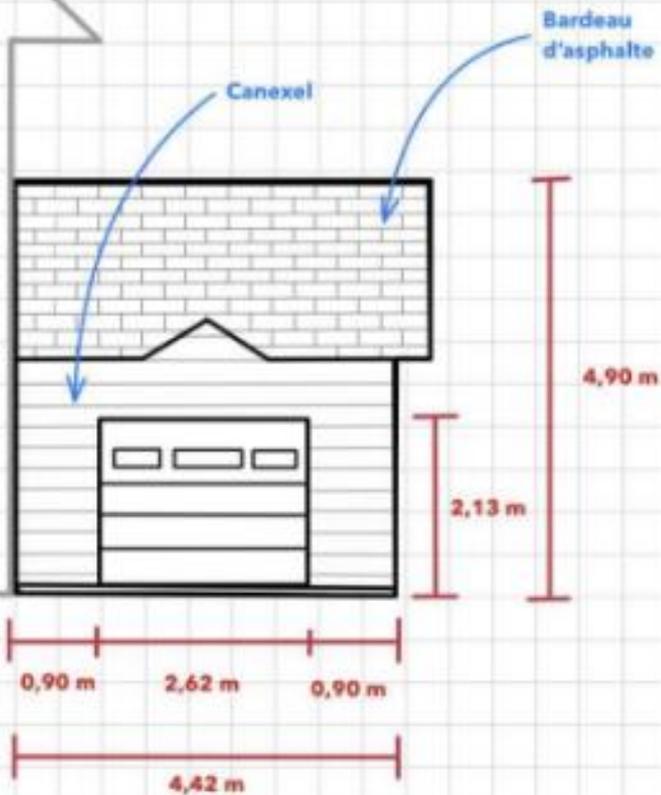


Vue de la façade

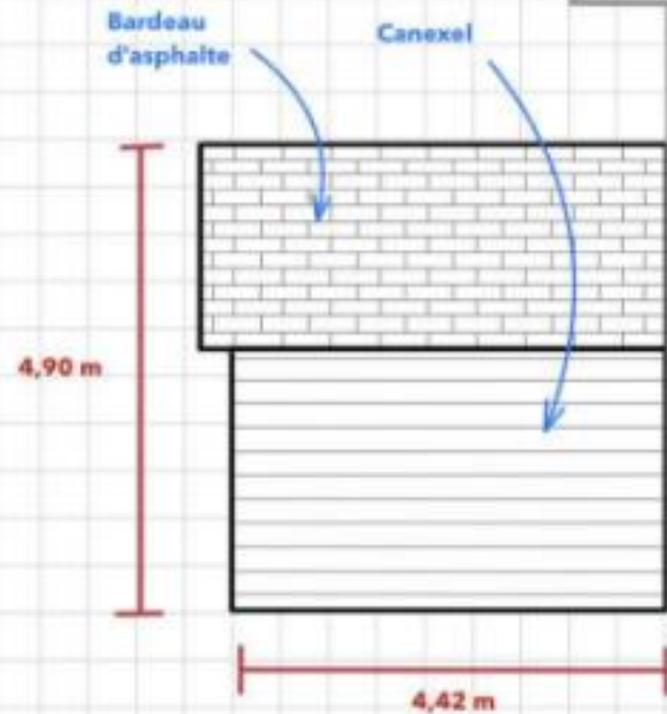


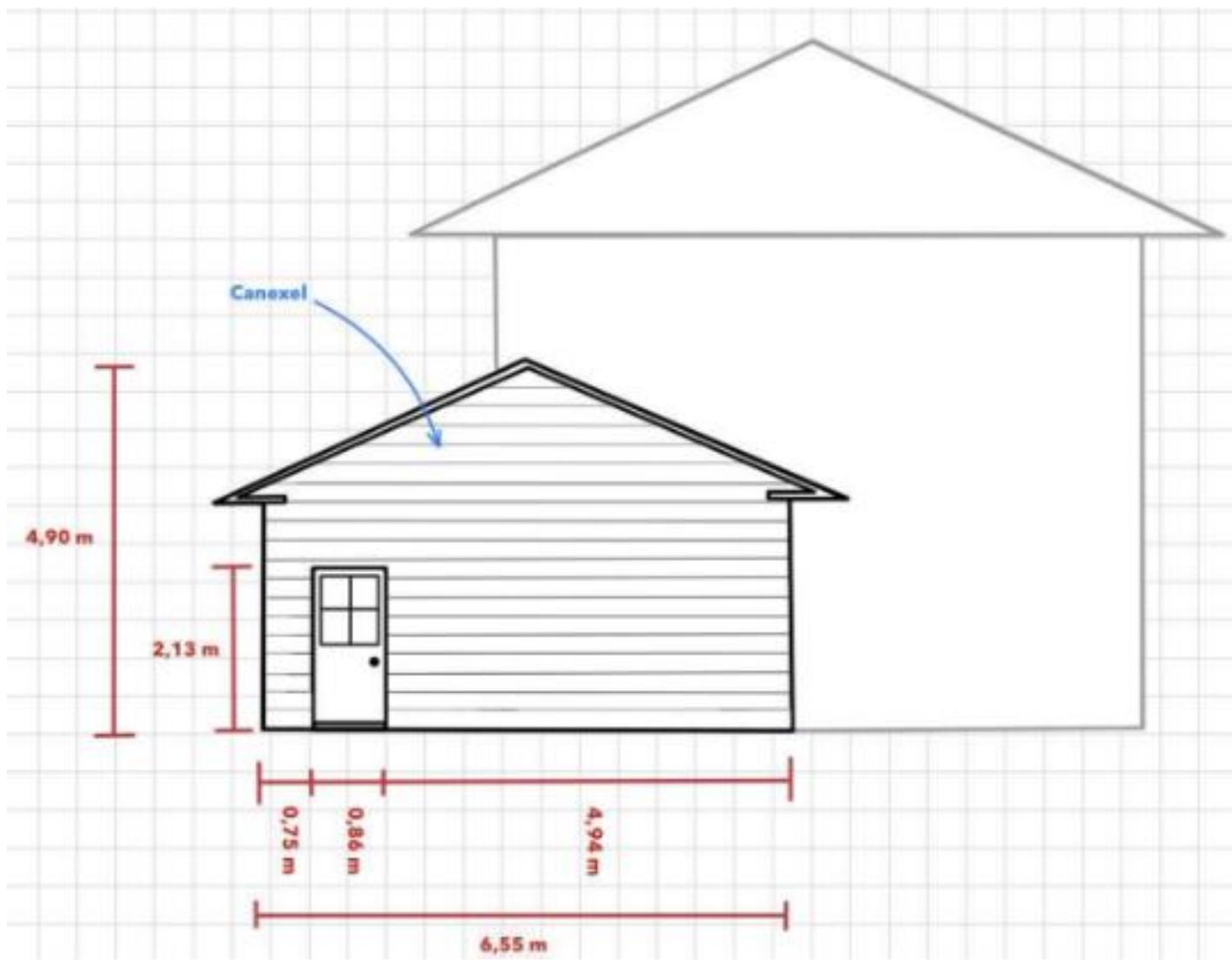
Emplacement projeté de l'agrandissement

Élévation avant



Élévation arrière





Echelle :
1 m

Vue en plan

