

DM – Marge avant, marge latérale et somme des marges latérales du bâtiment principal

Conseil

26 août 2025



519, rue du Brome

519, rue du Brome
Lot 3 058 237
Zone RA/B-33

Projet de règlement 2025-748
Zonage projeté : R-319



Requérante	Karina Gagné, copropriétaire
<i>Résidence unifamiliale isolée</i>	
Propriétaires	Karina Gagné et Éric Gagné
Résumé	<p>Demande de dérogations mineures visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment principal dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la marge avant serait de 4,8 m au lieu d'au moins 6 m; • la marge latérale droite serait de 1,8 m au lieu d'au moins 2,9 m; • la somme des marges latérales serait de 3,9 m au lieu d'au moins 5 m; <p>Le tout tel qu'exigé aux articles 4.2.3.1 et 4.2.3.2 du <i>Règlement de zonage n° 480-85</i> pour la zone RA/B-33.</p>
Notes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le demandeur propose deux options dû à une difficulté à aménager au moins une case de stationnement avec la dérogation demandée concernant la marge avant, l'option 1 est privilégiée par les propriétaires; ➤ <u>OPTION 1 -> avec la dérogation de la marge avant à 4,8 m au lieu d'au moins 6 m</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Possibilité d'installer une porte de service du côté gauche de l'agrandissement et ainsi faciliter l'accès à la porte menant à la garderie au sous-sol; ○ La marge avant de 4,8 m permet seulement l'aménagement d'une case de stationnement en oblique; ○ La marge latérale de 1,8 m au lieu de 2,9 m concerne la partie habitable au-dessus du garage projeté, l'implantation du garage attaché projeté est conforme (minimum à 1,5 m sans ouverture); ○ Aucune ouverture n'est prévue sur le mur latéral droit de l'agrandissement; ➤ <u>OPTION 2 -> sans la dérogation de la marge avant, donc avec une marge avant conforme (6,1 m)</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une porte serait installée sur le mur latéral droit menant à une dérogation pour la marge latérale à 1,8 m au lieu d'au moins 2 m (mur avec ouverture) pour l'implantation du garage; ○ L'accès à la porte de la garderie à l'intérieur du garage se fera plus difficilement; ○ La marge avant minimale serait respectée et l'aménagement d'au moins une case de stationnement perpendiculaire à la rue serait possible; ▪ Le demandeur a reçu l'appui écrit des propriétaires des immeubles voisins pour l'option 1, une mise à jour pour l'option 2 serait à considérer; ▪ Demandes de permis et de dérogations mineures complètes APRÈS le 4 juin 2025 (effet de gel).

DÉROGATIONS MINEURES

PROJET / DEMANDES

NORMES – Règlement de zonage n° 480-85

Autoriser l'agrandissement du bâtiment principal dont :

- la marge avant serait de 4,8 m au lieu d'au moins 6 m;
- la marge latérale droite serait de 1,8 m au lieu d'au moins 2,9 m;
- la somme des marges latérales serait de 3,9 m au lieu d'au moins 5 m;

Le tout tel qu'exigé aux articles 4.2.3.1 et 4.2.3.2 du *Règlement de zonage No 480-85* pour la zone RA/B-33

**La dérogation pour la marge avant de 4,8 m au lieu d'au moins 6 m concerne l'option 1 uniquement.*

4.2.3 Implantation des constructions

4.2.3.1 Marge de recul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul est fixée à six mètres (6 000 mm).

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).

Par rapport à un garage ou un abri d'auto attenant à l'habitation et ne comportant pas d'ouverture du côté du mur latéral extérieur, la marge latérale est fixée à un mètre et demi (1,5 m). Si le mur latéral extérieur du garage attenant à l'habitation comporte une ouverture, la marge latérale est fixée à deux mètres (2 m). De plus, lorsque ces deux derniers cas se présentent, l'autre marge latérale est fixée à deux mètres (2 m). Enfin, la partie arrière d'un abri d'auto peut comprendre une armoire.

DÉROGATIONS MINEURES

PROJET / DEMANDES

NORMES – Projet de règlement de zonage n° 2025-748

Autoriser l'agrandissement du bâtiment principal dont :

- la marge avant serait de 4,8 m au lieu d'au moins 6 m;
- la marge latérale droite serait de 1,8 m au lieu d'au moins 2 m;

Le tout tel que prescrit à la grille des spécifications du projet de *Règlement de zonage* n° 2025-748 pour la zone R-319.

**La dérogation pour la marge avant de 4,8 m au lieu d'au moins 6 m concerne l'option 1 uniquement.*

121. MARGES D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Les marges avant, avant secondaire, latérales et arrière d'un bâtiment principal sont prescrites aux grilles des spécifications (annexe A).

103. MARGE LATÉRALE D'UN BÂTIMENT EN RANGÉE OU JUMELÉ

Lorsque les types de bâtiment jumelé et contigu sont autorisés, la marge latérale du côté du mur mitoyen peut être nulle, et ce, uniquement à l'endroit spécifique où ce mur est construit ou destiné à être construit.

Dans tous les autres cas, l'implantation d'un bâtiment principal doit être conforme aux marges minimales prescrites aux grilles des spécifications.

104. MARGE LATÉRALE APPLICABLE À UN GARAGE PRIVÉ ATTACHÉ

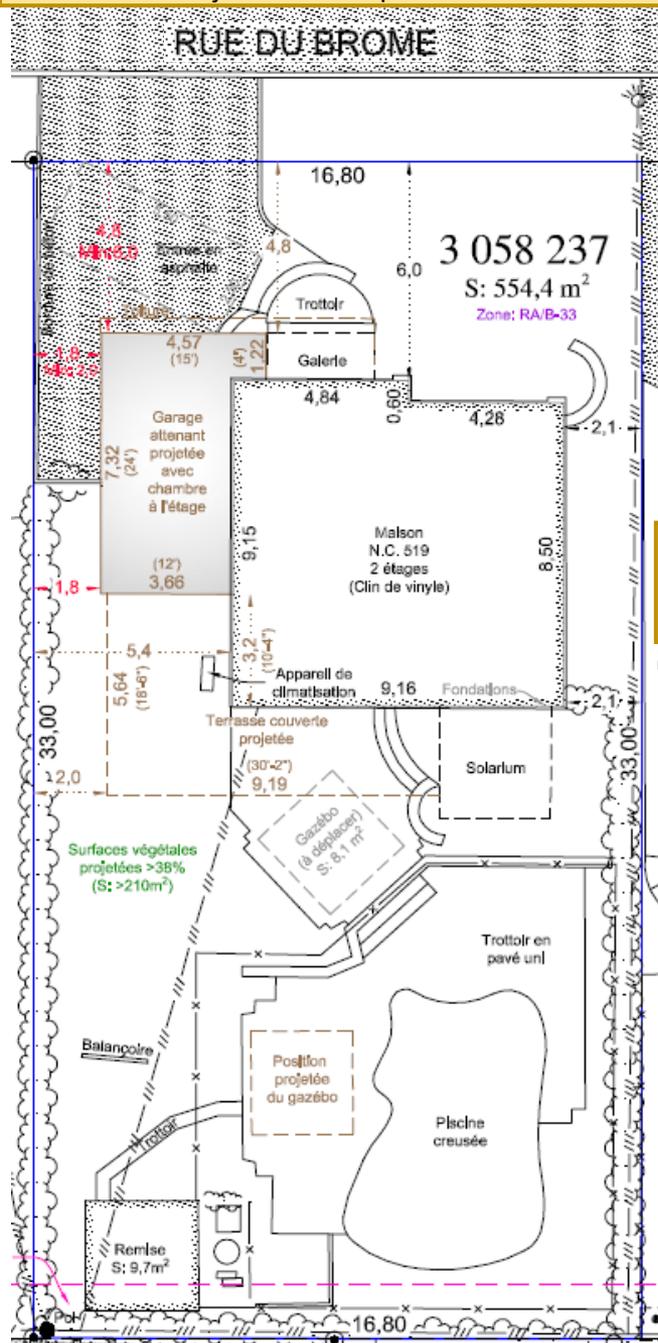
Les marges prescrites pour le bâtiment principal à la grille des spécifications s'appliquent à un garage privé attaché au bâtiment principal.

Bâtiment principal	Hauteur (m) min. / max.	8 / 11
	Largeur (m) min.	(1)
	Implantation au sol (m ²) min.	(1)
	Marge avant (m) min.	6
	Marges latérales (m) min.	2
	Marge arrière (m) min.	9

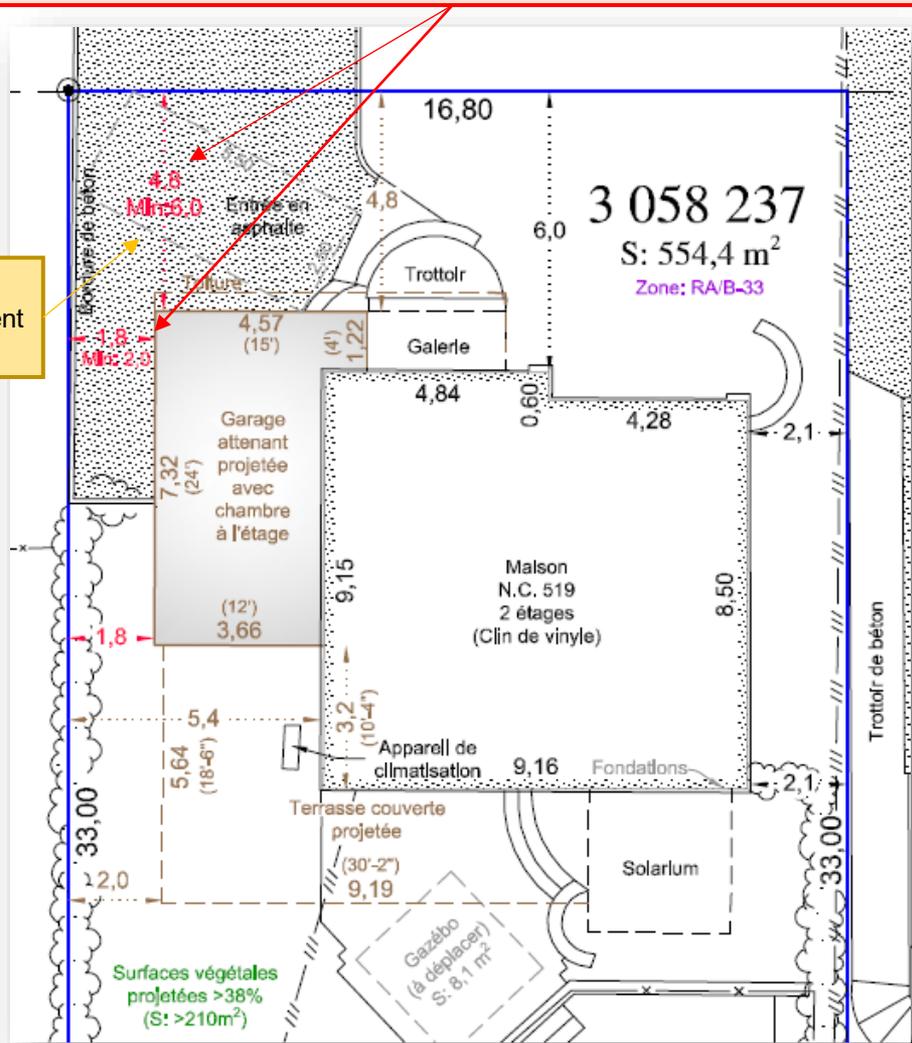
Autoriser l'agrandissement du bâtiment principal dont :

- la marge avant serait de 4,8 m au lieu d'au moins 6 m;
- la marge latérale droite serait de 1,8 m au lieu d'au moins 2,9 m;
- la somme des marges latérales serait de 3,9 m au lieu d'au moins 5 m;

Le tout tel qu'exigé aux articles 4.2.3.1 et 4.2.3.2 du *Règlement de zonage No 480-85* pour la zone RA/B-33.



Case de stationnement proposée



Vue de la propriété actuelle
Juillet 2025



Porte d'accès
à la garderie

Le demandeur
mentionne vouloir
conserver la haie de
cèdres mitoyenne





Cette fenêtre sera plutôt installée à la verticale près de l'autre, voir les plans de construction

Terrasse sur la terrasse couverte projetée

Comme le vinyle gris actuel a probablement changé de teinte avec les années, il a été décidé d'installer du Canexel brun sur la façade principale de l'agrandissement et de faire un rappel sur la partie existante, soit sur la partie inférieure et supérieure des fenêtres situées à gauche.



Vinyle gris comme l'existant

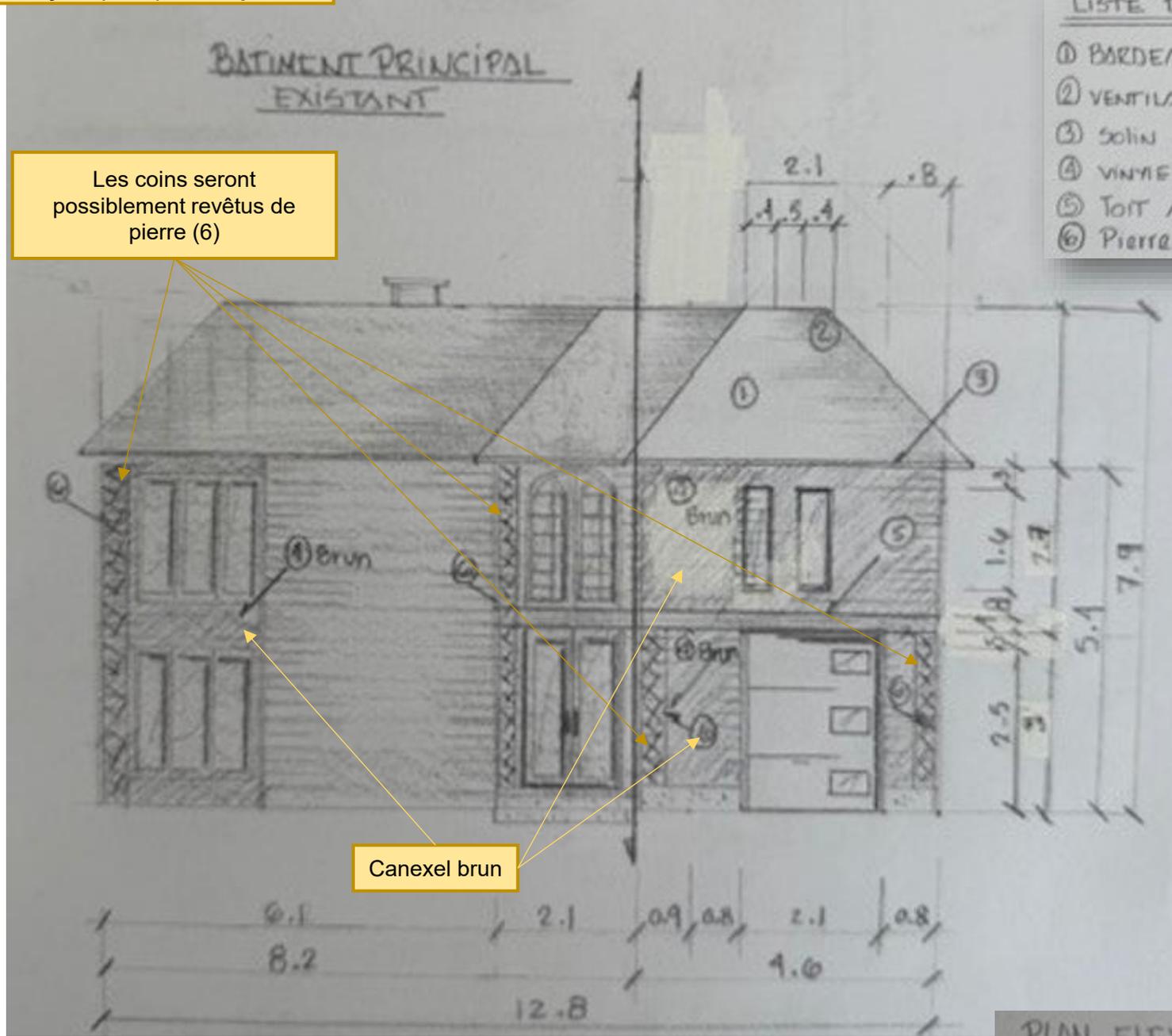
BATIMENT PRINCIPAL
EXISTANT

LISTE DES MATERIAUX

- ① BARDEAU D'ASPHALTE 210 U
- ② VENTILATEUR DE TOITURE
- ③ SOLIN D'ACIER
- ④ VINYLE GRIS ET BRUN
- ⑤ TOIT ACIER
- ⑥ Pierre

Les coins seront
possiblement revêtus de
pierre (6)

Canaxel brun

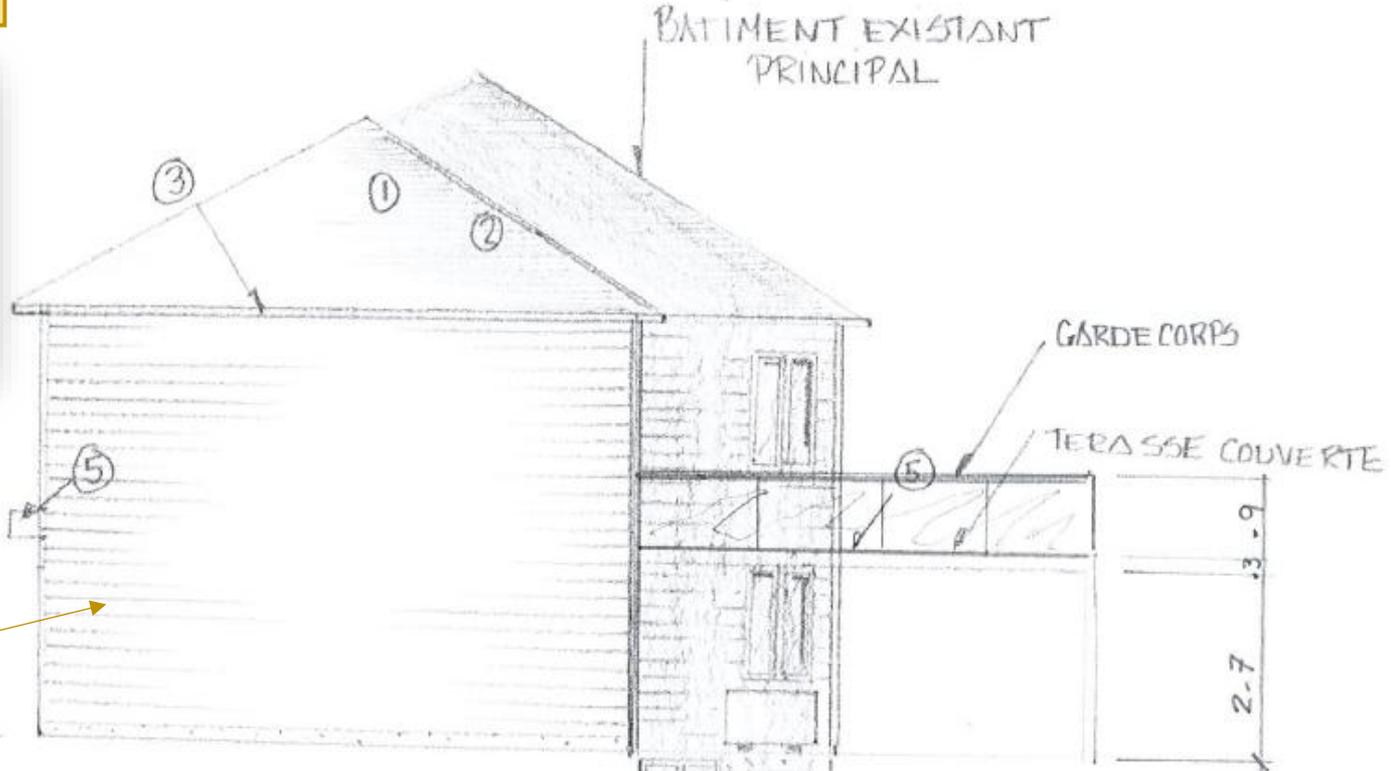


PLAN ELEVATION AVANT
ECHELLE 1:100

Élévations latérales – Option 1

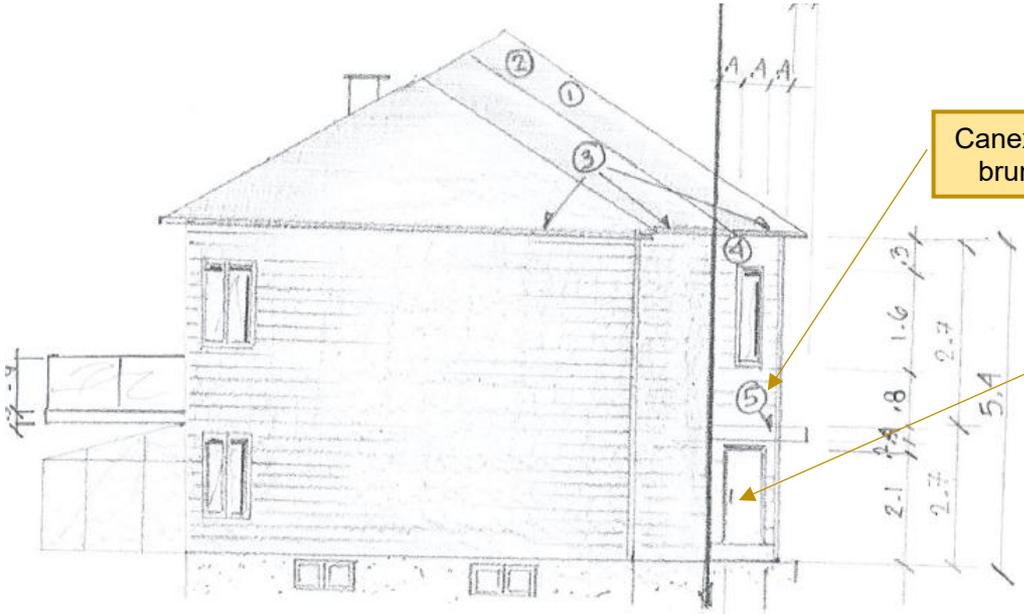
LISTE DES MATERIAUX

- ① BARDEAUX D'ASPHALTE 210 LI
- ② VENTILATEUR DE TOITURE
- ③ SOLINI D'ACIER
- ④ VINYLE GRIS ET BRUN
- ⑤ TOIT ACIER



Vinyle gris tel que l'existant

PLAN ELEVATION LATERALE DROIT
ECHELLE 1:100



Canaxel brun

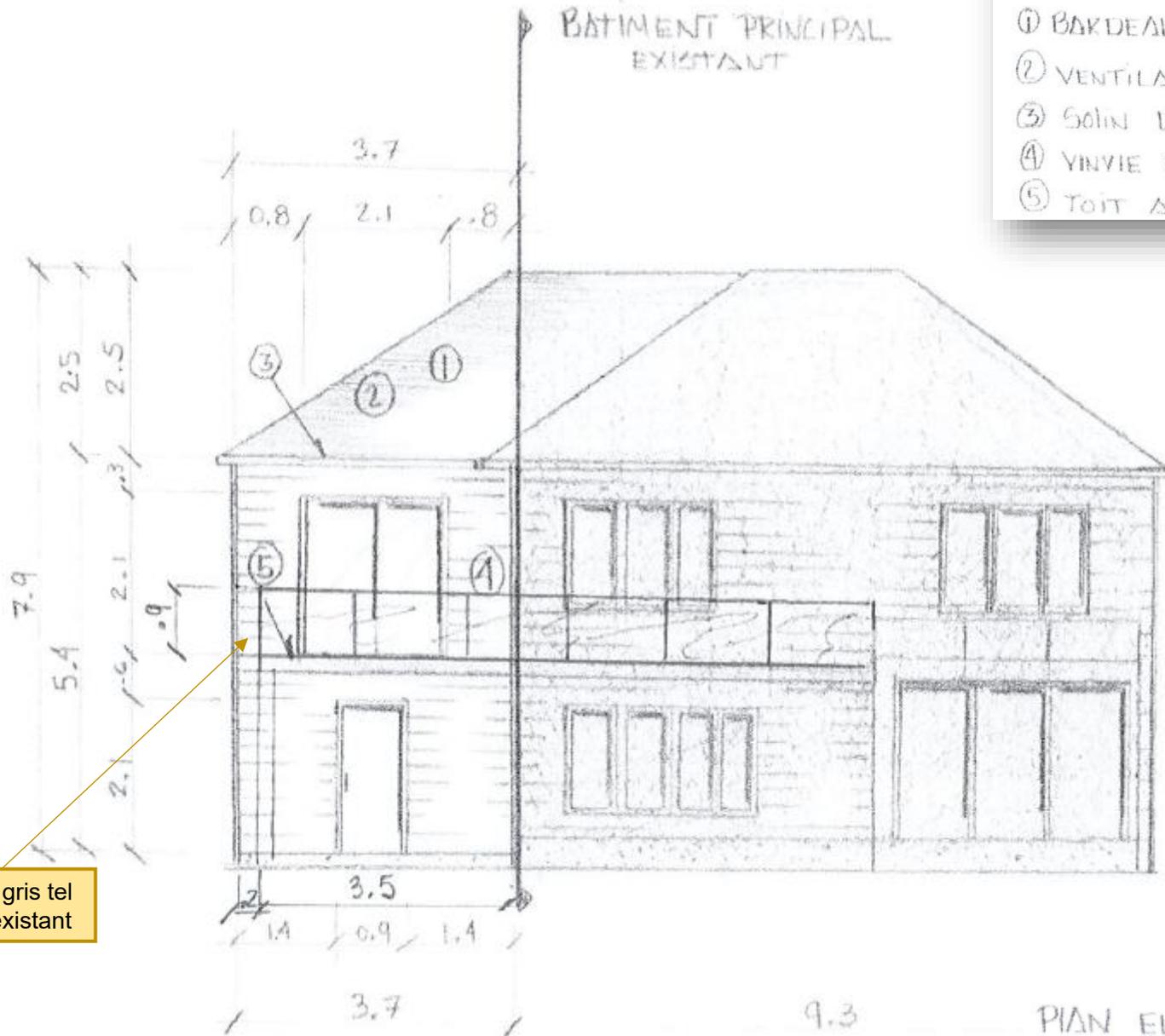
Porte de service pour accéder au garage mais aussi pour la garderie

PLAN ELEVATION LATERALE GAUCHE
ECHELLE 1:100

LISTE DES MATERIAUX

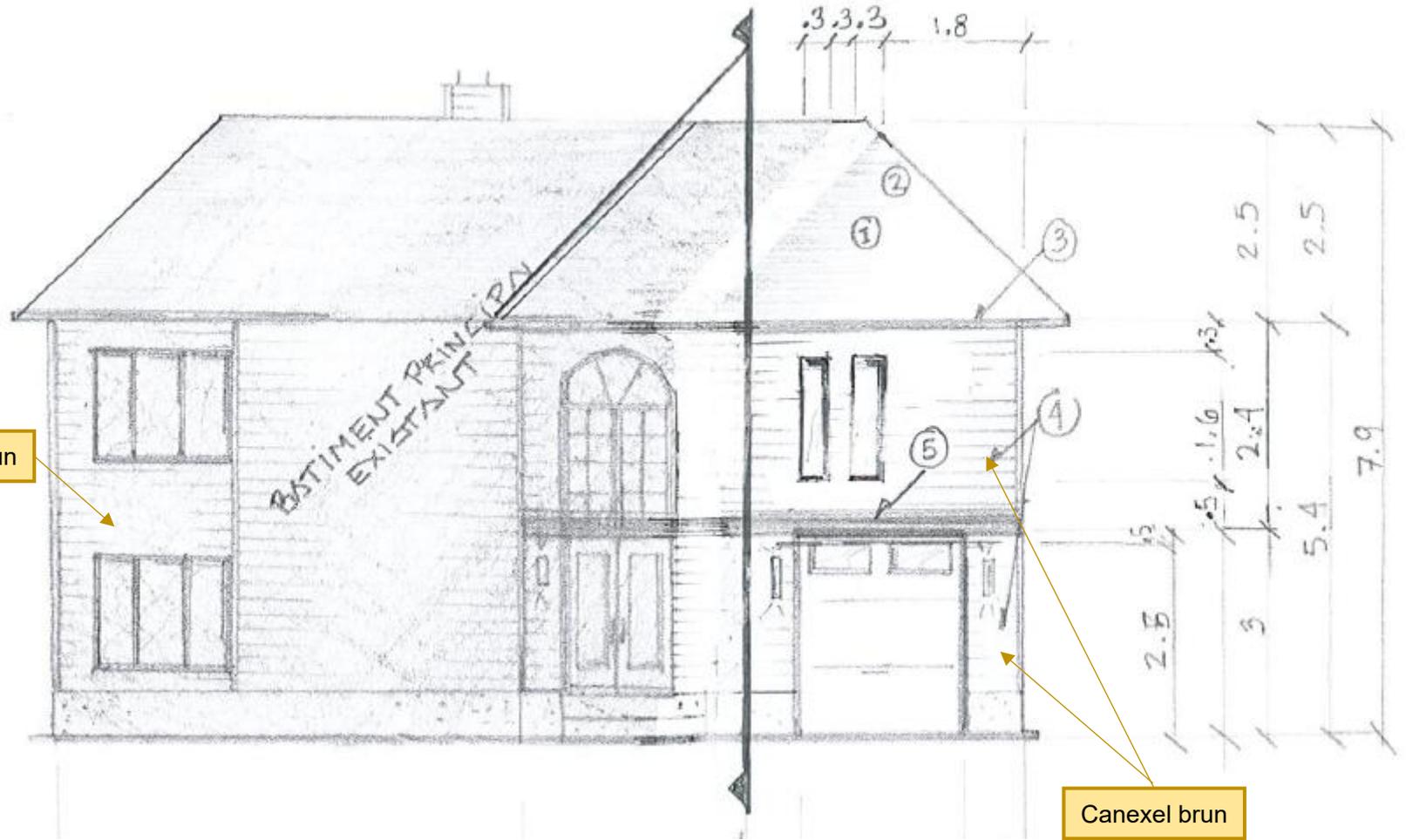
- ① BARDEAU D'ASHPAITE 210 LBS
- ② VENTILATEUR DE TOITURE
- ③ SOLIN D'ACIER
- ④ VINYLE GRIS
- ⑤ TOIT ALIER

BATIMENT PRINCIPAL
EXISTANT



Vinyle gris tel
que l'existant

PLAN ELEVATION ARRIERE
ECHELLE 1:100



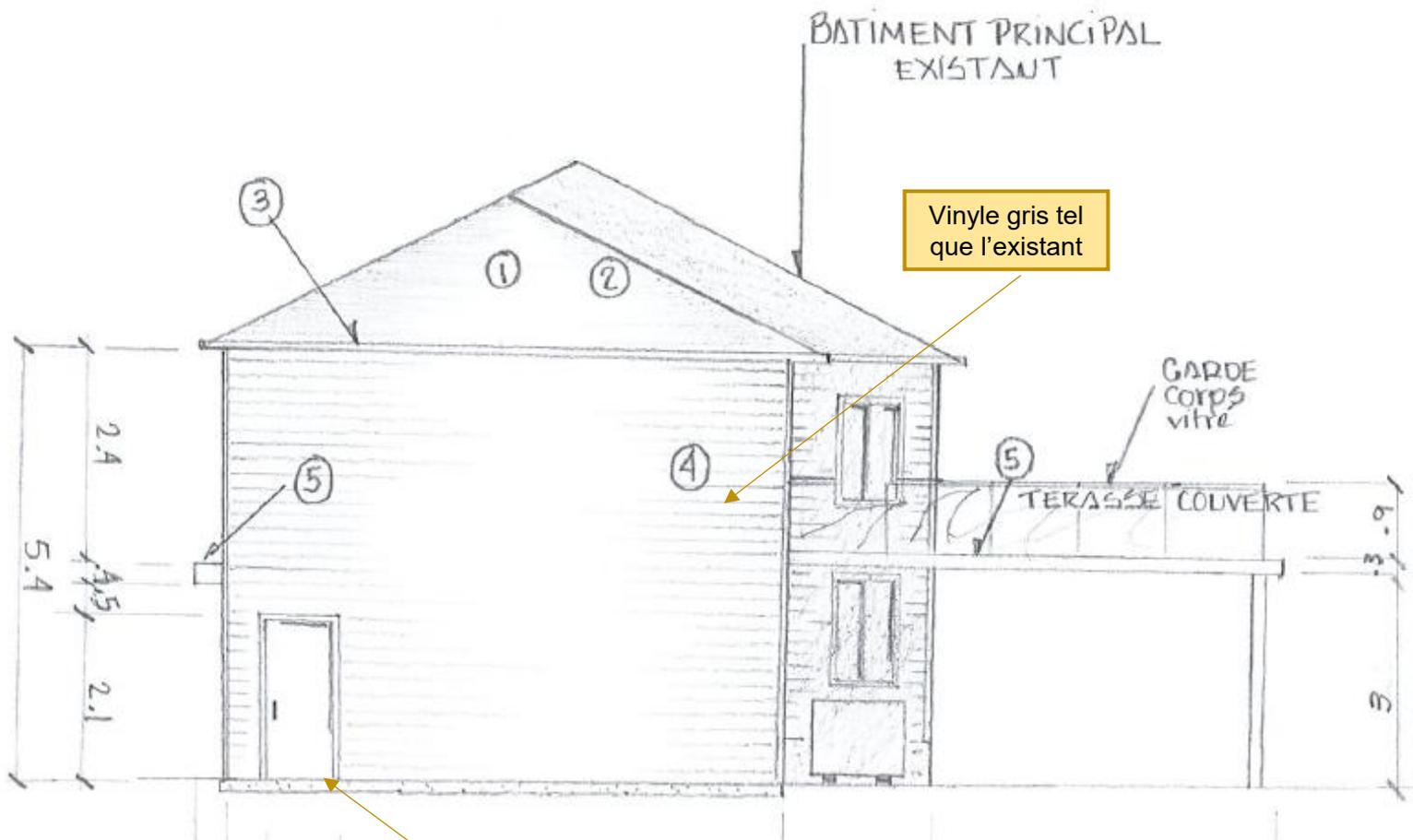
Canexel brun

Canexel brun

LISTE DES MATERIAUX

- ① BARDEAU D'ASPHALTE NOIR
- ② VENTILATEUR DE TOITURE
- ③ SOLIN D'ACIER
- ④ VINYLE GRIS ET BRUN
- ⑤ TOIT ACIER

PLAN ELEVATION AVANT
ECHELLE 1:100



LISTE DES MATERIAUX

- ① BARDEAU D'ASPHALTE 210LBÉ
- ② VENTILATEUR DE TOITURE
- ③ SOLIN D'ACIER
- ④ VINYLE GRIS ET BRUN
- ⑤ TOIT ACIER

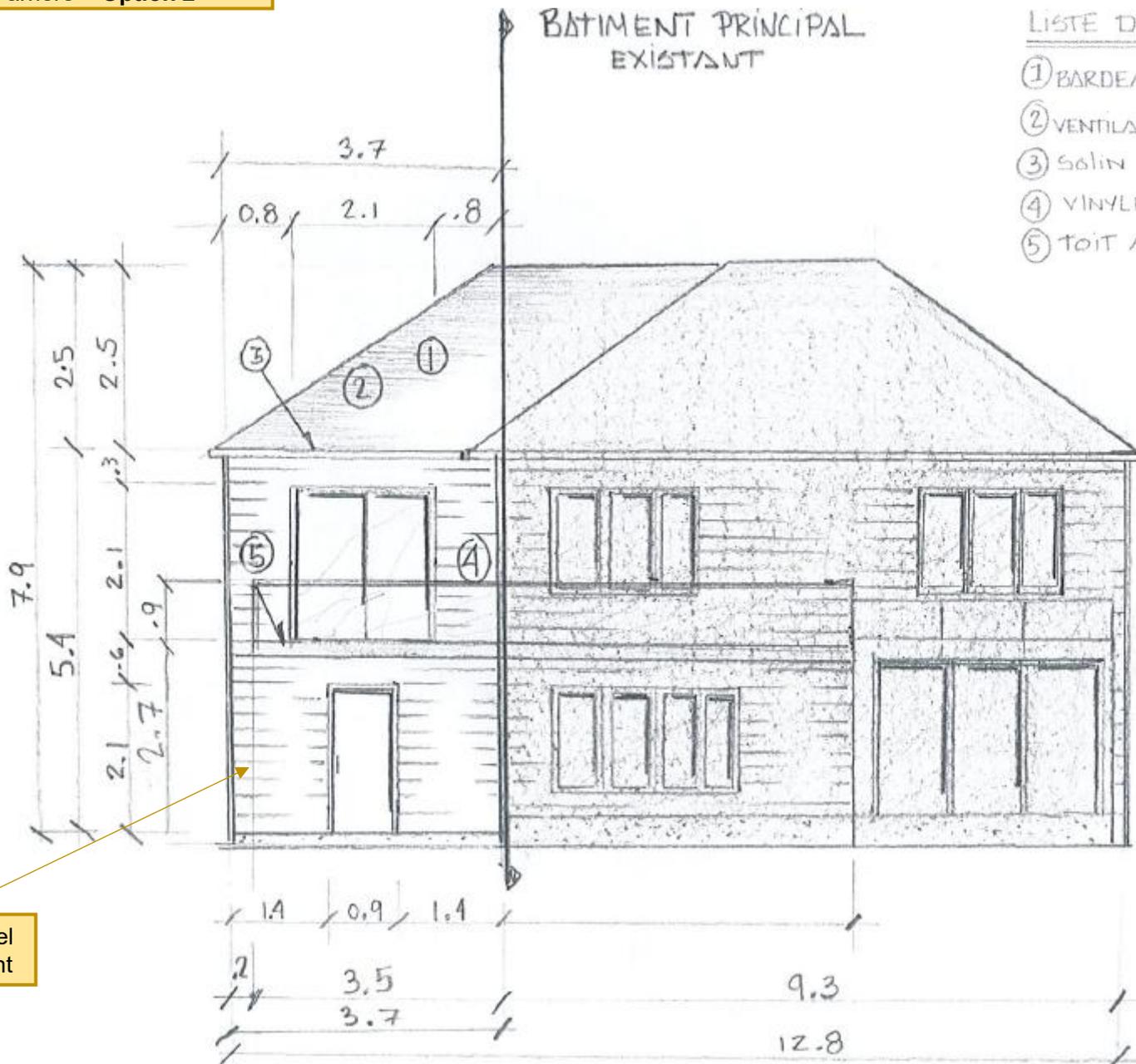
Porte de service pour accéder au garage mais aussi pour la garderie

PLAN ELEVATION LATÉRALE
ECHELLE 1:100

BATIMENT PRINCIPAL
EXISTANT

LISTE DES MATERIAUX

- ① BARDEAU D'ASPHALTE NOIR
- ② VENTILATEUR DE TOITURE
- ③ SOLIN D'ACIER
- ④ VINYLE GRIS ET BRUN
- ⑤ TOIT ACIER



Vinyle gris tel que l'existant

PLAN ELEVATION ARRIERE
ECHELLE 1:100