

DM – Rendre réputés conformes l'implantation du bâtiment principal et l'empiètement d'une galerie en cour avant, ainsi que l'implantation d'un cabanon en cour arrière

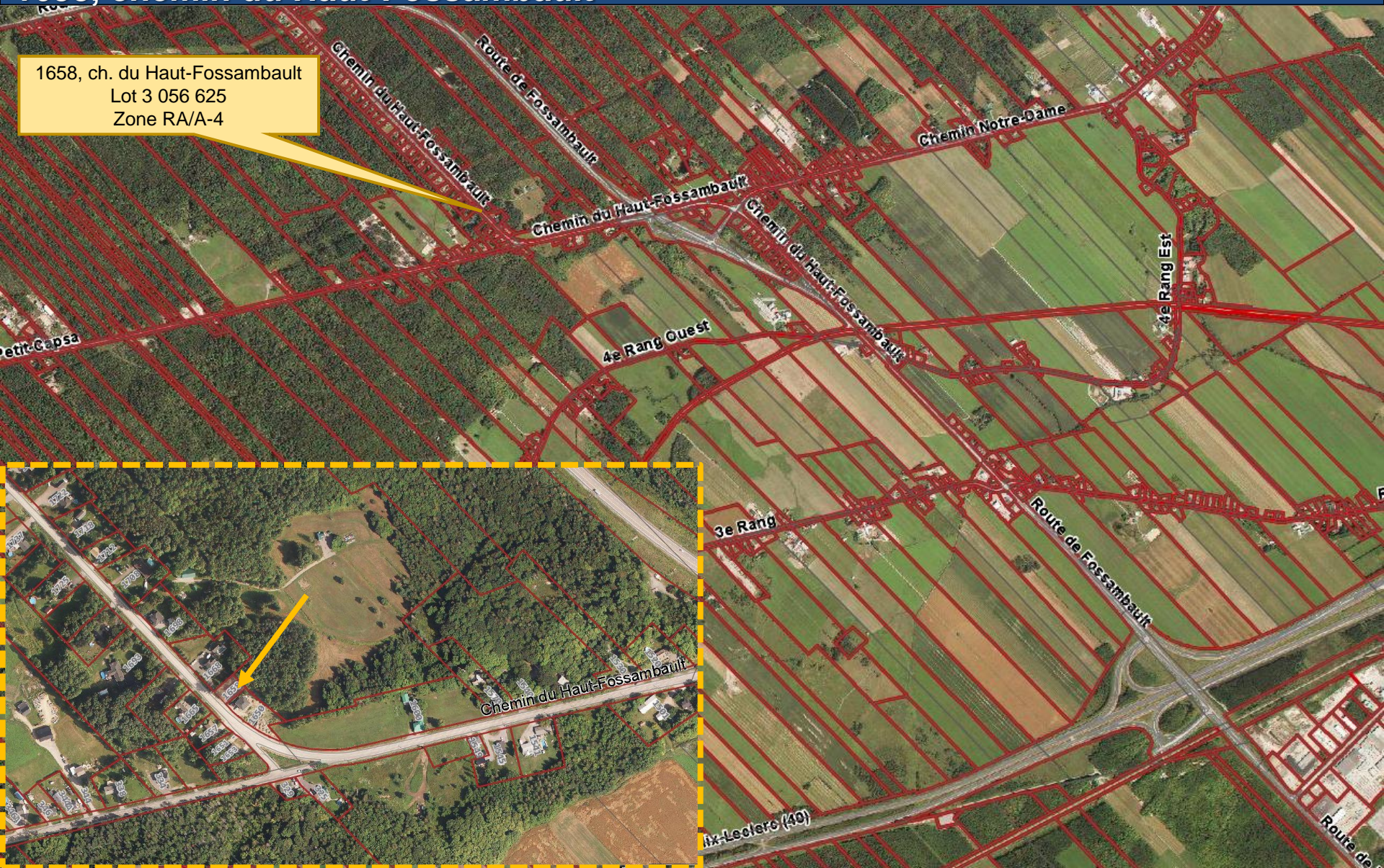
Conseil

6 juin 2023



1658, chemin du Haut-Fossambault

1658, ch. du Haut-Fossambault
Lot 3 056 625
Zone RA/A-4



Requérant	Benoît Auger, liquidateur testamentaire
<i>Résidence unifamiliale privée</i>	
Propriétaire	Maurice Auger
Résumé	<p>Demande de dérogations mineures visant à rendre réputés conformes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un bâtiment principal dont la marge de recul avant est de 8,14 m au lieu de 9 m tel qu'exigé à l'article 4.1.3.1 du <i>Règlement de zonage 480-85</i> pour la zone RA/A-4; • Une galerie attachée au bâtiment principal située dans la cour avant dont : <ul style="list-style-type: none"> • l'empiètement est de 3,28 m au lieu d'un maximum de 2 m tel qu'exigé à l'article 3.2.1.2 du <i>Règlement de zonage no 480-85</i>; • la superficie est de 18,18 m² au lieu d'un maximum 5 m², tel qu'exigé à l'article 3.2.1.2 du <i>Règlement de zonage no 480-85</i> ; • la largeur est de 7,51 m au lieu d'un maximum de 4,5 m tel que stipulé à l'article 3.2.1.2 du <i>Règlement de zonage no 480-85</i> ; • Une remise située à 0,76 m de la ligne de lot arrière au lieu d'au moins 1 m tel qu'exigé à l'article 3.3.4.2 du <i>Règlement de zonage no 480-85</i>.
Note	<ul style="list-style-type: none"> • Le bâtiment principal a été construit entre 1965 et 1967, le règlement 23-A était en vigueur et stipulait une marge de recul minimale de 30', soit de 9,14 m; • On prétend que la galerie a été construite en même temps que le bâtiment principal si on se réfère au certificat de localisation du 3 octobre 1967; • Un nouveau certificat de localisation a été produit dans le cadre de la vente successorale de la propriété. • Selon les permis au dossier, la galerie aurait été refaite en 1973, mais telle que l'existante et aucune autre modification substantielle n'a été apportée au bâtiment principal; • Un permis n'est pas requis pour la construction d'un bâtiment complémentaire de moins de 15,65 m²; • La remise « A » sera déplacée.

Vue de la propriété – août 2022
Google Street View
Chemin du Haut-Fossambault



Vue de la propriété – août 2022
Google Street View





DÉROGATIONS MINEURES

PROJET / DEMANDES

NORMES

Marge de recul du bâtiment principal

Une marge de recul de 8,14 m au lieu de 9 m.

Empiètement de la galerie en cour avant

- l'empiètement est de 3,28 m au lieu d'un maximum de 2 m
- la superficie est de 18,18 m² au lieu d'un maximum 5 m²
- la largeur est de 7,51 m au lieu d'un maximum de 4,5 m

Marge arrière de la remise « B »

Une marge arrière de 0,76 m au lieu de 1 m.

Règlement de zonage 480-85

4.1.3.1 Marge de recul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul est fixée à neuf mètres (9 000 mm).

3.2.1.1 Règle générale

Aucun usage n'est permis dans les cours avant et ces espaces doivent être libres du sous-sol jusqu'au ciel.

3.2.1.2 Règles d'exception

Font exception à la règle générale : les perrons, balcons, galeries, marquises et portiques n'excédant pas vingt-cinq pour cent (25 %) de la largeur de la façade avant ou cinq mètres carrés (5 m²) de superficie de plancher, selon l'éventualité la plus avantageuse, mais sans jamais dépasser quatre mètres et demi (4 500 mm) de largeur et pourvu que l'empiètement n'excède pas cinq mètres carrés (5 m²) de superficie et deux mètres (2 000 mm) dans la marge de recul;

3.3.4.2 Les constructions complémentaires

Les constructions complémentaires énumérées au sous-paragraphe b) de l'article 3.3.2 sont autorisées en autant qu'elles respectent les règles suivantes :

a) Les cabanons, garages et abris d'auto : Implantation :

Dans toutes les zones où elles sont autorisées, ces constructions complémentaires doivent être localisées dans la cour arrière et la cour latérale seulement, à une distance d'au moins un mètre (1 000 mm) de toute ligne de lot dans le cas de murs sans ouvertures

[...]