

# DM 2110, rue du Sous-Bois

Conseil  
16 juin 2020



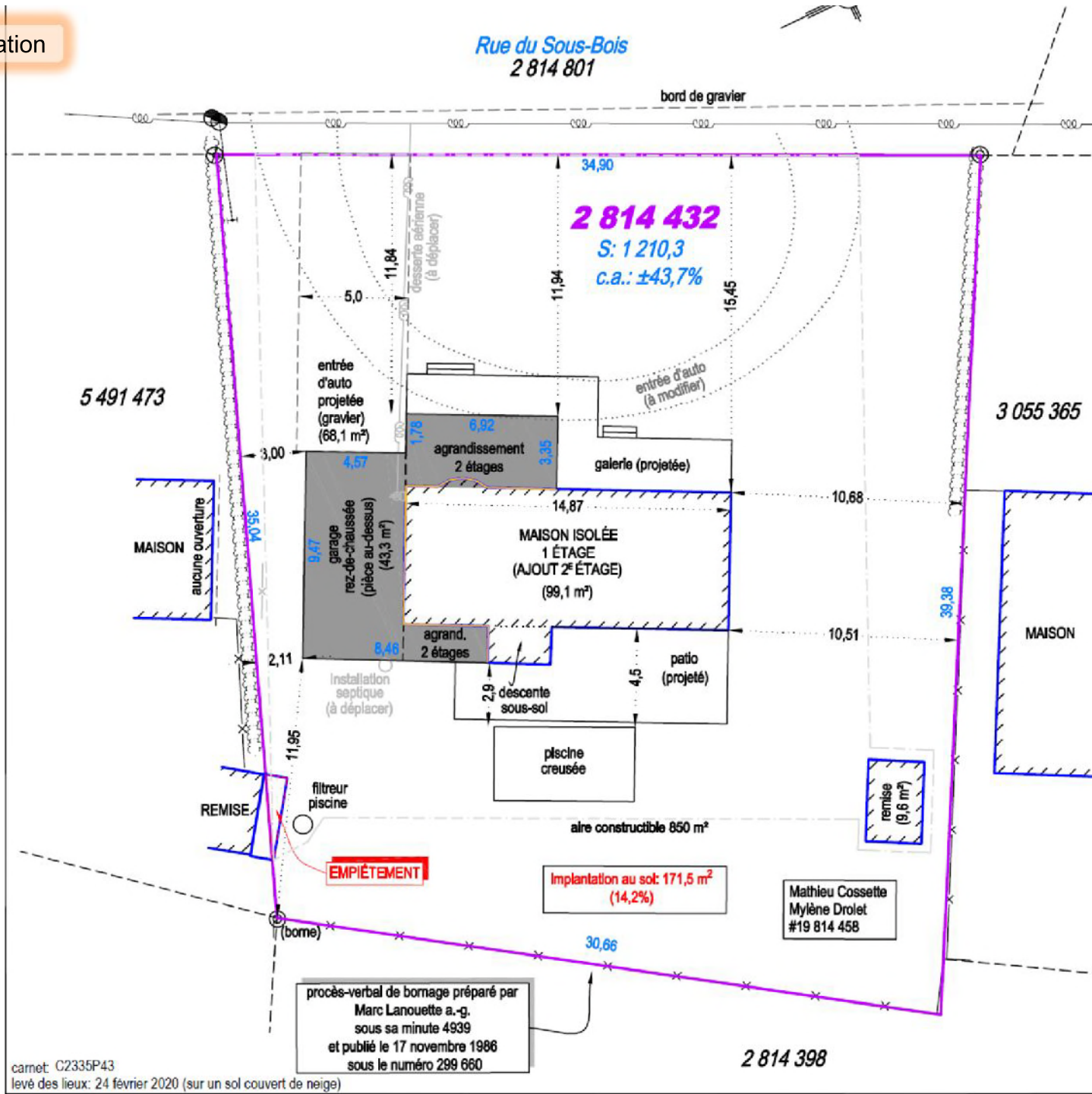
<b>Résumé</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rénovation majeure de la résidence désuète<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Petit bungalow vers cottage champêtre cosu</li><li>▪ Agrandissement au sol (requiert DM)<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Superficie maximale au sol de la résidence</li></ul></li><li>▪ Ajout garage privé intégré (avec pièces habitables au 2<sup>e</sup>)</li></ul></li></ul>
<b>Notes</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Projet respecte le nouveau règlement lac nord</li><li>2. Plusieurs dérogations mineures portant sur le même sujet et avec ± la même ampleur ont été accordées dans les dernières années</li></ol>



Photos – maison existante



Plan implantation



## Revêtement



Revêtement de fibrociment tel que bardage à clin style lisse de Hardieplank® de couleur Perl Grey de James Hardie (revêtement latéral).



Revêtement de fibrociment tel que bardage hardieshingle® de couleur blanc arctique de James Hardie (revêtement imitation bardeau de cèdre).



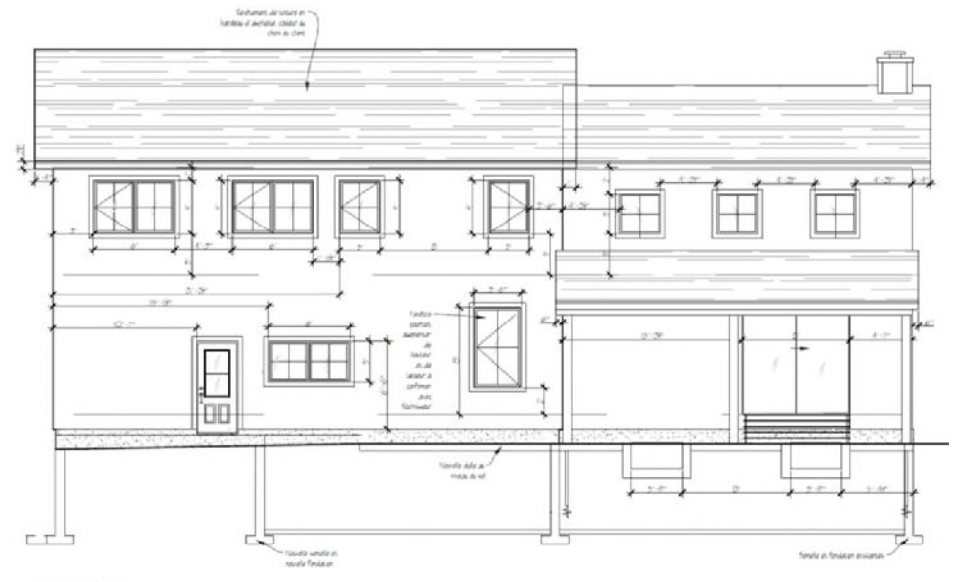
Revêtement de Pierre tel que Capitale Angular de Rinox dans la couleur Sky grey.



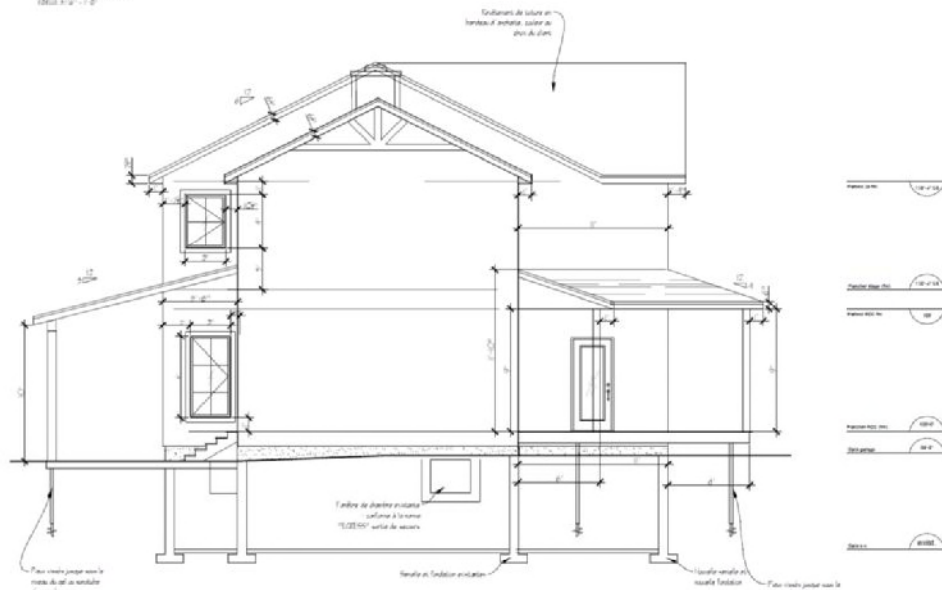
# Élévations



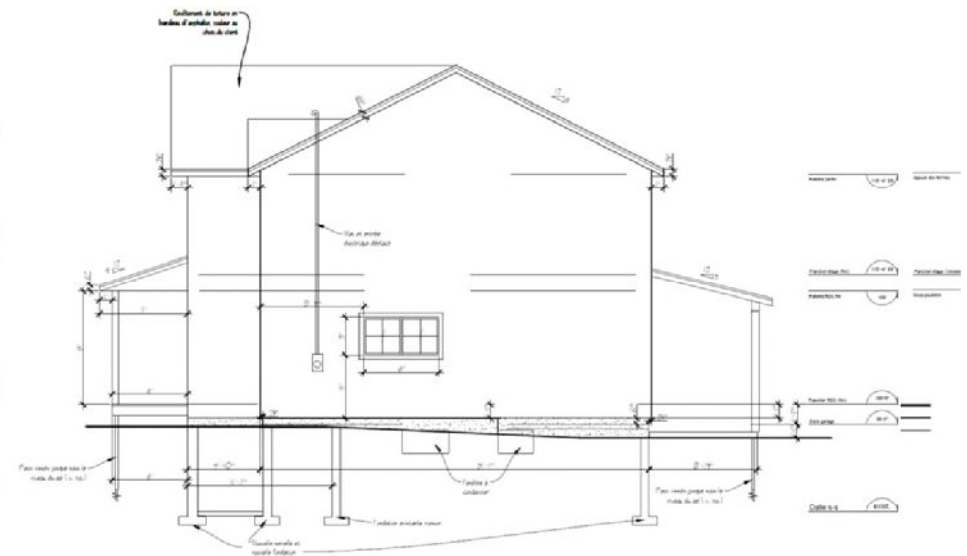
**ÉLEVATION AVANT**  
13800 x 12' - 1' 2"



**ÉLEVATION COTÉ**  
13800 x 12' - 1' 2"

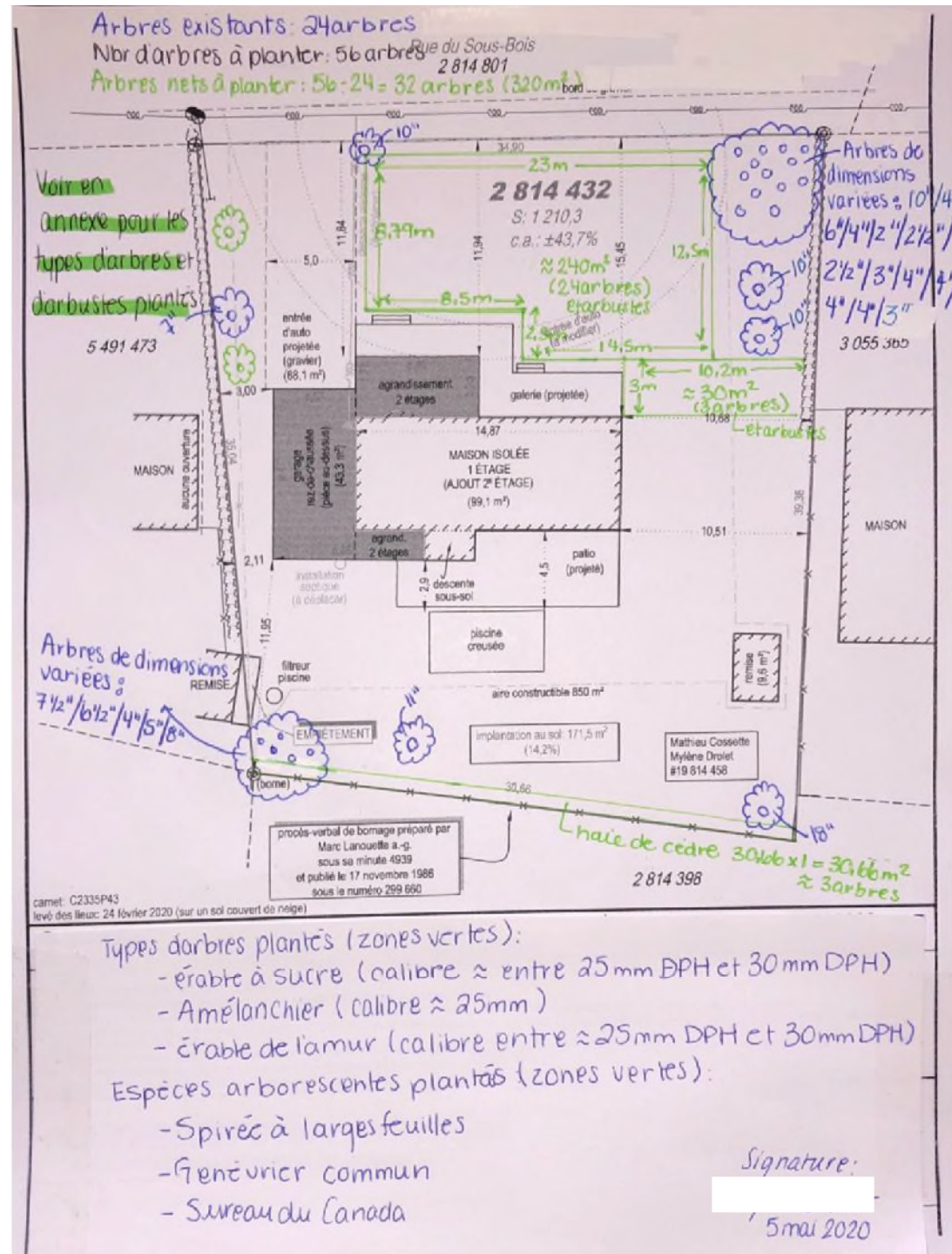


**ÉLEVATION DERRIÈRE**  
13800 x 12' - 1' 2"



**ÉLEVATION COTÉ**  
13800 x 12' - 1' 2"

Plan reboisement  
(éventuel règlement  
lac nord)



Types d'arbres plantés:

- \* érable à sucre
- \* Amélanchier
- \* érable de l'amur

Espèces arborescentes plantés

- \* Spirée à larges feuilles
- \* Genévrier commun
- \* Sureau du Canada



PROJET/DEMANDE	NORMES
<p>Superficie maximale au sol du bâtiment principal</p> <p><b>129m<sup>2</sup> au lieu de 110m<sup>2</sup></b></p> <p><b>+17%</b></p> <p><i>Note: La superficie au sol d'un garage attaché ou intégré n'est pas incluse dans le calcul de la superficie au sol du bâtiment principal.</i></p>	<p><b>4.3.5.2 Dispositions particulières aux secteurs de zones RA/C-1, RA/C-2 et RA/C-3</b></p> <p>L'implantation au sol minimale est fixée à quatre-vingts mètres carrés (80 m<sup>2</sup>). <b>L'implantation au sol maximale est fixée à cent dix mètres carrés (110 m<sup>2</sup>).</b></p>

Justification de la demande  
selon le requérant

#### 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  
Suite à notre projet d'agrandissement, notre résidence aura une superficie au sol de 128.66m<sup>2</sup> alors que le maximum est de 110m<sup>2</sup>.  
Nous effectuons une dérogation mineure pour 18.66m<sup>2</sup> supplémentaires.

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

Nous avons récemment agrandi notre famille, avec nos 3 enfants nous désirons faire des rénovations de notre maison afin de leur offrir une chambre individuelle pour chacun d'entre eux ainsi que d'augmenter la superficie d'aire commune de notre maison. Afin de nous permettre de construire un 2e étage et que tous aient des chambres de dimension décentes nous devons agrandir notre pied carré au sol à 128m<sup>2</sup> (voir plan architecte fournis en support).

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

- Nous n'abattons aucun arbre et aucune végétation n'est présente à l'endroit prévue pour l'agrandissement
- Nous respectons les règlements municipaux en vigueur (marge, hauteur) et ne nuisons à la jouissance d'aucun de nos voisins
- Nous compensons avec une bande de végétalisation tel que la réglementation le demande

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

- La réglementation nous empêche d'avoir une aire commune adéquate et des chambres pour chacun de nos enfants;
- La superficie au sol de 110m<sup>2</sup> nous empêche de bâtir un deuxième étage avec 4 chambres à coucher de grandeur standard
- Sans le 18.66m<sup>2</sup> supplémentaires demandés, nous ne pourrions construire un 2e étage (maison trop mince 50x20 actuel) nous serons dans l'obligation de déménager

#### Autres renseignements utiles

- Dans le même quartier autorisation de DDM (2017) :  
Pour le 2155 rue du Sous-Bois pour une superficie au sol de 140m<sup>2</sup>  
Pour le 2074 20e avenue pour une superficie au sol de 123m<sup>2</sup>

## Étude du Service de l'urbanisme - dérogation mineure

L.A.U. article	Texte	Analyse
145.2	Une dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.	
	Aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.	
145.4	Ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande.	
	Ne peut non plus être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.	
145.7	La résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation.	

