

DM – Marge de recul avant 4718, rue Saint-Félix

Conseil

7 juin 2022



4718, Saint-Félix
Lot 6 492 460
Zone RA/B-42

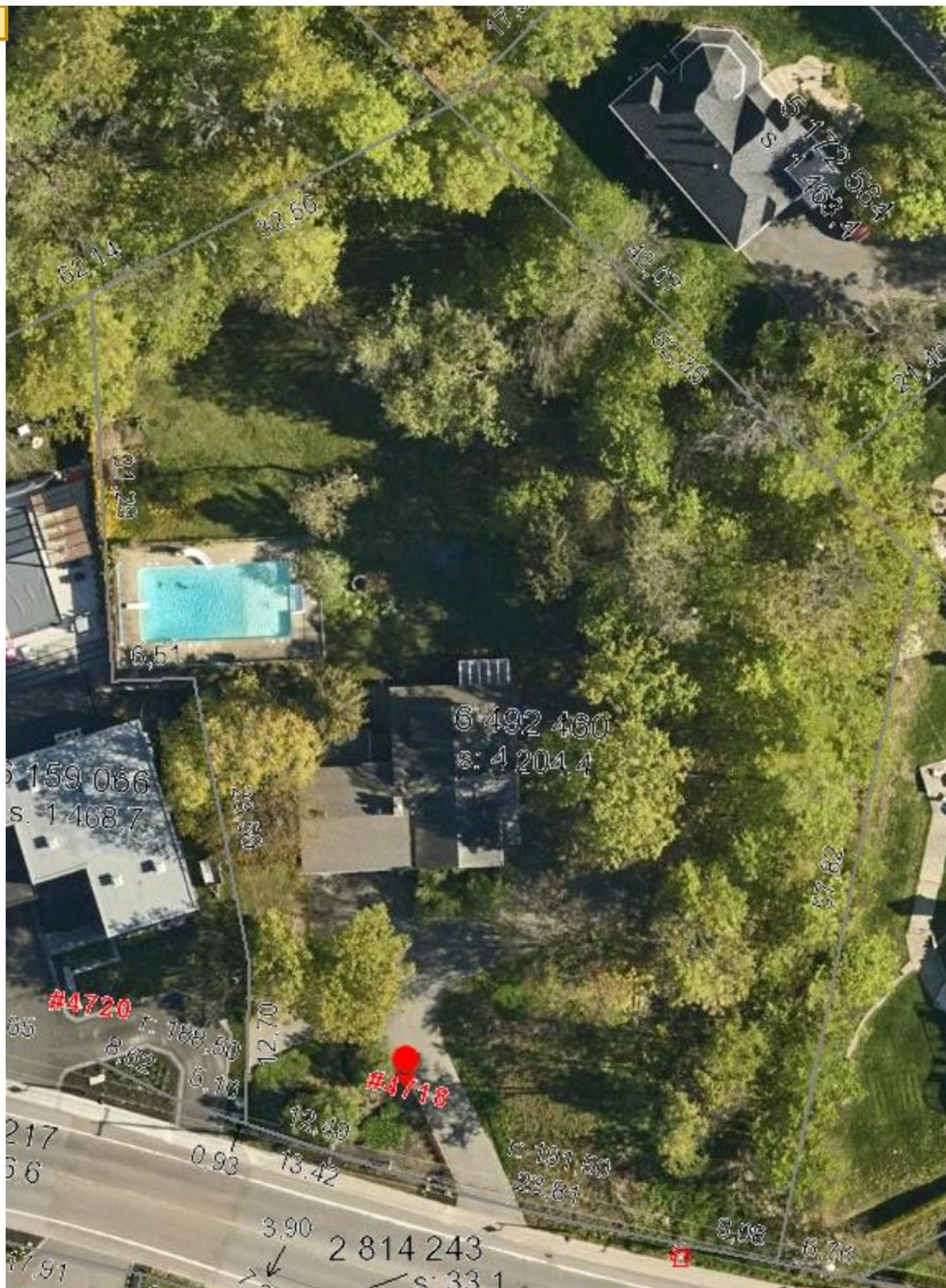
Requérant	M. Steve Fortier-Evers, architecte pour Mme Lise Côté, propriétaire
Résidence unifamiliale existante à démolir et reconstruire	
Budget	900 000\$
Résumé	Cette demande de dérogation est associée à une future demande de démolition/construction. Le requérant souhaite construire sa future résidence au même endroit que celle à démolir. La marge de recul avant n'est pas conforme à la réglementation en vigueur (maison construite en 1945) et une demande de dérogation mineure est nécessaire pour aller de l'avant avec le projet déposé.

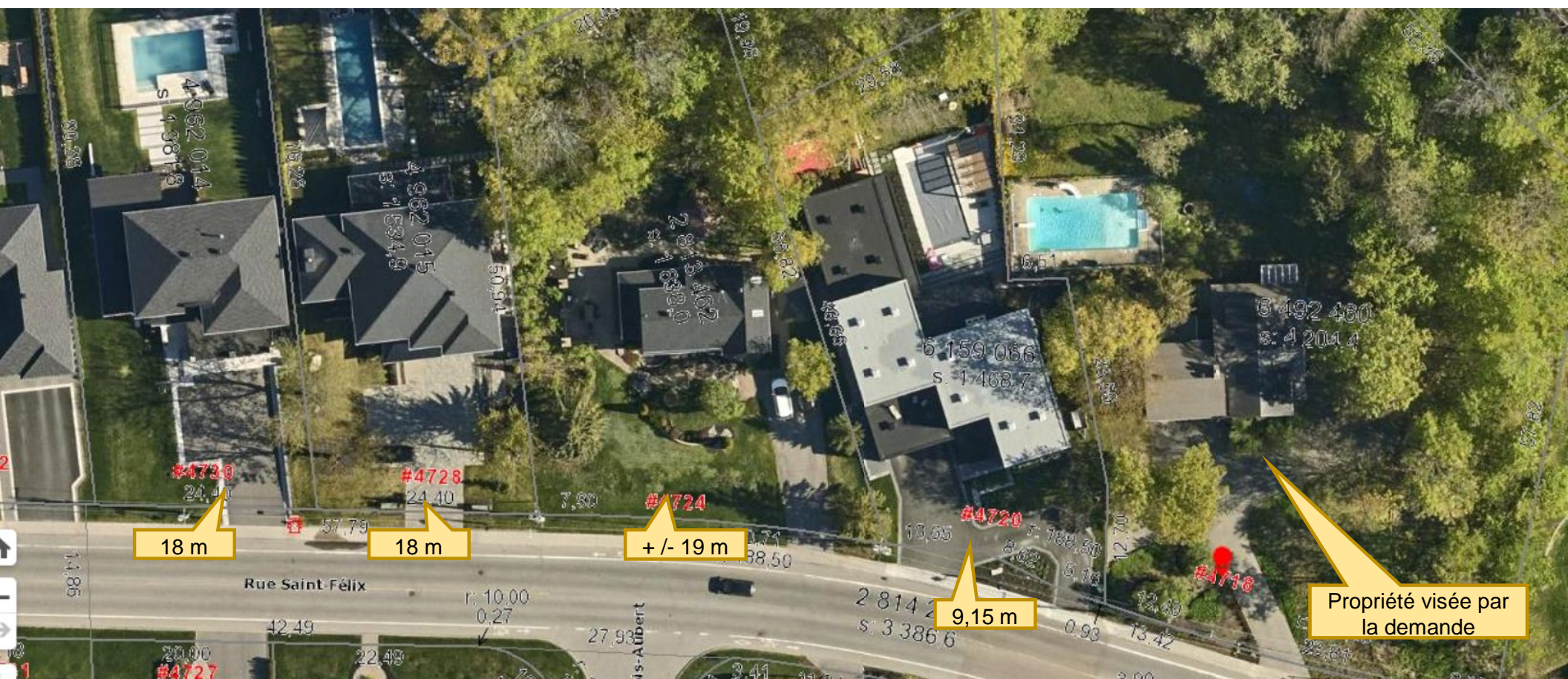
Maison existante à démolir – Août 2021

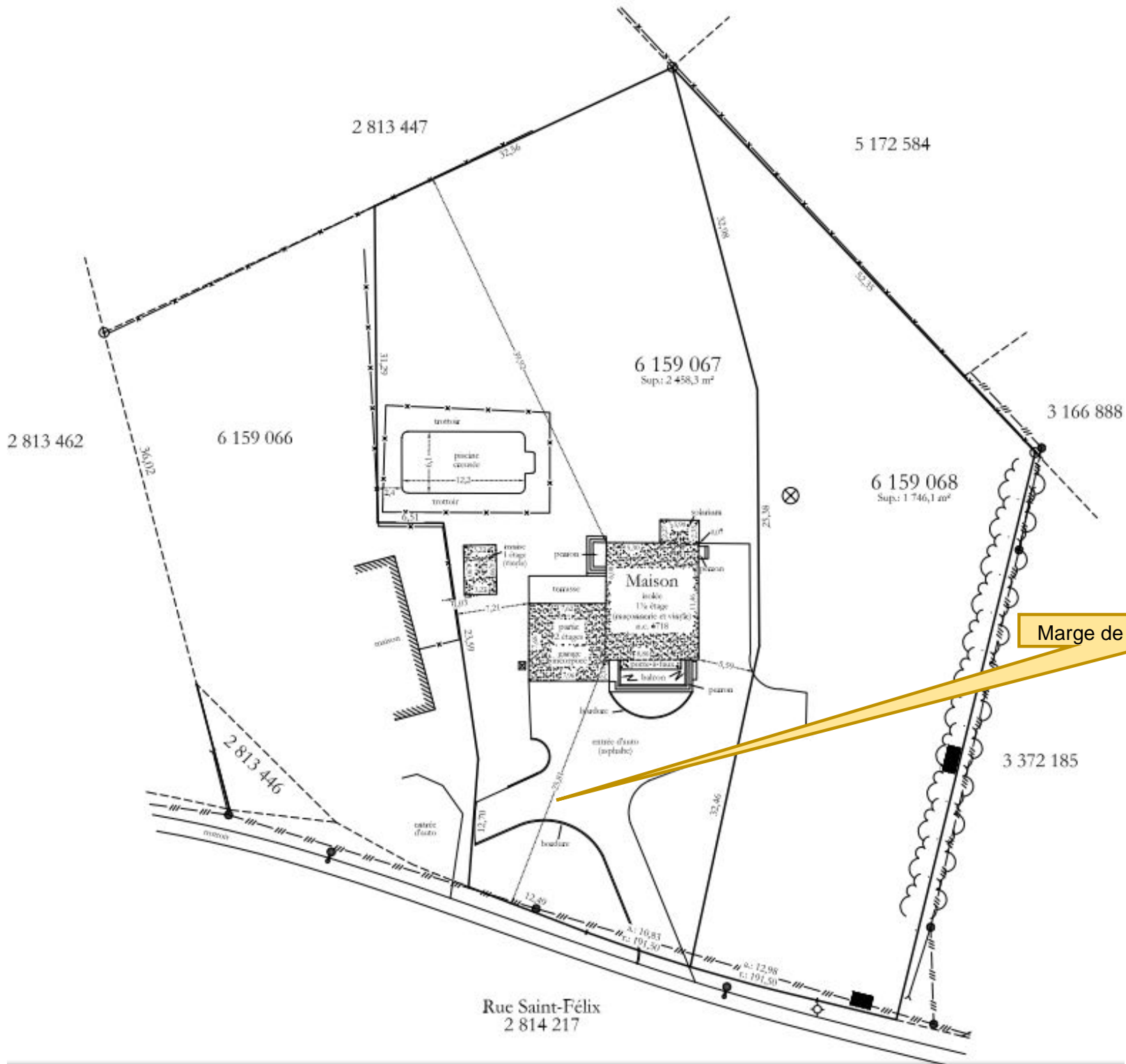


Aérien oblique 2014









Marge de recul avant: 25,81 m

Perspectives – Future résidence



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

Art. 3.1.1.2. c) Marge de recul maximale

- lorsqu'un terrain a une largeur en front de rue ainsi qu'une profondeur d'au moins trente mètres (30 000 mm), la marge de recul peut être augmentée jusqu'à concurrence de cinquante pour cent (50 %);

Calcul selon réglementation : 9m (art. 4.2.5.9 marge de recul avant) + 4.5m (art. 3.1.1.2 c) marge de recul maximale majorée) = 13.5m (marge de recul maximal)

Demande : 21m de marge de recul avant maximale.

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

Le projet se veut une intégration parfaite sur le terrain avec une intervention minimale sur les niveaux de terrain existant. Pour ce faire, nous privilégions une implantation à la même place que la maison existante (démolie dans ce projet de construction). De cette façon, nous profitons de l'excavation existante du sous-sol et nous limitons le remblai sur le terrain en construisant avec un niveau géodésique similaire à l'existant.

Ce terrain a deux particularités principales qui font en sorte que nous ne sommes pas en mesure de nous conformer.

Premièrement, le terrain a un couvert végétal très important que l'on souhaite conserver. Les clients ont acheté et fusionné le lot voisin par souci de conserver les arbres de la propriété. Dans la proposition actuelle, nous pouvons presque tous les conserver. Si l'on doit rapprocher la maison, quelle que soit son architecture, nous allons devoir couper la série d'arbres matures en façade (minimum 3 arbres) qui contribuent grandement aux canopées de la rue.

Deuxièmement, tel qu'illustré sur le plan topographique, dû au profil de la rue, le terrain a un dénivelé important en cours avant. Ce dénivelé se traduit par une entrée charretière qui serait beaucoup trop inclinée si l'on avançait la maison. Ceci serait effectivement un danger en hiver au niveau de la perte de contrôle d'une voiture en direction incontrôlée vers la rue Saint-Félix, une rue principale.

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

La maison positionnée ainsi (telle que présentée), permet d'éviter également les "vis-à-vis" avec le voisin assurant ainsi l'intimité des deux parties. Si l'on avance la maison, les aires de vies, généralement placées vers la cour arrière, seront en lien visuel direct avec la résidence voisine (ouest). De plus, ces voisins pourront bénéficier de la canopée végétale mature préservée par le maintien de la position envisagée de la maison puisque que tous leurs arbres ont été coupés lors de leur propre construction.

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

Achat et concept de la propriété et de la maison développée ont été faits en fonction de la position actuelle de la maison (optimale, voir plus haut)

Si maison non implantée telle que proposée, **plusieurs préjudices importants au niveau financier (coûts), temps et énergie investies et qualité de vie pour nous et les voisins** :

- Toutes les activités, déjà réalisées depuis l'achat de la propriété (fusion des 2 lots boisés, arpentage, concept architectural, ententes envisagées avec entrepreneur etc.) , devront être entièrement reprises ou possiblement abandonnées; (\$\$\$\$ perdues ...);
- En plus de la perte de temps investi jusqu'à maintenant, la révision du projet entrainerait encore des délais supplémentaires, car on envisageait la prise de possession de la nouvelle maison vers la fin de 2022. (Aussi impliquerait le report de la vente de notre maison actuelle sur Grand-Hunier);
- Malgré la très grande superficie de notre terrain, notre qualité de vie et notre jouissance de la propriété seraient diminuées par le rapprochement vers la rue St-Felix, car plus d'exposition au bruit et aussi à la vue des nombreux piétons et autos. De plus, perte de la vue partielle sur le fleuve occasionnée par l'avancement (abaissement du niveau) de la maison vers la rue;
- La jouissance d'une maison neuve, construite selon nos besoins serait totalement remise en question et voire même abandonnée. Ce qui est d'autant plus préjudiciable compte tenu que l'on voulait cette nouvelle propriété pour pouvoir y vivre avec une qualité de vie dans un milieu adapté à nos besoins permettant notre maintien à domicile le plus longtemps possible;

DÉROGATION MINEURE

PROJET/DEMANDE

NORMES – Règlement de zonage 480-85

Marge de recul avant

23,07 m vs 13,5m
+70,9%

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE CLASSE RA/B

(...)

4.2.3 Implantation des constructions

(...)

4.2.5.9 Dispositions particulières aux secteurs de zone RA/B-42

- La marge de recul est fixée à neuf mètres (9 000 mm).

3.1 MARGES ET COURS

(...)

3.1.1 Marge de recul et cour avant

(...)

3.1.1.2 Règles d'exception

c) Marge de recul maximale : Dans toute zone d'habitation où l'habitation multifamiliale n'est pas autorisée :

- lorsqu'un terrain a une largeur en front de rue ainsi qu'une profondeur d'au moins trente mètres (30 000 mm), la marge de recul peut être augmentée jusqu'à concurrence de cinquante pour cent (50 %);