

DM – Marge de recul du bâtiment principal

177, rue Moisan

CCU

12 octobre 2022



Requérants	Mme Marie-Claude Grenier et M. Jean-François Fillion, propriétaires
Résidence unifamiliale privée	
Budget	475 000 \$
Résumé	<ul style="list-style-type: none"> • Construction d'un bâtiment principal à 3.03 m de la limite avant du terrain avec garage attenant et terrasse couverte. Une dérogation mineure est demandée pour réduire la marge de recul afin de dégager la bande de protection riveraine et la zone inondable. Le bâtiment vétuste actuel sera démoli. Une partie de l'emprise de la voie publique sera acquise, selon la promesse d'achat acceptée via la résolution 2022-407, le tout conditionnellement à l'acceptation de la présente demande de dérogation mineure. • Construction d'un perron répondant aux critères de l'article 3.2.1.2, soit de 1.12m par 3.66m pour une superficie de 4.09 m², mais à 1.9 m de la limite de lot avant. • Construction de l'avant-toit de la façade du garage à 914 mm au lieu de 700 mm tel qu'exigé par le règlement de zonage.



Vue de la propriété – 16 septembre 2022

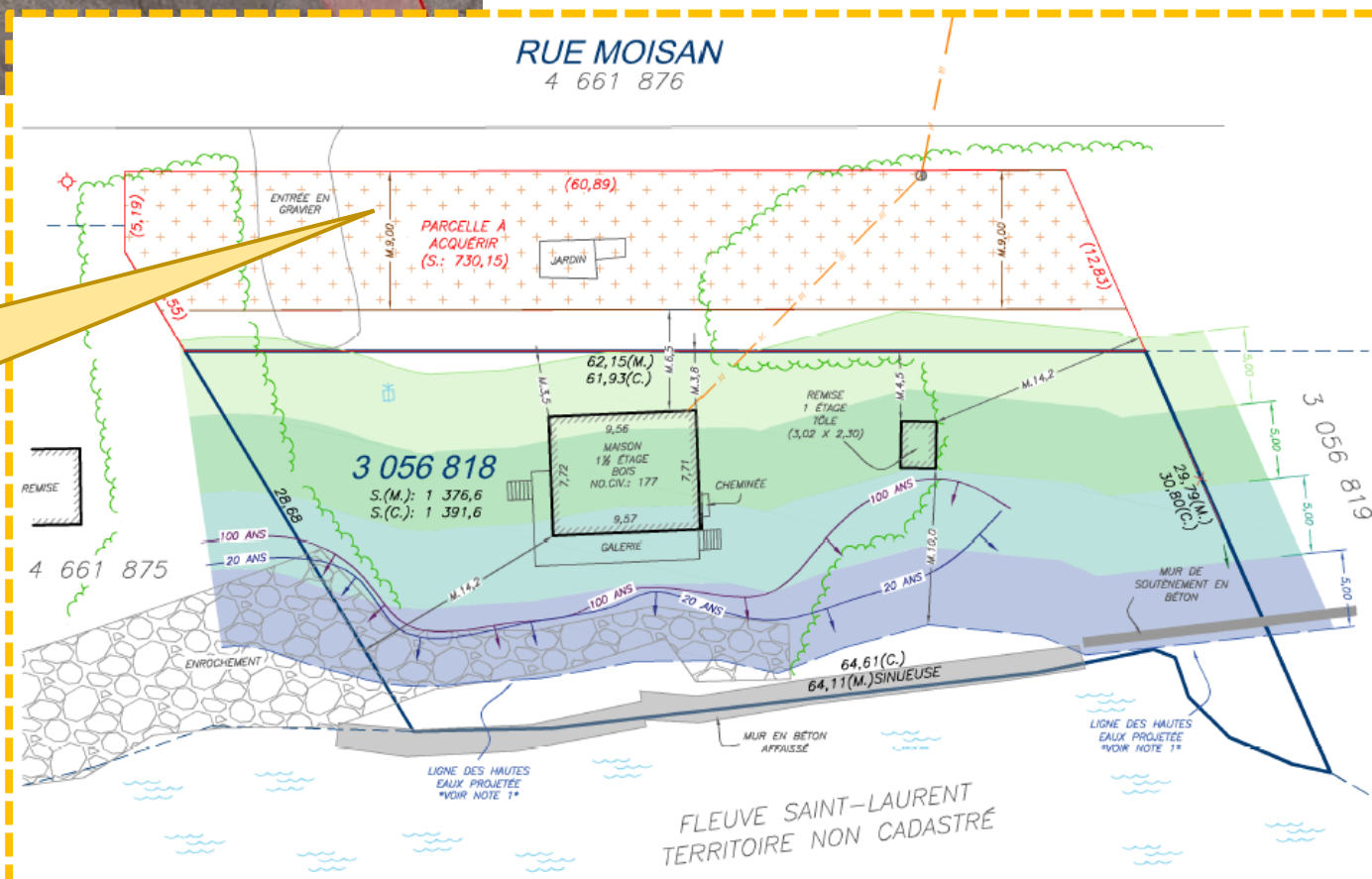
Aérien 2019



Vue arrière

Acquisition projetée
d'une superficie de
730.15 m²

Promesse d'achat
signée, voir résolution
2022-407



SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES

Extrait certifié conforme de la séance ordinaire du conseil municipal de Saint-Augustin-de-Desmaures, tenue le 20 septembre 2022 à 18 h 30 à la salle du conseil de Saint-Augustin-de-Desmaures, 200, route de Fossambault.

2022-407

GREFFE — VENTE D'UNE PARTIE DU LOT 4 661 876 — SECTEUR DE LA RUE MOISAN

Le conseiller du district numéro 4, M. Martin Maranda, déclare qu'il a directement ou indirectement un intérêt particulier dans ce dossier et qu'en conséquence, il s'abstiendra de participer aux délibérations sur cette question et de voter ou de tenter d'influencer le vote sur celle-ci.

IL EST PROPOSÉ PAR : Yannick LeBrasseur, conseiller, district numéro 3

APPUYÉ PAR : Eric Fiset, conseiller, district numéro 1

ET RÉSOLU :

D'accepter la promesse d'achat, datée du 13 septembre 2022, de M. Jean-François Fillion et Mme Marie-Claude Grenier, pour l'achat d'une parcelle du lot ayant front sur la rue Moisan et connue et désignée comme étant une partie du lot 4 661 876 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, d'une superficie approximative de 730,15 m²;

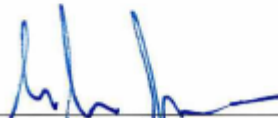
DE vendre cette partie du lot 4 661 876 d'une superficie approximative de 730,15 m² à M. Jean-François Fillion et Mme Marie-Claude Grenier au prix de 113,49 \$ le m², soit pour un montant estimé à 82 866,68 \$, selon des conditions substantiellement conformes à la promesse d'achat;

D'autoriser la greffière, ou sa remplaçante, à signer l'acceptation de la promesse d'achat pour et au nom de la Ville;

D'autoriser le maire et la greffière, ou leur remplaçant, à signer l'acte de vente pour et au nom de la Ville;

QUE tous les frais relatifs à ladite vente soient à la charge de M. Jean-François Fillion et Mme Marie-Claude Grenier.

Adoptée à l'unanimité le président s'abstenant de voter



Sylvain Juneau, maire



Marie-Josée Couture, greffière

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

- En considérant l'état du bâtiment, nous le déclarons vétuste et insalubre. L'insalubrité est surtout basée sur le fait que les infiltrations d'eau à répétitions sont principalement responsables de la présence de moisissures et de champignons dans les murs et plafonds et de la pourriture des extrémités des solives du plancher pour les avoir affaiblies.
- La coquille extérieure de l'immeuble n'est pas étanche et l'eau y pénètre allégrement depuis longtemps. Les dommages irréversibles à la structure ont commencé bien avant le remplacement du bardeau de la toiture. L'eau est responsable de la pourriture des solives de plancher à leur extrémité. La plomberie de cuivre est fragilisée par la corrosion galvanique et les piqûres exacerbées par une mise à la terre du système électrique non conforme.
- Nous sommes d'avis que cet immeuble est irrécupérable. En n'ayant aucune valeur patrimoniale ou autre, on ne peut justifier de préserver cet immeuble qui est rendu inhabitable et insalubre. La possibilité de corriger la piètre condition de l'immeuble n'est pas économiquement viable et de toute façon impliquerait la démolissons presque total.
- La fondation n'est pas adaptée à la structure qu'elle support actuellement. Elle ne peut servir pour acquérir une nouvelle habitation sans handicapant un futur plan de développement du site. De toute façon les fissures que nous avons identifiées l'hypothèquent. Le drainage insuffisant autour de l'assise de la fondation aurait potentiellement miné le support de l'assise ce qui expliquerait les fissures identifiées.
- Lors de la planification pour l'installation de toute nouvelle structure sur le site, assurez sa longévité en prévoyant une nouvelle fondation de béton coulé pour remplacer la fondation actuelle. Un système de captation des

GNI Inspection Immobilière

gaz de sol incluant le radon devrait être installé sous la dalle avant même qu'elle ne soit coulée. Un drain de fondation est essentiel.

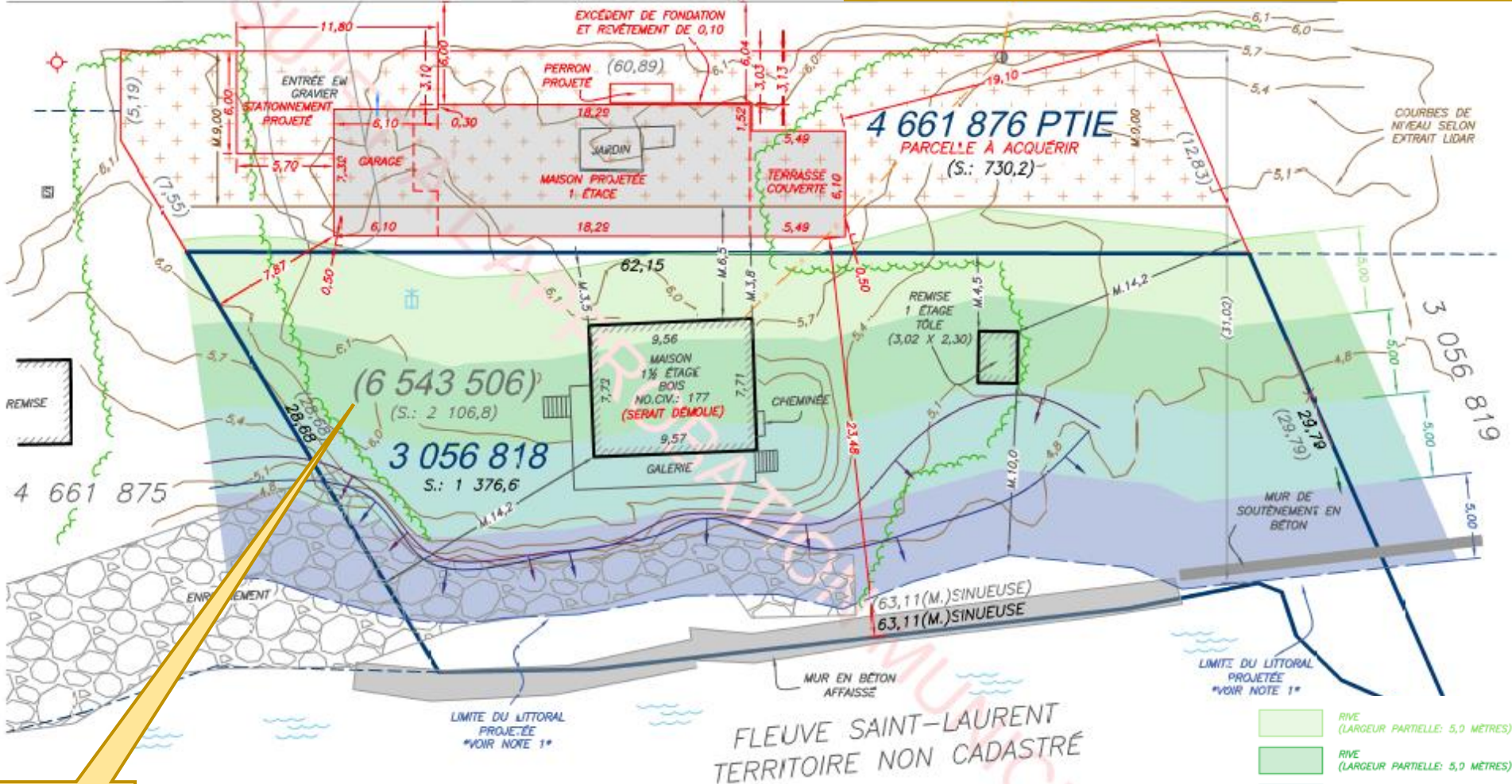


Robert Lacombe, ing.
GNI Inspection Immobilière
30 novembre 2021



RUE MOISAN
4 661 876
(6 543 505)

Demande de dérogation mineure : implantation du bâtiment principal avec garage attenant et terrasse couverte ayant une marge de recul de 3.03 m au lieu de 9 m ainsi qu'un perron avec toiture de 4.09 m² et l'avant-toit du garage à 91.44cm au lieu de 70cm.



Lot projeté

- NOTE 1:** LE MUR EN BÉTON AFFAÏSÉ FERA L'OBJET DE TRAVAIL DE STABILISATION DE RIVE AFIN DE RÉAMÉNER LA BERGE DU FLEUVE SAINT-LAURENT PAR LA CRÉATION D'UN NOUVEL ENROCHEMENT. L'EMPLACEMENT DE LA LIMITE DU LITTORAL PROJETÉE PROVIENT D'UN FICHER REQU DE LA FİRME ÉCOGÉNIE, ACTUELLEMENT MANDATÉE POUR LA RÉALISATION D'UN TEL PROJET.
- NOTE 2:** LE LOT, LES MESURES AINSI QUE LA SUPERFICIE MONTRES ENTRE PARENTHÈSE SONT OFFICIEUX ET FONT PRÉSENTEMENT L'OBJET D'UNE OPÉRATION CADASTRALE. LE LOT PROJETÉ 6 543 506 COMPREND UNE PARTIE DU LOT 4 661 876, QUI DEVRA ÊTRE ACQUISE.
- NOTE 3:** UNE DÉROGATION MINEURE DEVRA ÊTRE ACCORDÉE AFIN D'AUTORISER UNE MARGE AVANT DE 3,03 MÈTRES, COMPARATIVEMENT À LA MARGE AVANT MINIMALE REQUISE DE 9,0 MÈTRES

- RIVE (LARGEUR PARTIELLE: 5,0 MÈTRES)
- RIVE (LARGEUR PARTIELLE: 5,0 MÈTRES)
- RIVE (LARGEUR PARTIELLE: 5,0 MÈTRES)
- RIVE (LARGEUR PARTIELLE: 5,0 MÈTRES)
- RIVE (LARGEUR TOTALE: 20,0 MÈTRES)

- MARGE AVANT PROJETÉE SUITE À L'ACQUISITION DE LA PARCELLE (LARGEUR: 9,0 MÈTRES).
- LIMITE DE LA ZONE DE GRAND COURANT RELEVÉE. (SELON CEHO: ÉLEVATION: 5,01)
- LIMITE DE LA ZONE DE FAIBLE COURANT RELEVÉE. (SELON CEHO: ÉLEVATION: 5,18)

FLEUVE SAINT-LAURENT
TERRITOIRE NON CADASTRÉ



Vue d'ensemble – élévation avant



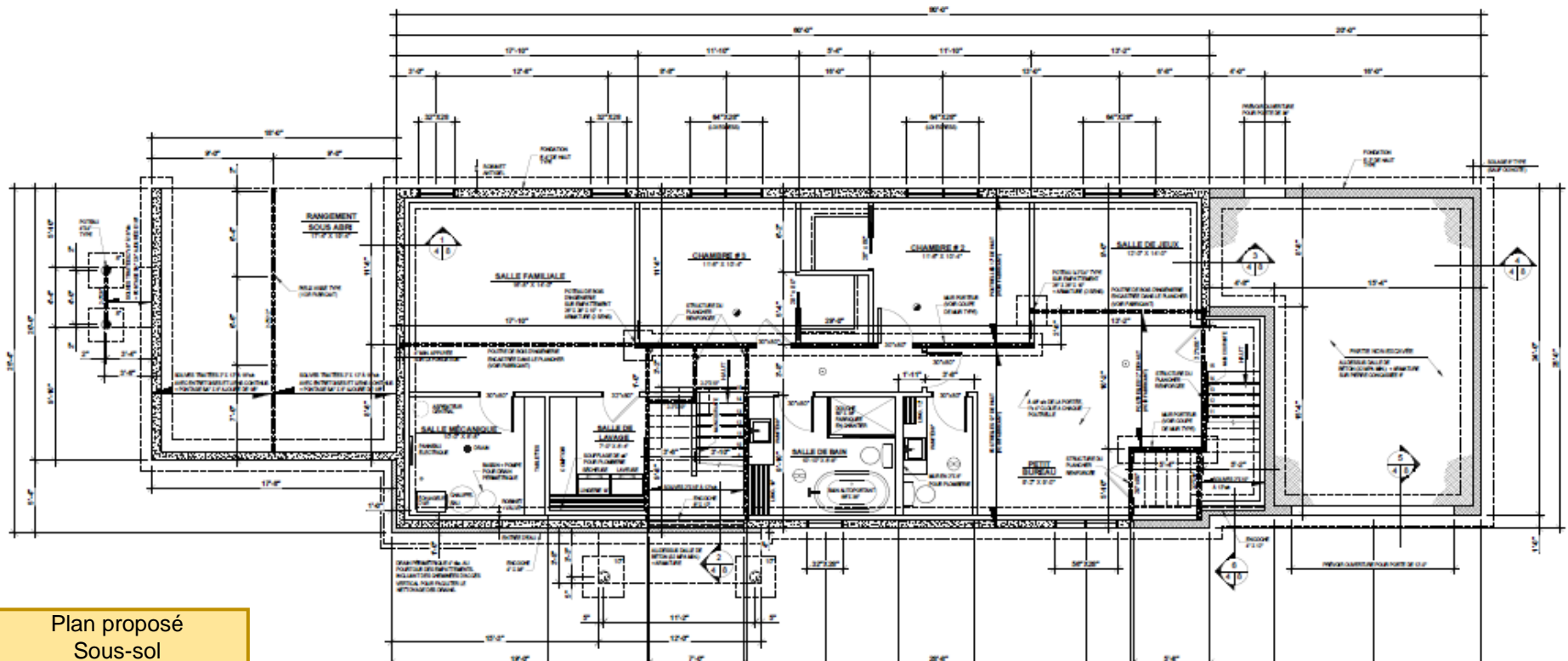
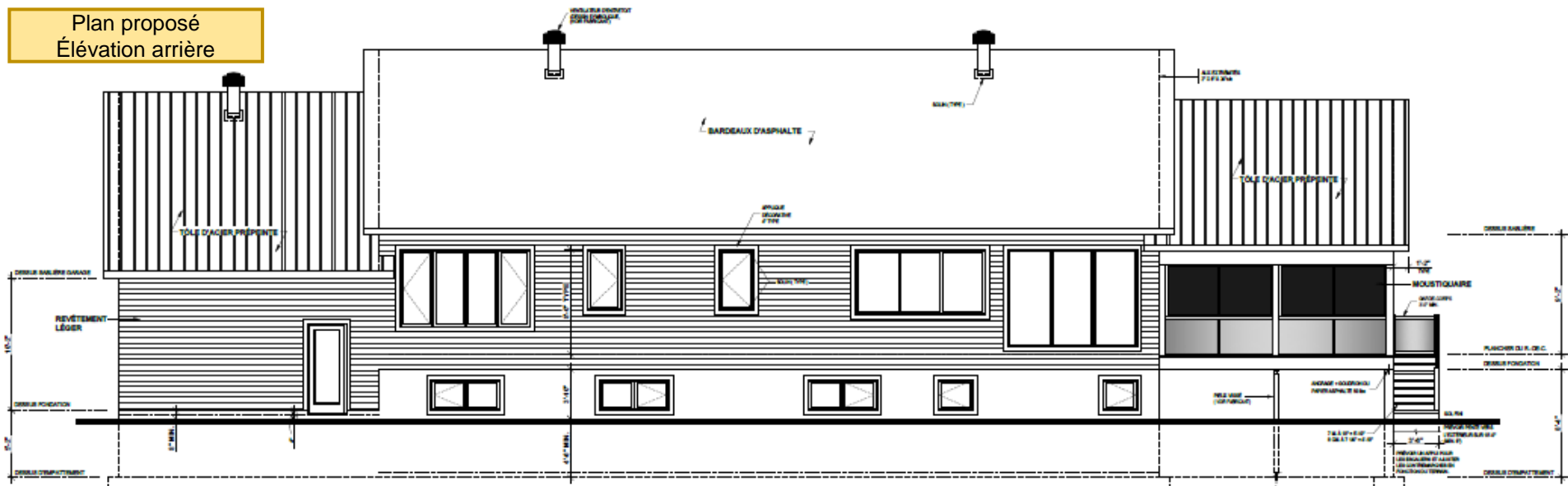
Élévation avant – même toiture de perron mais avec équerres au lieu de colonnes de support



Élévation arrière

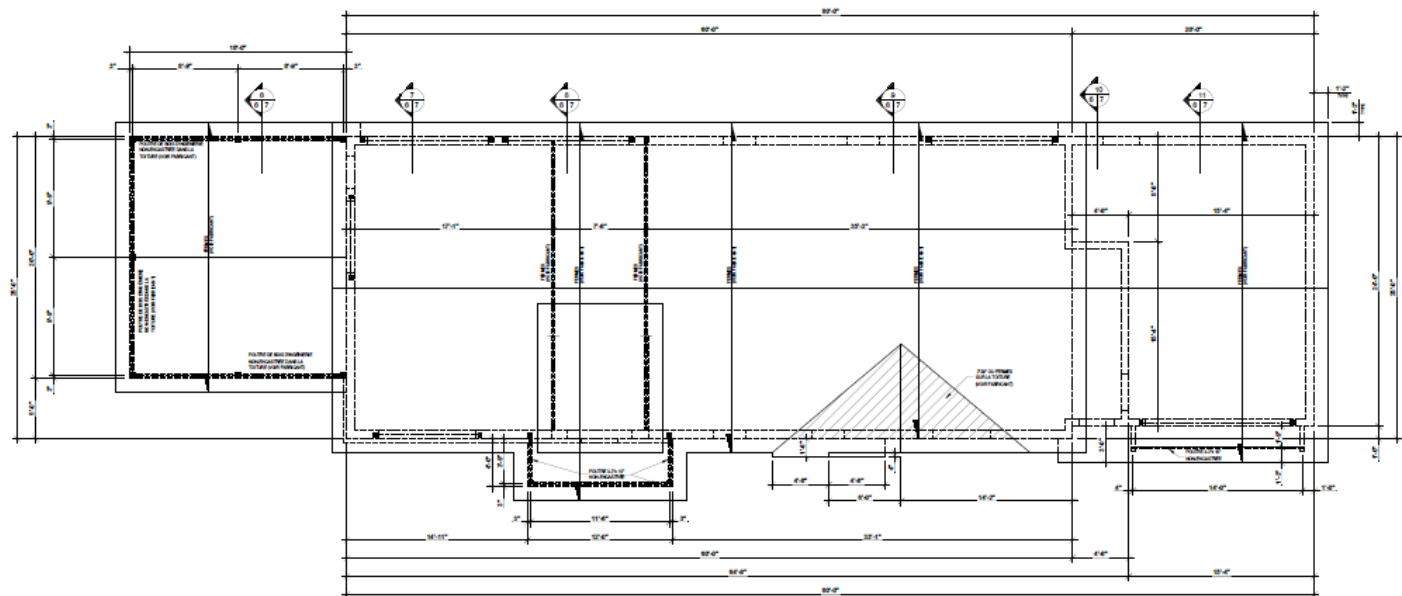
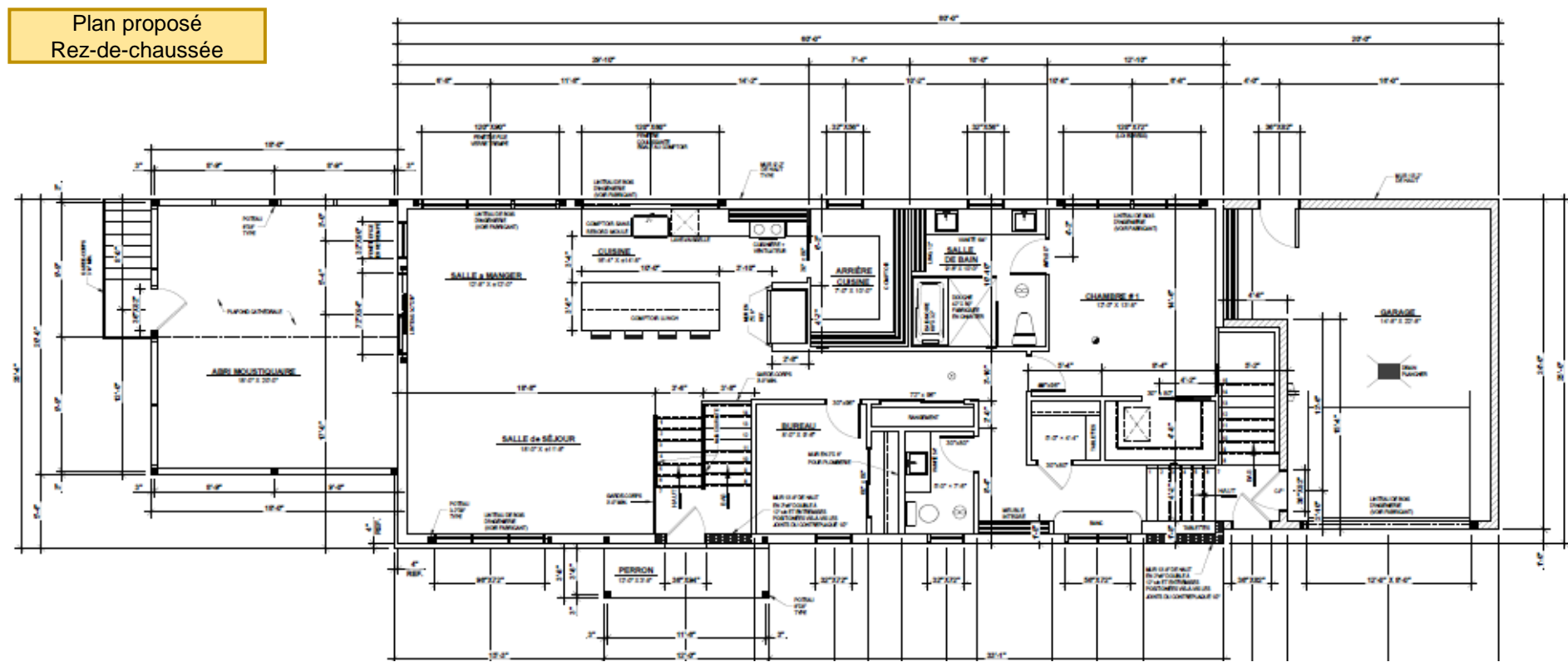


Plan proposé
Élévation arrière



Plan proposé
Sous-sol

Plan proposé
Rez-de-chaussée



Plan proposé
Toiture

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
 Nous demandons une dérogation mineure puisque la marge avant de la maison serait à 3,03 mètres plutôt que la marge requise de 9,0 mètres.

En plus du perron à 1.9m de la limite avant du lot mais répondant aux critères de l'article 3.2.1.2 du règlement de zonage et de l'avant-toit à 914 mm au lieu de 700 mm, le tout tel qu'exigé par le règlement de zonage.

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

Nous désirons nous construire hors de la zone riveraine et le règlement ne nous permet pas de réaliser notre projet avec les marges réglementaires. Nous avons signé une promesse d'achat, qui a été entérinée par le conseil exécutif de la ville, afin d'acquiescer l'emprise contiguë à notre propriété, afin de nous permettre de réaliser notre projet. La promesse d'achat est conditionnelle à ce que la dérogation mineure soit acceptée. Le montant prévu pour l'achat est de 82,866.68\$ plus taxes. Nous avons comme plan original de démolir et rebâtir la maison actuelle mais le règlement de la RAEFIE ne nous le permet pas, même si la maison a été déclarée vétuse et insalubre.

Raisons pour lesquelles la dérogation demandée n'a pas pour effet de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins
 Le terrain en face nous appartient et est zoné agricole. Notre voisin de gauche est un terrain qui ne comprend pas de bâtiment. Et le voisin de droite est séparé de notre terrain par une petite bande boisée. À cela s'ajoute le fait que la rue Moisan est une petite rue sans issue avec très peu de résidents dont aucun ne sont à proximité de l'autre côté de la rue. La circulation automobile y est minime. De plus, plusieurs résidents de la rue ont signé une lettre afin d'appuyer notre projet (14 signatures) et sont d'avis que la dérogation mineure demandée ne portera pas atteinte à leur jouissance du droit de propriété.

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

Nous avons commencé nos démarches avec la ville de Saint-Augustin dès l'achat de notre terrain en octobre 2021. Par contre, le règlement a changé pendant nos démarches (en mars 2022). De plus, nous avons vendu notre maison depuis le 30 juin 2022 et notre famille de 4 personnes se trouve en logement locatif temporaire depuis que nous sommes en attente de la réalisation de notre projet.

Autres renseignements utiles

Voir lettre d'appui à notre projet avec la signature de 14 résidents de la rue Moisan.

LETTRE D'APPUI 177 RUE MOISAN

À : CCU de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures

RE : Projet de construction d'une maison unifamiliale plain-pied de 60 pieds de façade X 25 pieds de profondeur hors de la zone riveraine avec dérogation mineur puisque la maison sera à 6,5 mètres (21 pieds) de la Rue Moisan.

J'ai visualisé le plan et je suis d'avis, à titre de résident de la rue Moisan, que le projet proposé par Jean-François Fillion et Marie-Claude Grenier améliorera le visuel de la rue et qu'il n'aura pas pour effet de porter atteinte à la jouissance de mon droit de propriété. Je désire donc appuyer leur projet.

Nom du propriétaire	Numéro civique sur la rue 137 Moisan	Date	Signature
MICHEL DUFRESNE		2022-09-24	<i>Michel Dufresne</i>
ANDRÉE-ANNE GAGNÉ	183	2022-09-24	<i>Andrée-Anne Gagné</i>
<i>Tichelle Tonan</i>	193	2022-09-24	<i>Tichelle Tonan</i>
PIERRE GAGNÉ	193	2022-09-24	<i>Pierre Gagné</i>
GENEVÈVE MOISAN	205	24-09-2022	<i>Genevève Moisan</i>
Nicolas Droulet	229	2022-09-24	<i>Nicolas Droulet</i>
RENE POULIOT	239	2022-09-24	<i>René Pouliot</i>
MONT MIMY MARIE-FRANCE	276	2022-09-24	<i>MT Montmy</i>
<i>Jacques Tessier</i>	255	2022-09-24	<i>Jacques Tessier</i>
MIRIQUÉ DELA MARRE	255	22-09-24	<i>Miriqué Delamare</i>
GUYLAINE DEHAUT	271	24/09/22	<i>Guyline Dehaut</i>
GINETTE JODIN	103	25/09/22	<i>Ginette Jodin</i>
RICHARD BEAIZO	153	01/10/22	<i>Richard Beazio</i>
Chantal Dionne	153	22/10/01	<i>Chantal Dionne</i>

Saint-Augustin-de-Desmaures, le 4 octobre 2022

À : CCU Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures

Re : Demande de dérogation mineure pour le 177 rue Moisan afin d'autoriser une marge avant de 3,03 mètres.

Bonjour,

Nous désirons formuler une demande de dérogation mineure pour notre projet de résidence unifamiliale au 177 rue Moisan. En effet, la marge avant de la maison serait située à 3,03 mètres. Nous aimerions nous construire hors de la zone riveraine et le tout est impossible avec les marges prévues au règlement.

Nous croyons fermement que notre projet améliorera grandement le visuel de la rue. Notre maison plain-pied, de style FARMHOUSE MODERNE aura une dimension de 60 X 25 pieds de profondeur et comprendra un garage simple et une terrasse couverte. Elle aura une hauteur de 28,4 pieds (voir plan).

Le terrain d'en face (de l'autre côté de la rue) nous appartient et est zoné agricole. Notre voisin de gauche est un terrain qui ne comprend pas de bâtiment puisqu'il est la propriété du département d'agronomie de L'Université Laval. Et le voisin de droite est séparé de notre terrain par une petite bande boisée. À cela s'ajoute le fait que la Rue Moisan est une petite rue sans issue avec très peu de résidents dont seulement 2 maisons sont situées de l'autre côté de la rue beaucoup plus loin. La circulation automobile y est minime. De plus, de nombreux résidents de la rue ont déjà signé une lettre pour appuyer notre projet et sont d'avis que la dérogation mineure demandée ne portera pas atteinte à leur jouissance du droit de propriété. Nous croyons fermement qu'ils ont tous bien hâte de voir une nouvelle construction apparaître dans leur beau paysage (voir lettre d'appui).

Les raisons principales de notre démarche :

Nous avons acheté le 177 rue Moisan en octobre 2021 dans le but de démolir ou rénover la maison en gardant la fondation et le droit acquis de 25 X 31 pieds. Nous avons dès le début, entamer les démarches avec la Ville de Saint-Augustin afin d'obtenir les permis et connaître les règlements entourant les bâtiments en zone riveraine. Nous espérions également l'agrandir en porte-à-faux.

Notre moment pour acheter la maison était, sans le savoir très mal choisi, puisque nous avons appris, en mars 2022, que les villes n'avaient plus le mandat d'émettre les permis de construction en zone riveraine. Nous avons donc dû recommencer nos démarches à zéro avec le ministère de l'Environnement près de 6 mois après le début de nos démarches avec la Ville de Saint-Augustin.

Ainsi, nous avons malheureusement appris, qu'il nous sera interdit de démolir la maison (même en gardant la fondation). En effet le Ministère de l'environnement nous a répondu ceci:

"Puisqu'il s'agira de la reconstruction du bâtiment, celui-ci est possible uniquement lorsque les conditions de l'article 340.2 (1) du REAFIE sont respectées. Dans ce cas-ci, comme le bâtiment n'a pas fait l'objet d'un sinistre, il n'est pas possible de reconstruire."

Tout cela, même si elle est recouverte de moisissures partout à l'intérieur et à l'extérieur (toit, murs, planchers, plafonds. Un ingénieur en bâtiment l'a même déclaré vétuste et insalubre). Et sur la déclaration du vendeur que nous avons obtenu de l'ancien propriétaire l'hors de l'achat de la maison, il mentionne qu'il a eu une infiltration d'eau à la toiture en 2018 et qu'elle a été réparée. Vous pouvez sûrement comprendre que cette interprétation du règlement nous cause un énorme préjudice et que nous croyons fermement que la maison a subi un sinistre. Le pire dans ce règlement 340.2 est que si nous avons été lotissé avant le 18 mai 2005 (le 177 rue Moisan a été lotissé le 18 juillet 2005 soit 2 mois, jour pour jour, trop tard), et que le sinistre avait été pris en considération, nous serions exemptés de demander une autorisation au Ministère pour démolir et reconstruire.

À cela s'ajoute le fait, que nous avons vendu notre maison familiale depuis le 4 juillet 2022 et sommes présentement en location temporaire dans l'attente de notre projet. Nous sommes donc très inquiets pour notre investissement et espérons pouvoir construire dans la zone de la Ville de Saint-Augustin (hors de la zone riveraine de 20 mètres).

Nous avons d'ailleurs fait une promesse d'achat afin d'acquérir l'emprise contiguë à notre propriété, tout comme l'a déjà fait notre voisin immédiat, afin de nous permettre de réaliser notre projet. La promesse d'achat est conditionnelle à ce que la dérogation mineure soit acceptée. Le montant prévu pour l'achat est de 113,49\$ du mètre carré soit un total de 82,866.68\$ plus taxes.

Nous sommes des gens propres et fiers et notre propriété sera entretenue de façon impeccable. Nous avons à cœur l'image de cette rue dans cette belle portion de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures.

Nous espérons que votre comité endossera notre projet tout comme les résidents de la rue Moisan.

Également joint au document, des photos de la maison actuelle, le plan d'implantation de notre futur projet ainsi que le plan de notre future maison.

Cordialement,







Jean-Francois Fillion



Marie-Claude Grenier

Propriétaires du 177 rue Moisan

Dérogation mineure			
Critères	LAU	Conformité	Commentaires
Une dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.	145.2		Condition respectée
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.	145.2		Aucun enjeu de sécurité publique
La dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande.	145.4		Préjudice sérieux dû à l'impossibilité d'agrandir et de rénover substantiellement suite à l'arrivée du régime transitoire provincial sur la gestion des zones inondables, de rives et du littoral en mars 2022. Impact financier important car les propriétaires ont acheté cette propriété en 2021 et ont vendu leur résidence par la suite. Depuis, ils résident en location temporaire.
La résolution peut aussi avoir effet à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, dans le cas où ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été effectués de bonne foi.	145.5		
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.	145.7		

Légende:	
	Critère respecté selon SU
	Informations manquantes ou incomplètes ou à bonifier
	Critère non respecté selon SU
	Critère non applicable

DÉROGATIONS MINEURES

PROJET/DEMANDE	NORMES
<p>Implantation du bâtiment principal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduction de la marge de recul (avant) à 3.03 m au lieu de 9 m (article 4.1.3.1) • Construction d'un perron répondant aux critères de l'article 3.2.1.2 à 1.9 m de la limite avant du lot. (article 3.2.1.2). • Construction de l'avant-toit de la façade du garage avec une largeur de 914 mm au lieu de 700 mm. (article 3.2.1.2) 	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>3.2.1.2 Règles d'exception : Font exception à la règle générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - les avant-toits et les ailettes d'au plus soixante-dix centimètres (700 mm) de largeur

Recommandations

SU	Autoriser les DM	
CCU	xxx les DM	