

DM – Autoriser un agrandissement et une galerie en marge avant

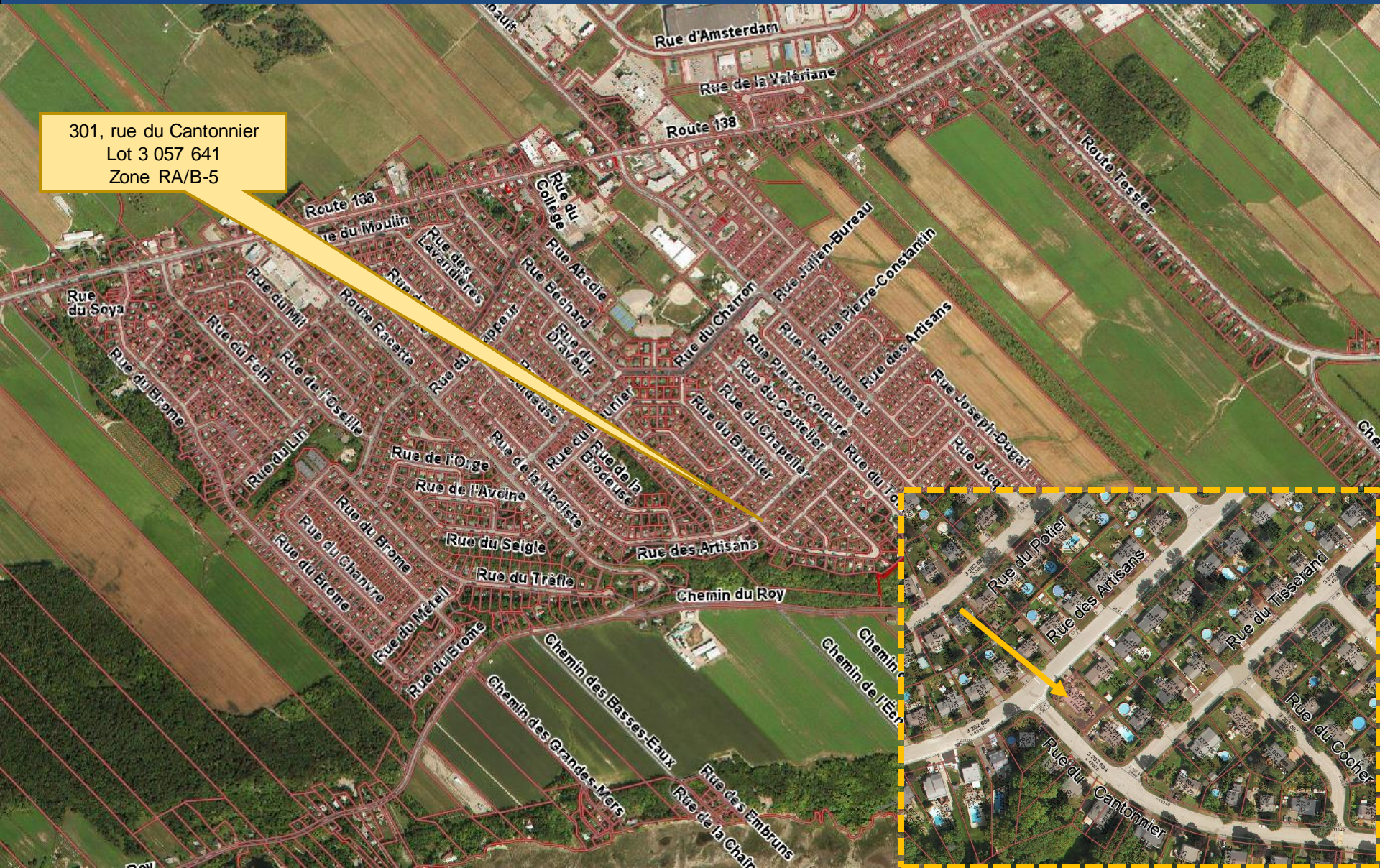
301, rue du Cantonnier

Conseil

21 mars 2023



301, rue du Cantonnier
Lot 3 057 641
Zone RA/B-5



Requérant	Mme Gabrielle Parent, copropriétaire
<i>Résidence unifamiliale privée</i>	
Propriétaires	Gabrielle Parent et Michaël Bonin
Résumé	Construction d'un vestibule en cour avant secondaire, la propriété étant construite sur un lot d'angle. À ce vestibule serait annexé une galerie y donnant accès. Une demande de dérogations mineures est faite pour l'implantation d'un vestibule en cour avant secondaire à au moins 4,5 m de la ligne avant du lot (vers la rue des Artisans) d'une superficie d'au plus 5,65 m ² ainsi qu'une galerie d'une largeur d'au plus 5,5 m et d'une superficie d'empiètement d'au plus 8,1 m ² .
Note	<ul style="list-style-type: none">• À la suite du CCU du 18 janvier, il y a eu modification de la superficie d'empiètement de la galerie attenante à l'agrandissement projeté afin d'inclure les marches.• La clôture figurant au bout de l'aire de stationnement sera retirée afin d'obtenir au moins une case de stationnement conforme, soit de 2,5m x 5,5 m, et ce, hors emprise.• L'emprise de la voie publique est plutôt large du côté de la rue des Artisans, les marches de la galerie attenante à l'agrandissement projeté seraient à environ 7,2 m de la bordure de rue et l'agrandissement à environ 9 m de cette bordure.

Vue de la propriété – juillet 2014
Google Street View
Vue de la rue du Cantonnier



Vue de la propriété – août 2022
Google Street View
Vue de la rue des Artisans



Emplacement du vestibule projeté

Rue du Cantonnier

9,60
r: 6,10

16,14

0,60
r: 203,00

30,48

3277-17-0524
s: 688,8

22,86

#301

24,38

33,74

#300

3277-17-24
s: 696,8

3277-17-0524
s: 688,8



Vue actuelle



Perspective 3D
Après travaux



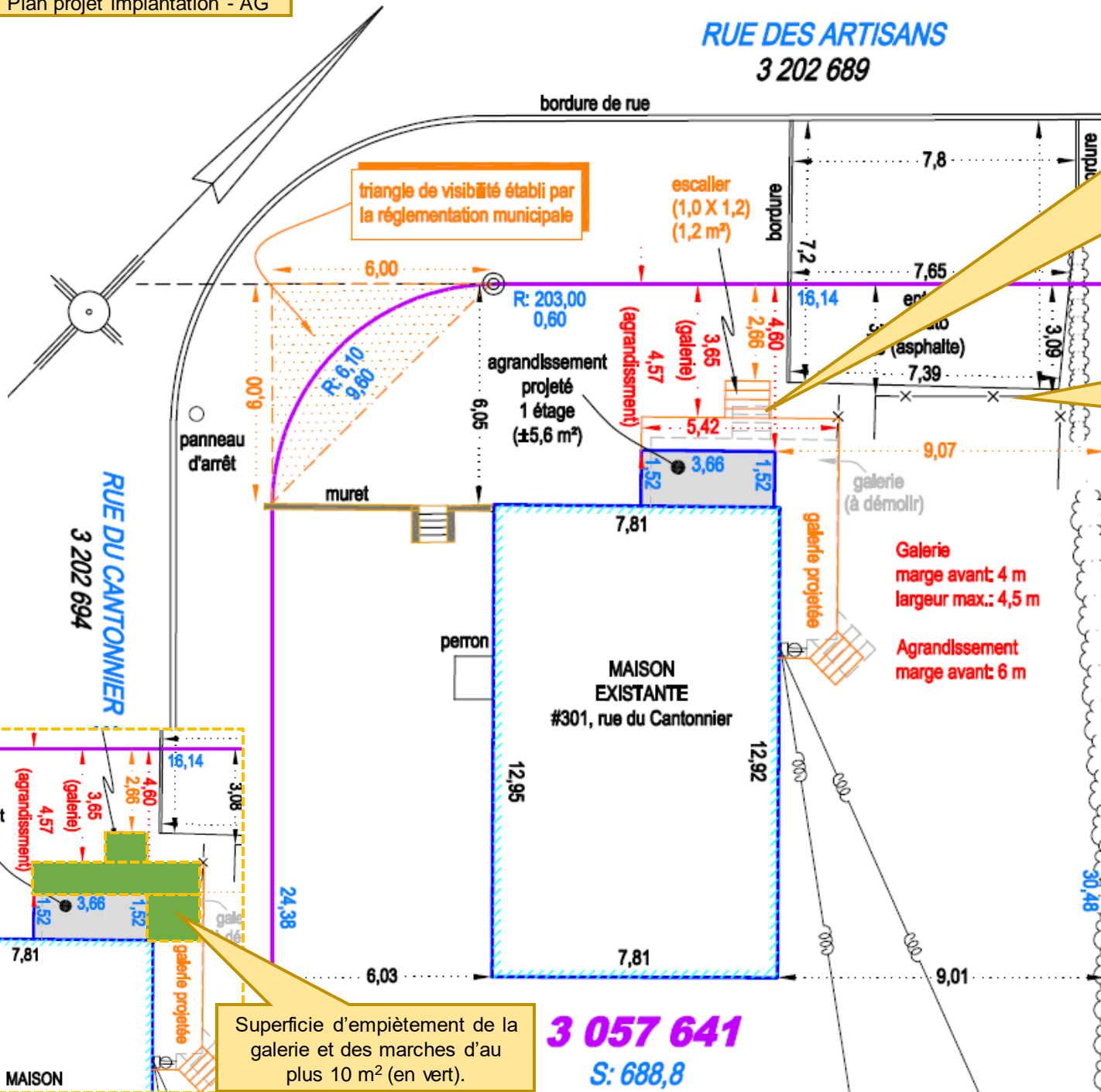
Vue actuelle



RUE DES ARTISANS
3 202 689

Demande de dérogations mineures – construction d'un vestibule en cour avant à au moins 4,5 m de la limite de lot avant d'une superficie d'au plus 6 m² ainsi qu'une galerie annexée à au moins 2,55 m (marches) de la limite avant du lot et une largeur d'au plus 5,5 m.


La clôture sera retirée lors des travaux afin de permettre l'aménagement d'une case minimale conforme, soit de 2,5 m x 5,5 m



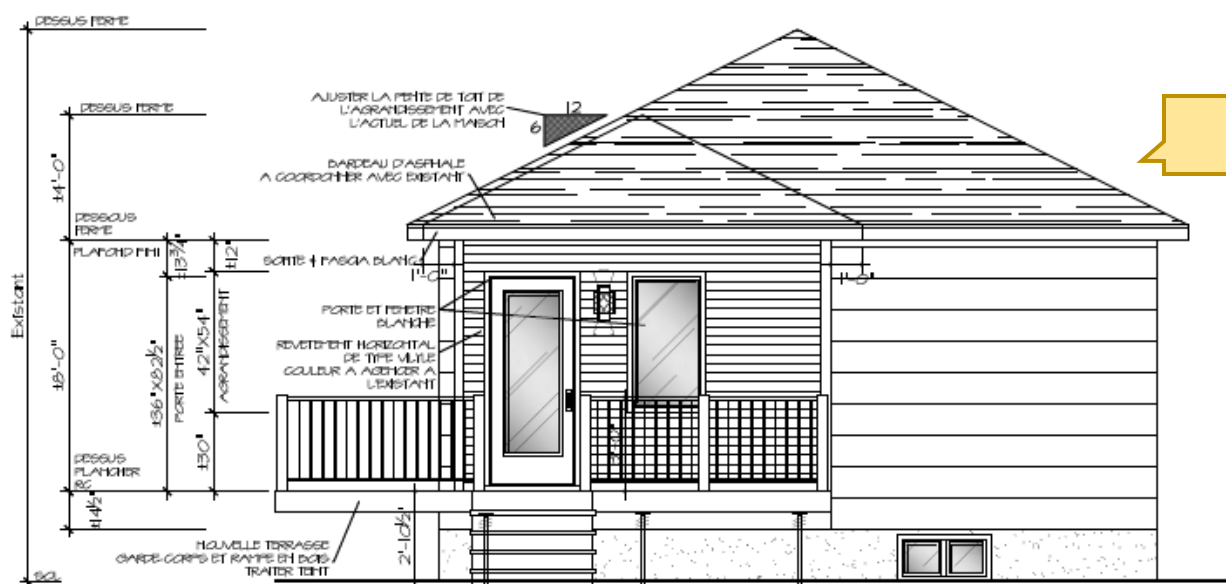
Superficie d'empiètement de la galerie et des marches d'au plus 10 m² (en vert).

PLAN PROJET D'IMPLANTATION
 OBJET: AUX FINS DE DEMANDE DE PERMIS ET DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE
 REQUÉRANTS: GABRIELLE PARENT ET MICHAËL BONIN
 LOT: 3 057 641


VRSB
 ARPENTUR GÉOMÈTRES
 Québec 418-628-5544
 Lévis 418-858-3888
 Portneuf 418-878-2888
 Bellefleur 418-888-9101
 Montréal 514-394-6284
 www.groupevrsb.com

Saint-Augustin-de-Desmaures, le 22 novembre 2022
 par 
 RENAUD HÉBERT
 arpenteur-géomètre

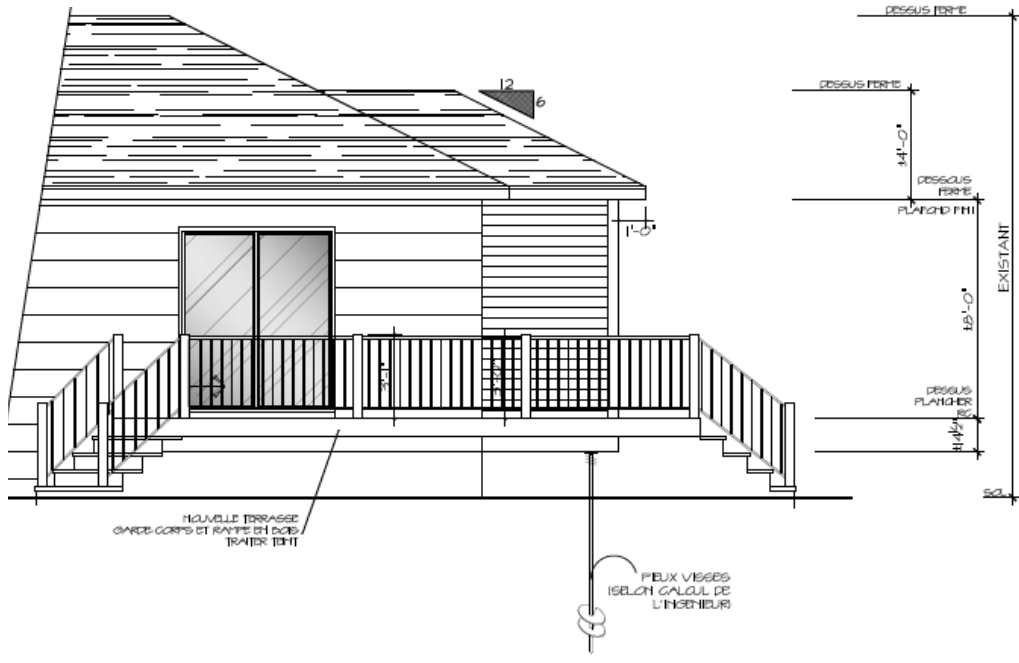
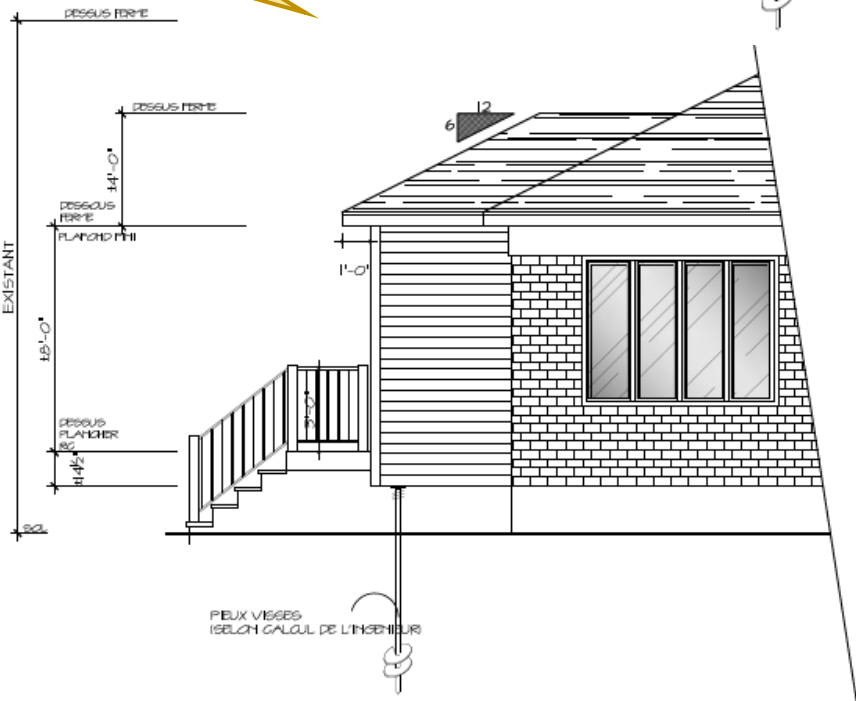
Copie conforme... Signé numériquement par: Renaud Hébert
 Date: 2022.11.25 13:17:04 -05'00'
 date: ... par: ...
 ARCHIVE: 47-1-436 DOSSIER: 222769 MINUTE: 3718



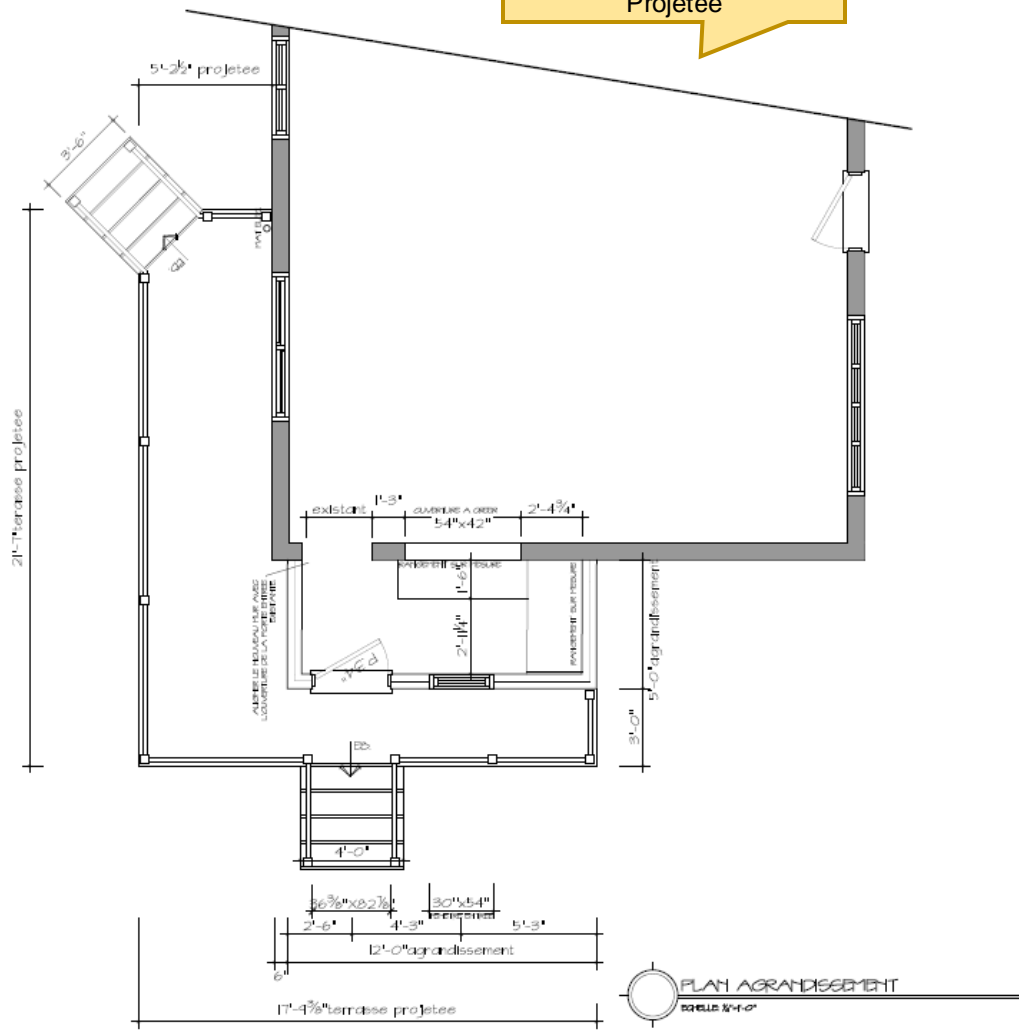
Élévation gauche (rue des Artisans)

Façade cour avant (rue du Cantonnier)

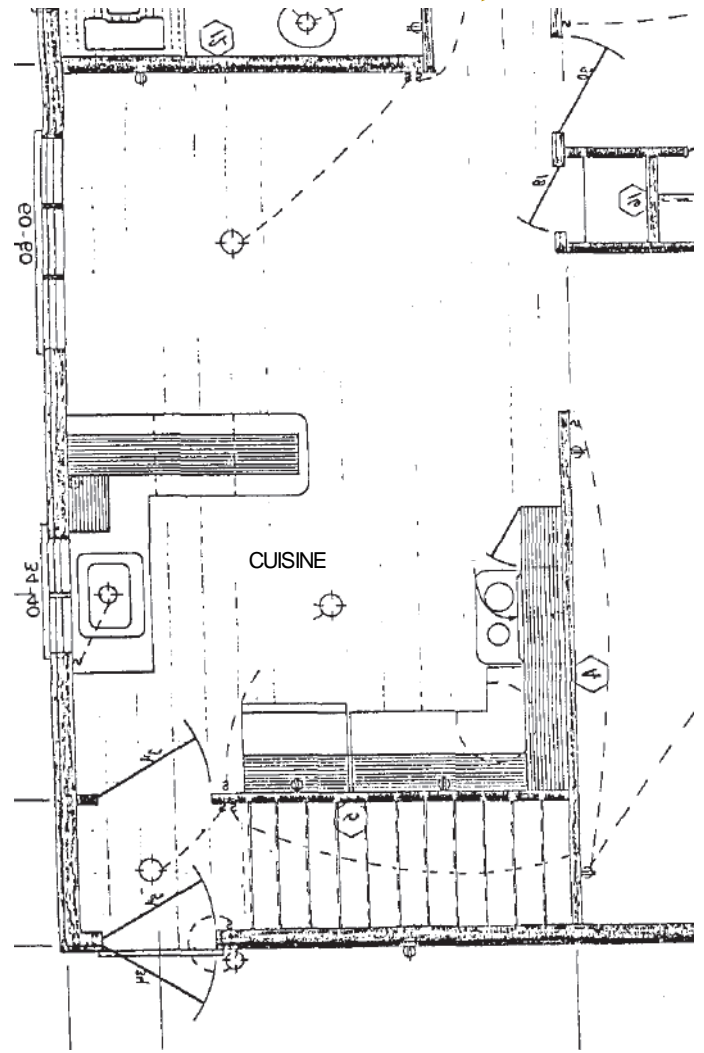
Élévation arrière



Projetée



Existant



LEGENDE DEMOLITION/CONSTRUCTION	
	MURS EXISTANTS
	MURS A DEMOLIR
	BOISIS A CONSTRUIRE
	BOISIS A CONSTRUIRE + A INSCHRIBER

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

Nature de la dérogation demandée : Agrandissement attenant à la maison visant l'ajout d'un vestibule d'un étage (5.6m²), sans sous-sol et ceinturé d'une galerie en bois (7.6m²) et un escalier (1.2m²). Agrandissement situé au niveau de la porte d'entrée principale actuelle sur le pan de maison sur la rue des Artisans. Agencement et choix des matériaux en continuité de l'esthétisme actuel de la maison.

Élément de non-conformité aux dispositions d'un règlement de zonage : vestibule, galerie et escalier chevauchent la marge de recul (rue des Artisans) (voir plan d'implantation pour chaque distance), la galerie projetée déroge aux normes d'empiètement en cours avant.

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

Compte tenu de l'emplacement actuel de la porte d'entrée principale et du stationnement (rue des Artisans), de la configuration en coin du lot et de la disposition de la maison un vestibule fonctionnel et cohérent ne peut être ajouté en cours latérale ou arrière. L'ajout d'un vestibule en cours avant (rue du Cantonnier) de même que de l'utilisation de la porte située sur cette même cours sont non fonctionnel pour ces mêmes raisons et du dénivelé topographique du lot. L'ajout d'un vestibule, d'un escalier et d'une galerie fonctionnelle et sécuritaire dont les dimensions minimales respectent le code du bâtiment ne peut se faire qu'en chevauchant en partie la marge de recul.

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

L'agrandissement visé (vestibule et galerie) par cette demande ne se rapprochent pas des lots voisins et n'imposent pas de contraintes visuelles ou esthétiques, il y a absence d'atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins. L'agrandissement visé ne pose pas atteinte au triangle de visibilité rue du Cantonnier/rue des Artisans. Plusieurs propriétés avoisinantes de configuration similaire, maison de type bungalow unifamiliale, présentent un vestibule attenant à la maison. Dans certains cas un tel vestibule a été ajouté récemment. L'agrandissement demandé n'est pas susceptible de causer un effet d'entraînement de la part des propriétés voisines.

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

L'application des présentes dispositions réglementaires (respect de la marge de recul donnant sur la rue des Artisans) contraint l'implantation d'un vestibule fonctionnel et sécuritaire. À ce titre l'application des présentes dispositions réglementaires limite la pleine jouissance du droit de propriété quant à la possibilité de jouir d'un vestibule sécuritaire et fonctionnel attenant à l'entrée principale tel que retrouvé sur bon nombre de propriétés voisines du même type. L'application des présentes dispositions réglementaires en ce qui a trait à l'empiètement d'une galerie et escalier en cours avant limite la pleine jouissance d'une galerie sécuritaire, fonctionnelle et répondant aux normes du code du bâtiment en termes de dégagement minimal (36 pouces) afin d'accéder au vestibule visé par la présente demande.

Autres renseignements utiles

L'agrandissement visé demeure dans le cadre et les orientations du plan d'urbanisme de la ville. Il ne modifie pas l'affectation des sols ni les densités de son occupation et ne porte pas atteinte à l'aménagement du territoire ni aux voies de circulation. La configuration de la propriété fait en sorte que la porte d'entrée principale (rue des Artisans) s'ouvre directement sur l'escalier du sous-sol sans dégagement ne permettant pas une aisance de mouvement surtout en présence de jeunes enfants. L'abattage de l'arbre (rue des Artisans) est requis ses racines portant dommages au drain français existant. L'abattage est recommandé par la compagnie Drain Secours pour la réalisation de travaux de refexion du drain lesquels seraient réalisés avant l'agrandissement visé. Retrait de la clôture devant l'entrée d'auto.

DÉROGATIONS MINEURES

PROJET / DEMANDES

NORMES

Construction d'un vestibule en cour avant

Une marge de recul d'au moins 4,5 m au lieu de 6 m tel qu'exigé par le règlement de zonage;

Empiètement d'une galerie en cour avant pour accéder au vestibule projeté

Une galerie avec une marge de recul d'au moins 3,55 m et des marches à au moins 2,55 m au lieu de 4 m, avec une superficie d'empiètement d'au plus 10 m² au lieu de 5 m² et une largeur d'au plus 5,5 m au lieu de 4,5 m, le tout tel qu'exigé par le règlement de zonage.

Règlement de zonage 480-85

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).

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;