

Demande de dérogations mineures

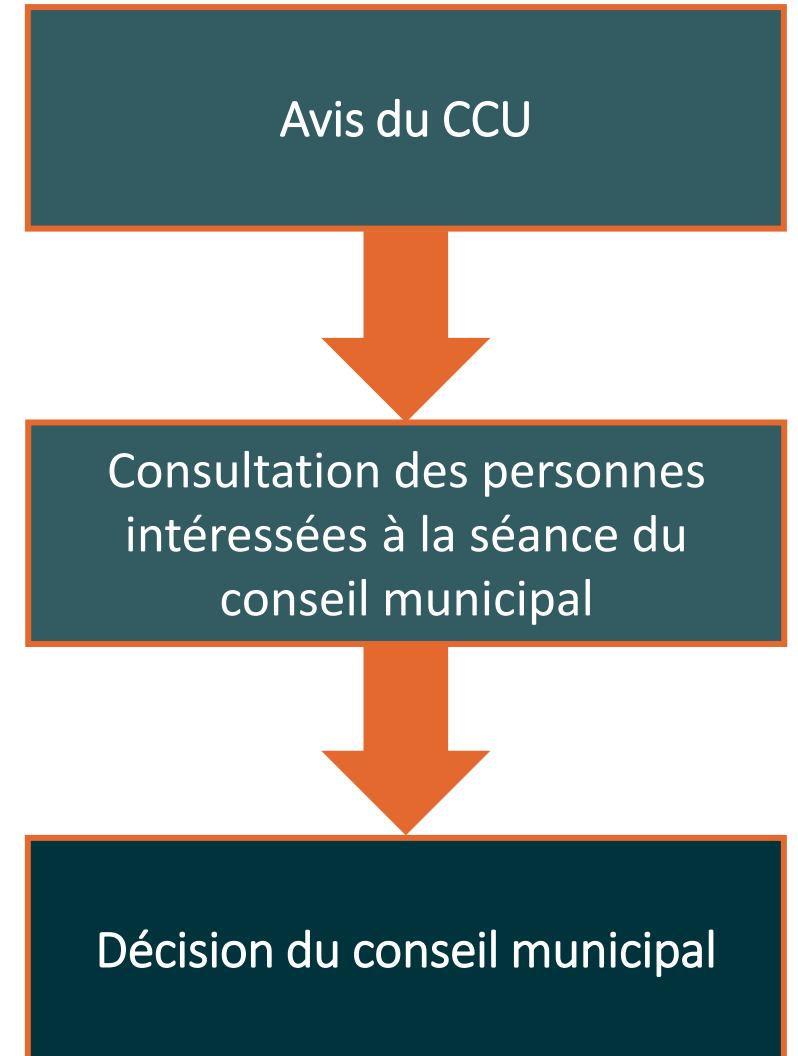
Consultation des personnes intéressées :

Le 29 septembre 2025 – Salle du conseil de l'hôtel de Ville

Consultation des personnes intéressées

Séance du conseil municipal :

Avant de se prononcer sur une demande de dérogation mineure, le conseil municipal doit entendre tout intéressé.



Résumé des critères pour l'appréciation d'une demande de dérogation mineure

- Respecte les objectifs du Plan d'urbanisme;
- Ne peut être accordée que si l'application d'un règlement d'urbanisme ou d'un PPCMOI a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande;
- Ne peut être accordée si elle :
 - a. porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
 - b. aggrave les risques en matière de sécurité publique;
 - c. aggrave les risques en matière de santé publique;
 - d. porte atteinte à la qualité de l'environnement;
 - e. porte atteinte au bien-être général;
 - f. n'a pas un caractère mineur.
- Dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés, ceux-ci doivent avoir été effectués de bonne foi et avoir fait l'objet d'un permis.

Dérogations mineures

Construction et distance d'un bâtiment secondaire

Règlement 820-2014

Règlement 23-016

22, chemin de Rivière-Hâtée – Lot 3 664 679

District Le Bic

Résumé de la demande

Immeuble visé	Objet de la demande		
22, chemin de Rivière-Hâtée - Lot 3 664 679 - District Le Bic	Autoriser : 1° La construction d'un bâtiment secondaire en cour avant 2° Une distance de 0,33 mètre entre le bâtiment secondaire et la ligne avant		
Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) – Tableau 239.A. Dispositions relatives à l'utilisation des cours – Catégories d'usages habitation (H) Construction secondaire – Bâtiment secondaire autre qu'un abri d'auto détaché, un abri d'hiver et une remise attenante			
Élément	Demandé	Norme	Dérogation
Aménagement en cour avant	Autorisé	Non autorisé, sauf exception*	Non autorisé
Distance minimale d'une ligne avant	0,33 m	Au-delà de la marge (9 m)*	8,67 m
* Ne respecte pas les conditions d'exception * Selon la grille des usages et normes de la zone H-5011 et de l'article 639			
Justification du demandeur			
- Nouveau cabanon remplace une structure déjà existante - Respect des marges réglementaires et des vues des voisins - Aucun impact négatif sur les propriétés voisines		- Projet conforme au caractère mineur de la demande, compte tenu de : - localisation - faible circulation - contraintes du terrain	
Évaluation de la demande		Recommandation du CCU	

Les dérogations mineures **respectent** les critères d'évaluation prévus.

- Autoriser** la demande
- Réunion du 2 septembre 2025



Localisation de la demande

- 22, chemin de Rivière-Hâtée
- Lot 3 664 679
- Zone H-5011
- Usage habitation unifamiliale (H1)
- District Le Bic



Localisation de la demande

- 22, chemin de Rivière-Hâtée
- Lot 3 664 679
- Zone H-5011
- Usage habitation unifamiliale (H1)
- District Le Bic



Bâtiment principal de l'immeuble visé

- Datation : 1979
- Style : Postmodernisme
- Valeur SRP : Non évaluée



Objet de la demande

Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) – Tableau 239.A.

Dispositions relatives à l'utilisation des cours

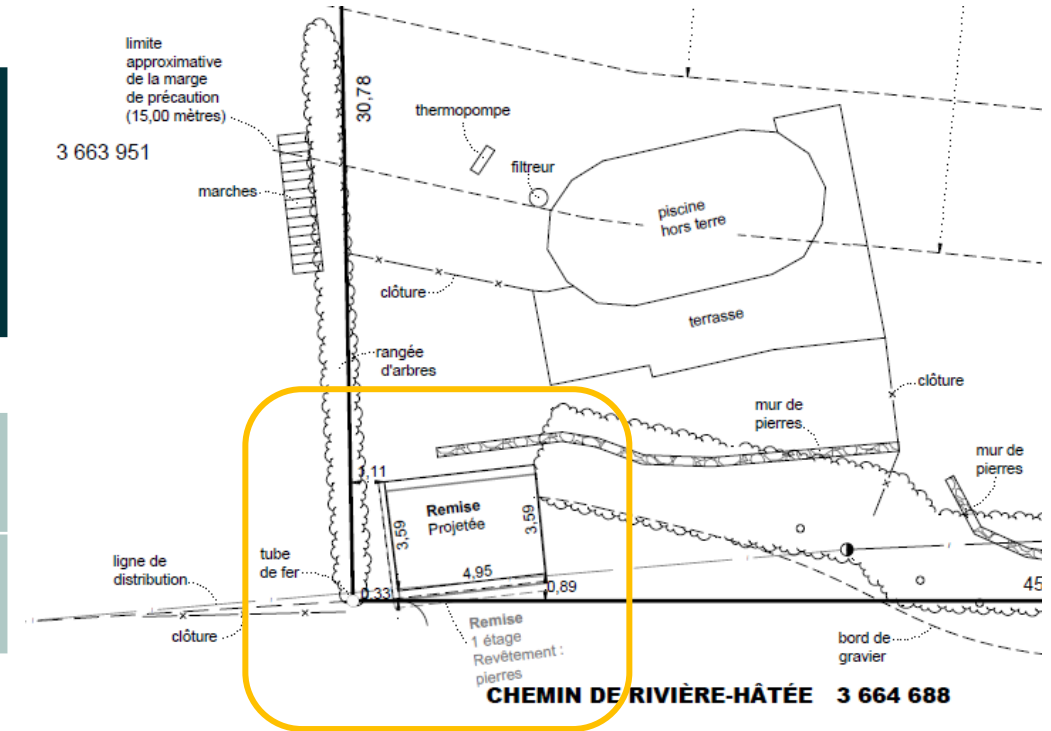
Catégories d'usages habitation (H)

Construction secondaire – Bâtiment secondaire autre qu'un abri d'auto détaché, un abri d'hiver et une remise attenante

Élément	Demandé	Norme	Dérogação
Aménagement en cour avant	Autorisé	Non autorisé, sauf exception*	Non autorisé
Distance minimale d'une ligne avant	0,33 m	Au-delà de la marge (9 m)*	8,67 m

* Ne respecte pas les conditions d'exception

* Selon la grille des usages et normes de la zone H-5011 et de l'article 639



Contexte de la demande

- Selon l'ancienne cartographie, la rue privée passait devant le chalet (côté nord), le long du fleuve, ce qui faisait de l'actuelle cour avant l'ancienne cour arrière.
- Impossible de construire la nouvelle remise en cour arrière (côté nord) en raison de la bande de protection de **30 mètres** à partir de la ligne des hautes eaux.
- Proposition : construire la nouvelle remise **en cour avant (côté sud)**, à l'emplacement de la remise existante dérogatoire, tout en **maximisant l'éloignement de la ligne de propriété**.

Contexte de la demande

- Gauche – 20, chemin de Rivière-Hâtée

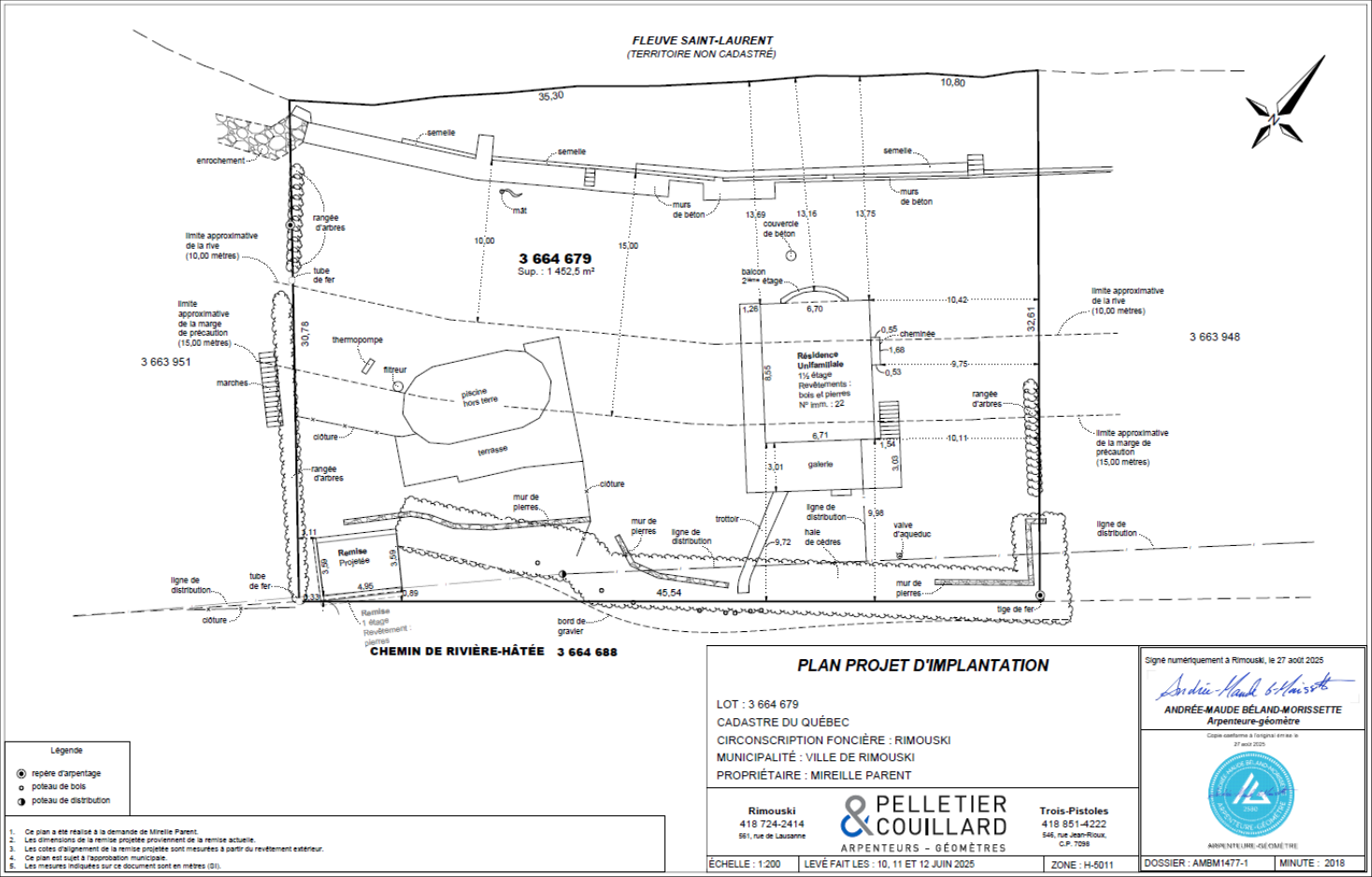


- Droite – 24, chemin de Rivière-Hâtée



Contexte de la demande

Certificat de localisation préparé par madame Andrée-Maude Béland-Morissette, arpenteur-géomètre, en date du 27 août 2025 (dossier AMBM1477-1, Minute 2018)



Contexte de la demande

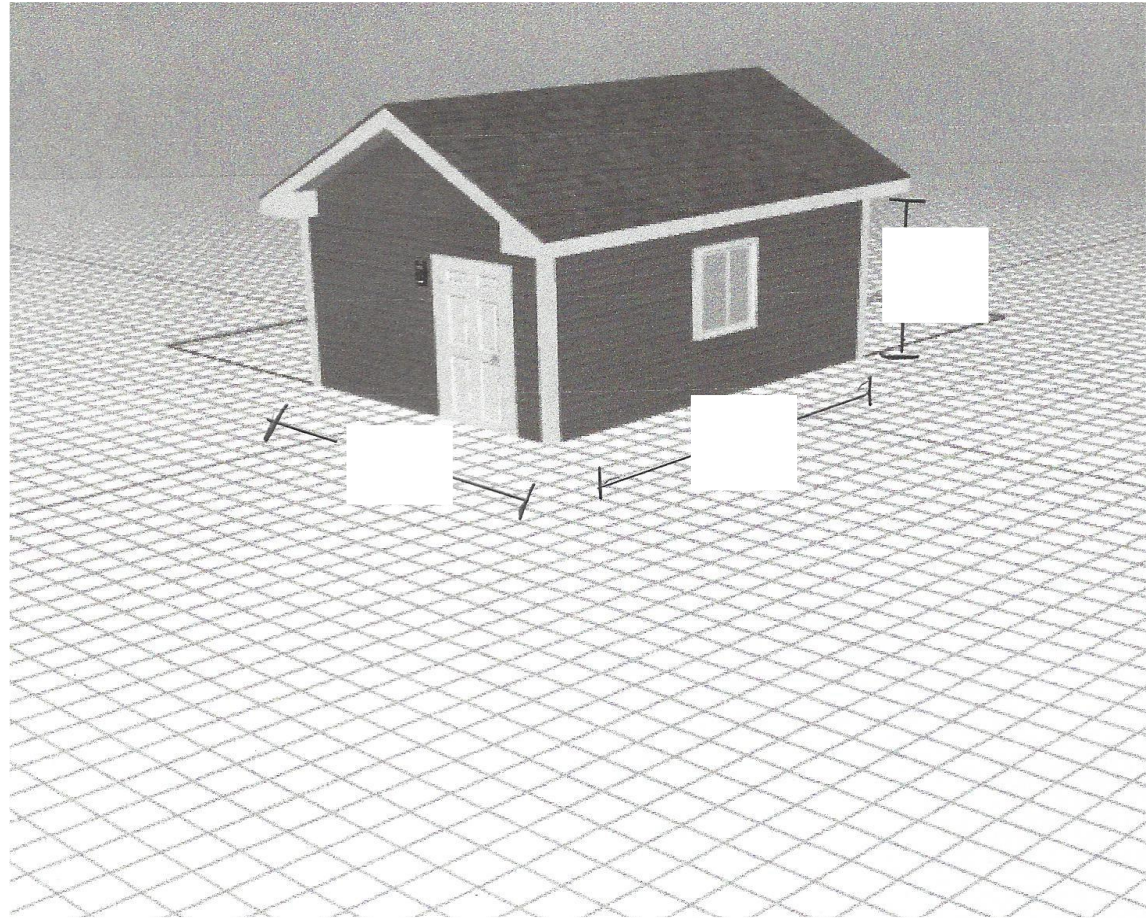
Façades arrière et latérale gauche



Contexte de la demande

Bâtiment secondaire projeté

4,95 m x 3,59 m



Contexte de la demande

Contexte d'insertion de la demande

Bâtiment secondaire existant à démolir



Contexte de la demande

Localisation

En bordure du chemin de
Rivière-Hâtée



Justification du demandeur

- « Comme un cabanon est déjà présent, la construction d'un nouveau cabanon pratiquement au même endroit ne causera aucun préjudice sérieux aux voisins ou à tout autre citoyen. En effet, le cabanon sera situé sur un chemin en cul-de-sac où ne circulent que les résidents des 5 résidences permanentes ou saisonnières situées à l'ouest du cabanon. De plus, la vitesse de circulation est très peu élevée [...].
- La construction d'un nouveau cabanon [...] n'aura aucun impact sur l'utilisation de la propriété des voisins et ne leur causera aucune perte de vue. De plus, la marge latérale avec le voisin de gauche sera respectée.
- Comme il s'agit de la construction d'un bâtiment secondaire et compte tenu des contraintes liées à la proximité du fleuve et à la topographie du terrain, au fait que le terrain du côté est du bâtiment est extrêmement boisé, ainsi que la présence actuelle d'un ancien cabanon à l'endroit souhaité, le caractère mineur de la demande est respecté. »

Recommandation par le CCU

Réunion du 2 septembre 2025

Le comité consultatif d'urbanisme a recommandé au conseil municipal **d'accorder** la demande de dérogations mineures.

Consultation des personnes intéressées

Questions ou commentaires
relativement à la demande de dérogations mineures

Construction et distance d'un bâtiment secondaire

Règlement 820-2014

Règlement 23-016

22, chemin de Rivière-Hâtée – Lot 3 664 679

District Le Bic



Demande de dérogation mineure

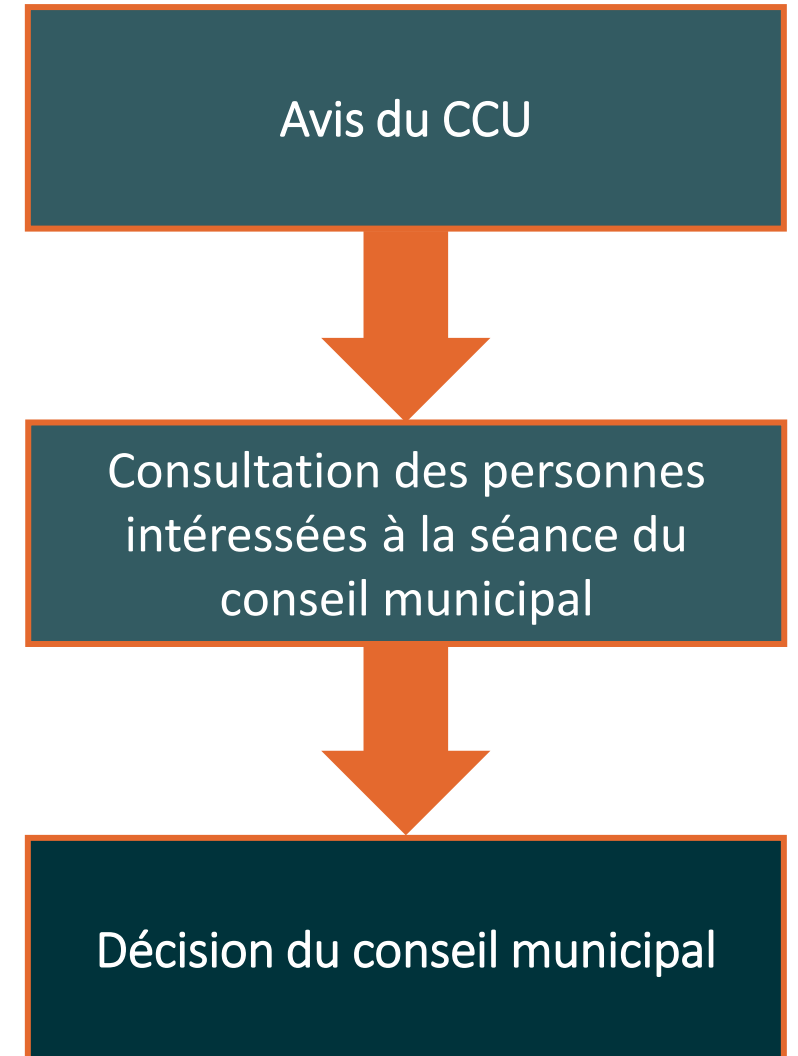
Consultation des personnes intéressées :

Le 29 septembre 2025 – Salle du conseil de l'hôtel de Ville

Consultation des personnes intéressées

Séance du conseil municipal :

Avant de se prononcer sur une demande de dérogation mineure, le conseil municipal doit entendre tout intéressé.



Résumé des critères pour l'appréciation d'une demande de dérogation mineure

- Respecte les objectifs du Plan d'urbanisme;
- Ne peut être accordée que si l'application d'un règlement d'urbanisme ou d'un PPCMOI a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande;
- Ne peut être accordée si elle :
 - a. porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
 - b. aggrave les risques en matière de sécurité publique;
 - c. aggrave les risques en matière de santé publique;
 - d. porte atteinte à la qualité de l'environnement;
 - e. porte atteinte au bien-être général;
 - f. n'a pas un caractère mineur.
- Dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés, ceux-ci doivent avoir été effectués de bonne foi et avoir fait l'objet d'un permis.

Dérorogation mineure

Empiétement d'une construction secondaire

Règlement 820-2014

Règlement 23-016

141, rue de la Lyre – Lot 6 636 026

District Sacré-Cœur

Résumé de la demande

Immeuble visé	Objet de la demande
---------------	---------------------

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">141, rue de la LyreLot 6 636 026District Sacré-Cœur | Autoriser l’empiètement de 4,11 mètres d’un escalier extérieur ouvert donnant accès au rez-de-chaussée dans la marge avant. |
|--|--|

Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) – Tableau 239.A.
Dispositions relatives à l’utilisation des cours – Catégories d’usages habitation (H)
Construction secondaire – Escalier extérieur ouvert donnant accès au rez-de-chaussée

Élément	Demandé	Norme	Dérogation
Empiètement maximal dans une marge – Cour avant	4,11 m	2,5 m	1,61 m

Justification du demandeur

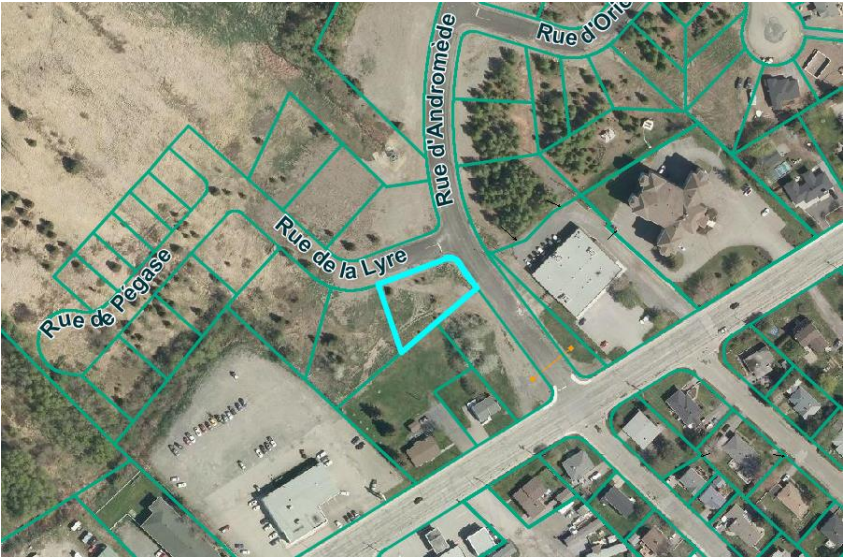
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">Terrain particulier avec deux marges de 8 m limitant l’implantation du bâtiment et du stationnement.Escalier nécessaire pour respecter l’aménagement sans empiéter sur la marge avant.Escalier bien intégré, sans obstruction de la vue ni gêne pour la circulation des voisins. | <ul style="list-style-type: none">Design harmonisé avec le style du quartier, visuellement agréable.Plusieurs options étudiées; celle-ci est la moins intrusive et la plus réalisable.Intervenants consultés pour proposer une solution respectueuse du voisinage. |
|--|--|

Évaluation de la demande	Recommandation du CCU
--------------------------	-----------------------

- | | |
|--|---|
| La dérogation mineure ne respecte pas les critères d’évaluation prévus. | <ul style="list-style-type: none">Refuser la demandeRéunion du 2 septembre 2025 |
|--|---|

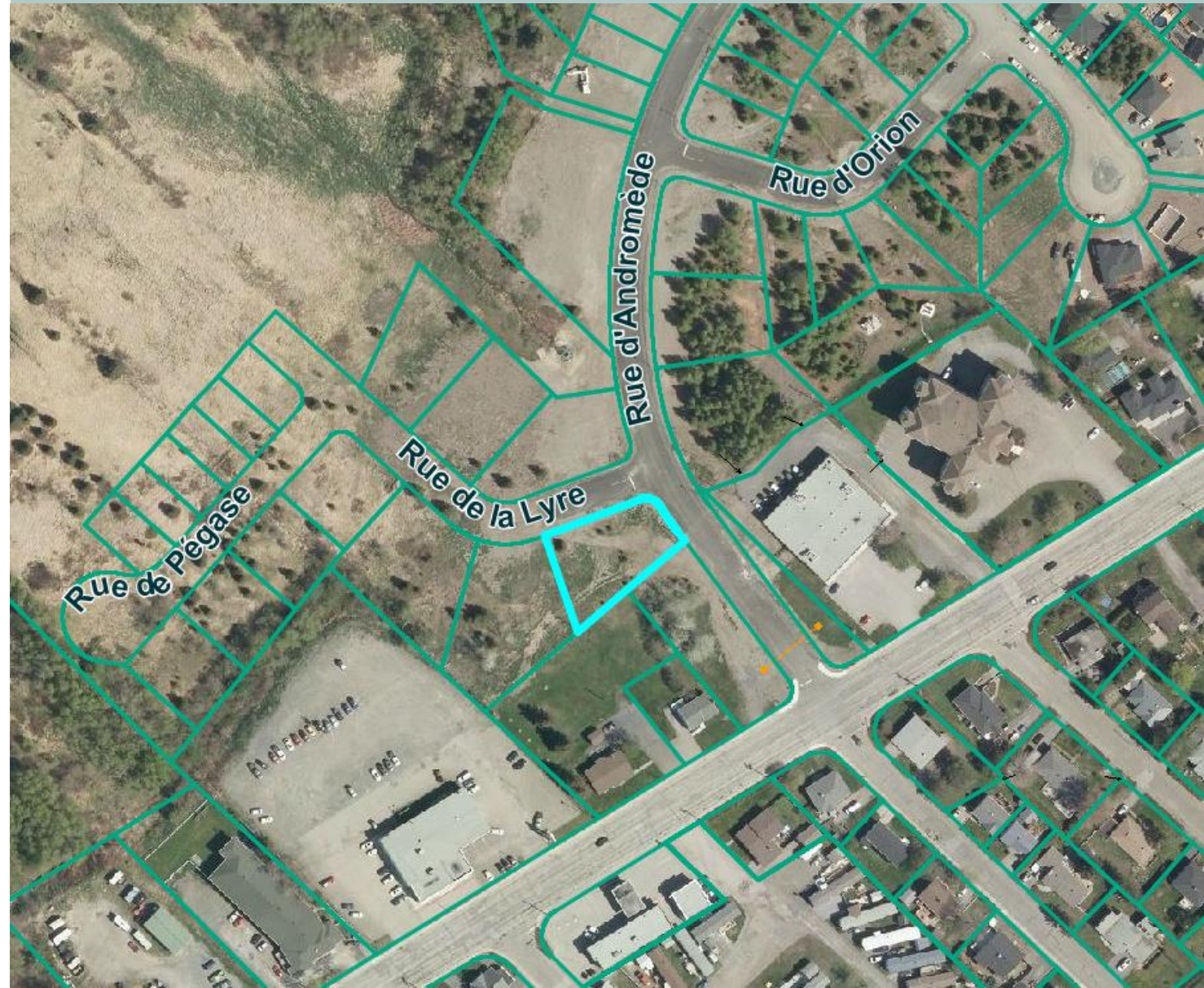


ÉLEVATION AVANT



Localisation de la demande

- 141, rue de la Lyre
- Lot 6 636 026
- Zone H-1231
- Usage projeté : habitation multifamiliale (H4)
- District Sacré-Cœur



Localisation de la demande

- 141, rue de la Lyre
- Lot 6 636 026
- Zone H-1231
- Usage projeté : habitation multifamiliale (H4)
- District Sacré-Cœur



Bâtiment principal projeté



ÉLÉVATION AVANT

Objet de la demande

Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) – Tableau 239.A.

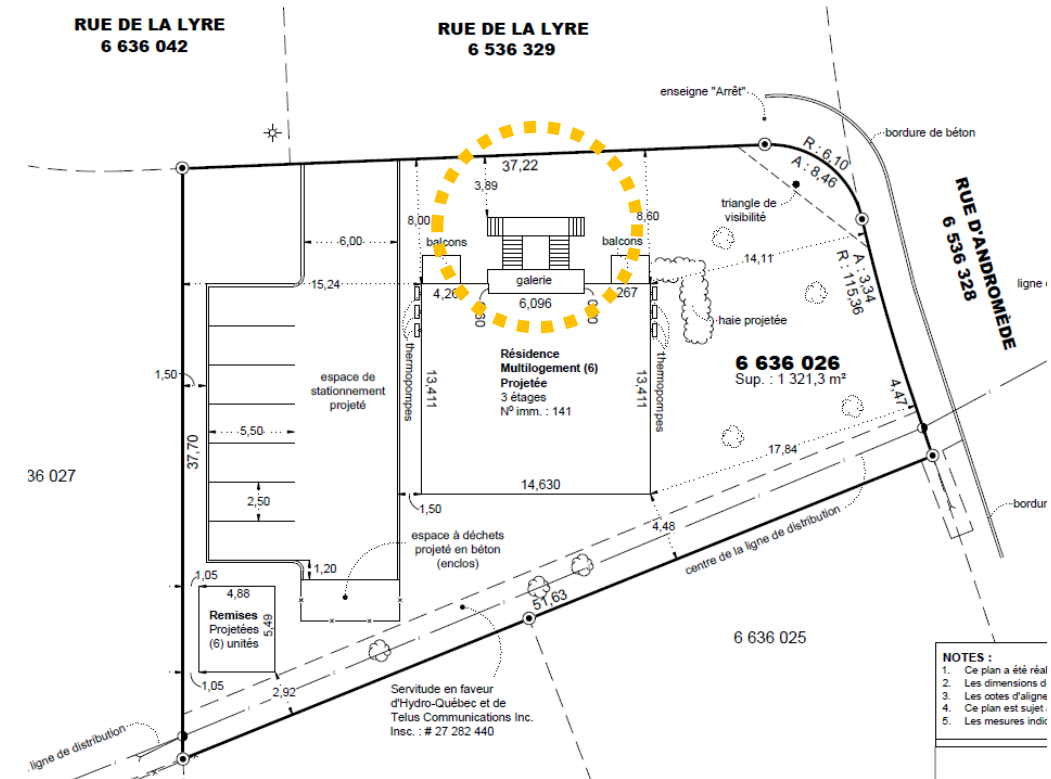
Dispositions relatives à l'utilisation des cours

Catégories d'usages habitation (H)

Construction secondaire

Escalier extérieur ouvert donnant accès au rez-de-chaussée

Élément	Demandé	Norme	Dérogação
Empiètement maximal dans une marge – Cour avant	4,11 m	2,5 m	1,61 m



Contexte de la demande

- Le requérant demande une dérogation mineure pour construire un escalier dans la marge.
- L'escalier dépasse la distance maximale autorisée par la réglementation actuelle.

Contexte de la demande

- Gauche – 758, boulevard Saint-Germain

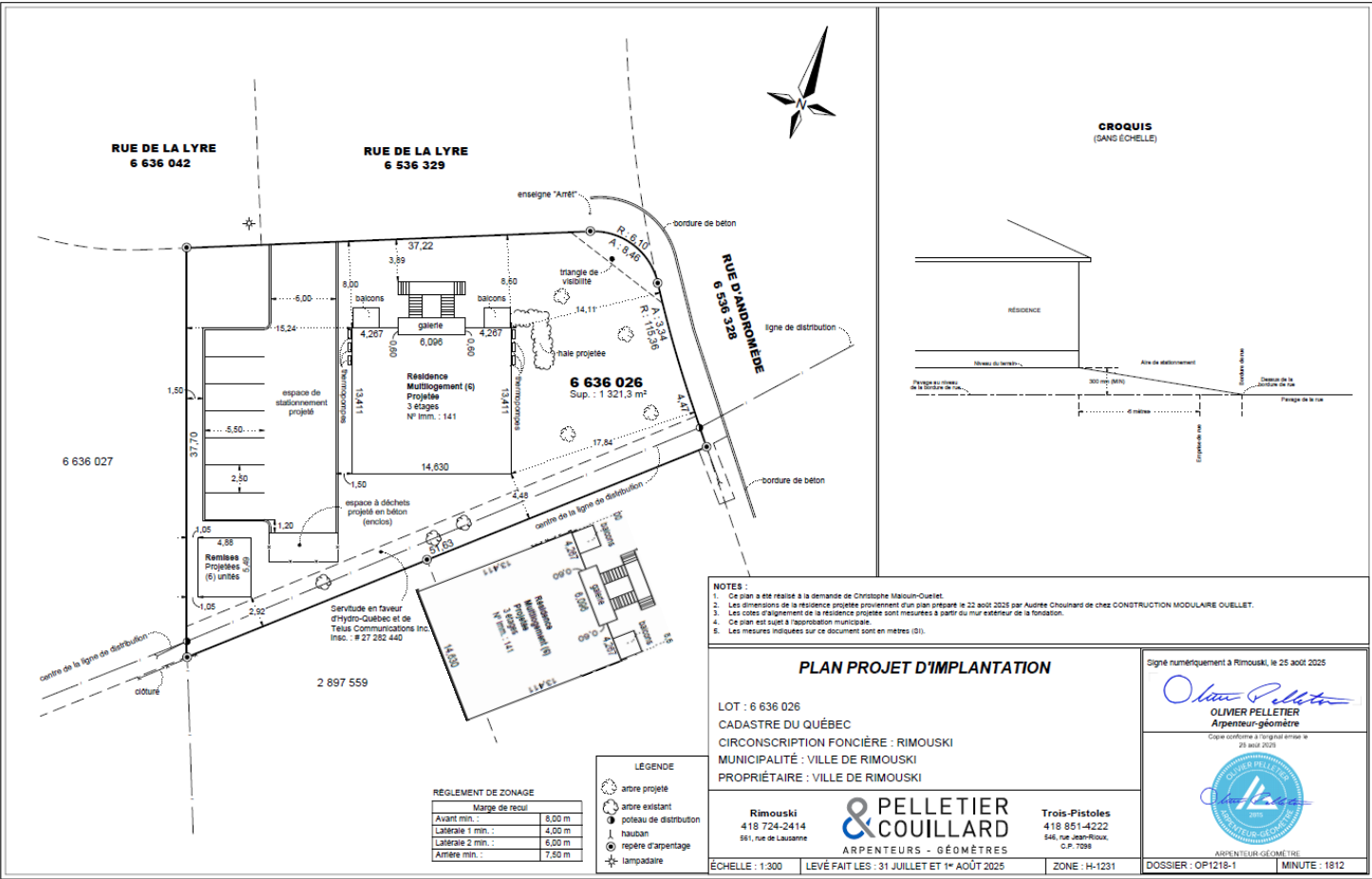


- Avant – 748-750, boulevard Saint-Germain



Contexte de la demande

Certificat de localisation préparé par monsieur Olivier Pelletier, arpenteur-géomètre, en date du 25 août 2025, dossier OP1218-1, Minute 1812



Contexte de la demande

Façade avant projetée du bâtiment principal

Plan par monsieur Mathieu Ouellet en date du 22 août 2025



Contexte de la demande

Façade arrière projetée du bâtiment principal

Plan par monsieur Mathieu Ouellet en date du 22 août 2025



Contexte de la demande

Façade latérale droite
projetée du bâtiment
principal

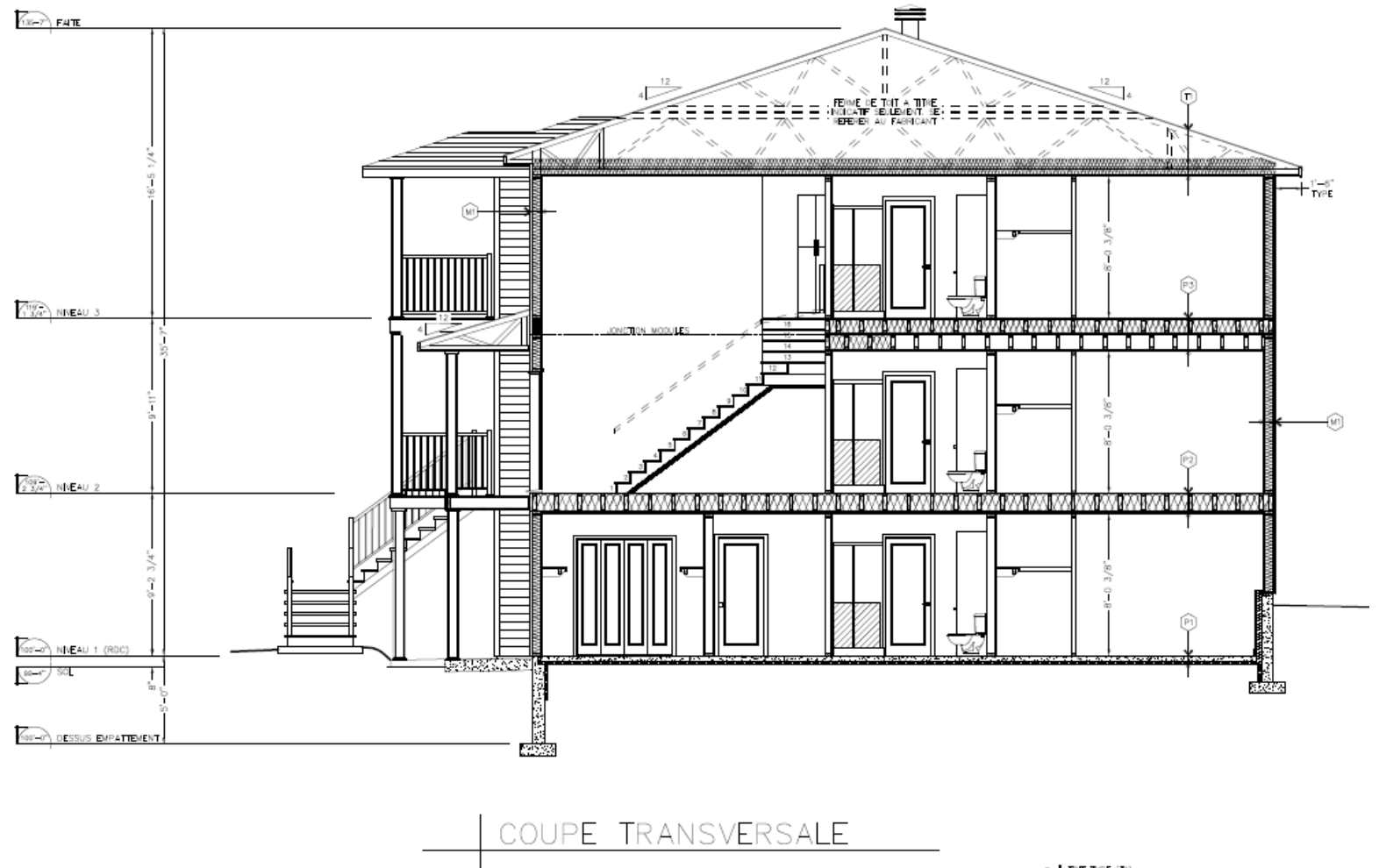
Plan par monsieur
Mathieu Ouellet en date
du 22 août 2025



Contexte de la demande

Coupe transversale
projetée du bâtiment
principal

Plan par monsieur
Mathieu Ouellet en date
du 22 août 2025



Justification du demandeur

- « La forme particulière du terrain et les 2 marge de 8m ne permettent pas l'implantation du bâtiment et du stationnement de manière conforme sans mettre l'escalier dans la marge avant
- L'escalier est bien intégré et ne cache aucunement la vue au voisin ou empêche la circulation de celui-ci
- Cette demande concerne un escalier qui va être bien intégrer avec le style du quartier et visuellement agréable
- La particularité du terrain nous oblige nous avons fait plusieurs essais et plan l'option la moins intrusive et réalisable est celle-ci. Nous avons fait appel à plusieurs intervenants de bonne foi

Recommandation par le CCU

Réunion du 2 septembre 2025

Le comité consultatif d'urbanisme a recommandé au conseil municipal **de refuser** la demande de dérogation mineure, puisqu' il est possible de réaliser un projet de construction en respectant la réglementation en vigueur, et ce, en modifiant les plans du bâtiment.

Consultation des personnes intéressées

Questions ou commentaires
relativement à la demande de dérogations mineures

Empiétement d'une construction secondaire

Règlement 820-2014

Règlement 23-016

141, rue de la Lyre – Lot 6 636 026

District Sacré-Cœur



Demande de dérogation mineure

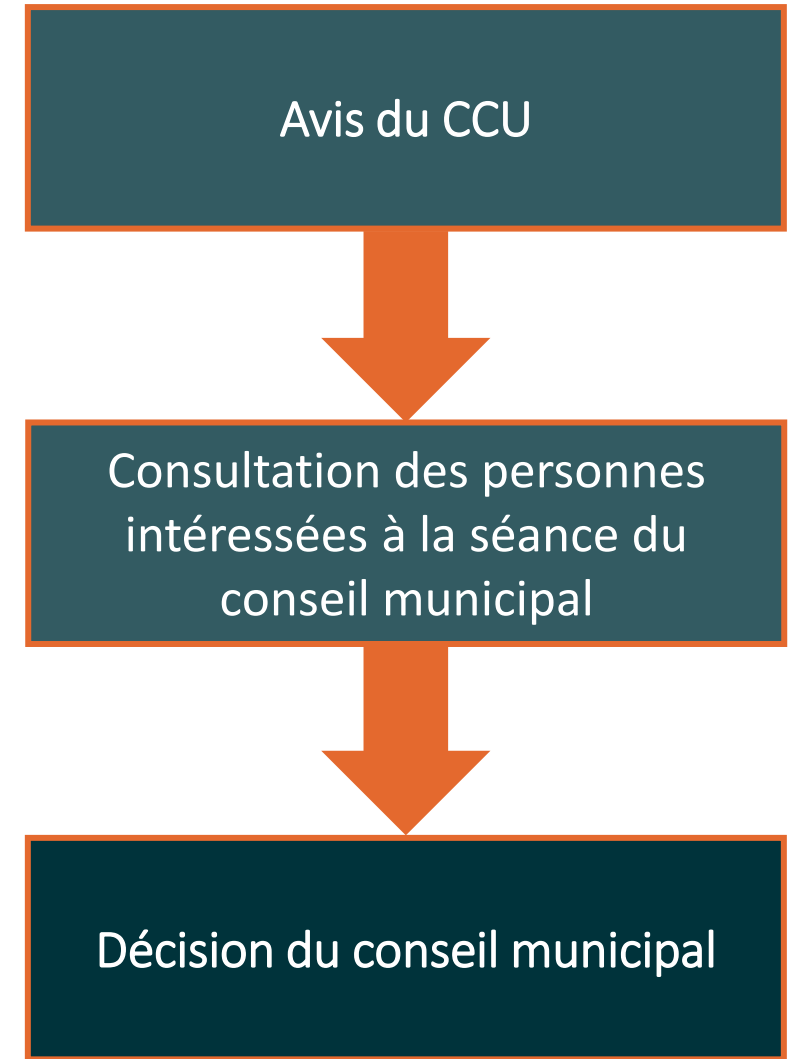
Consultation des personnes intéressées :

Le 29 septembre 2025 – Salle du conseil de l'hôtel de Ville

Consultation des personnes intéressées

Séance du conseil municipal :

Avant de se prononcer sur une demande de dérogation mineure, le conseil municipal doit entendre tout intéressé.



Résumé des critères pour l'appréciation d'une demande de dérogation mineure

- Respecte les objectifs du Plan d'urbanisme;
- Ne peut être accordée que si l'application d'un règlement d'urbanisme ou d'un PPCMOI a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui demande;
- Ne peut être accordée si elle :
 - a. porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
 - b. aggrave les risques en matière de sécurité publique;
 - c. aggrave les risques en matière de santé publique;
 - d. porte atteinte à la qualité de l'environnement;
 - e. porte atteinte au bien-être général;
 - f. n'a pas un caractère mineur.
- Dans le cas de travaux en cours ou déjà exécutés, ceux-ci doivent avoir été effectués de bonne foi et avoir fait l'objet d'un permis.

Dérogradation mineure

Distance d'un bâtiment principal

Règlement 820-2014

Règlement 23-016

723, rue de l'Horizon – Lot 2 897 443

District Sacré-Cœur

Résumé de la demande

Immeuble visé	Objet de la demande
---------------	---------------------

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 723, rue de l’Horizon• Lot 2 897 443• District Sacré-Cœur | Régulariser la distance de 3,79 mètres entre le bâtiment principal et la ligne latérale 2. |
|---|---|

Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) – Grille des usages et normes – Zone H-1237
Bâtiment principal

Élément	Demandé	Norme	Dérogation
Marge latérale 2 minimale	3,79 m	4 m	0,21 m

Justification du demandeur

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Travaux réalisés en 1978.• Nouvelle demande de dérogation mineure à la suite du rapport d'arpentage.• Une demande précédente du 18 janvier 1978 a été acceptée, mais non traitée. | <ul style="list-style-type: none">• La résidence ne respecte pas la marge latérale sud-ouest de 4 m.• Visuellement, le bâtiment reste conforme et harmonieux avec le voisinage.• Aucun impact sur la sécurité publique depuis 1978. |
|---|---|

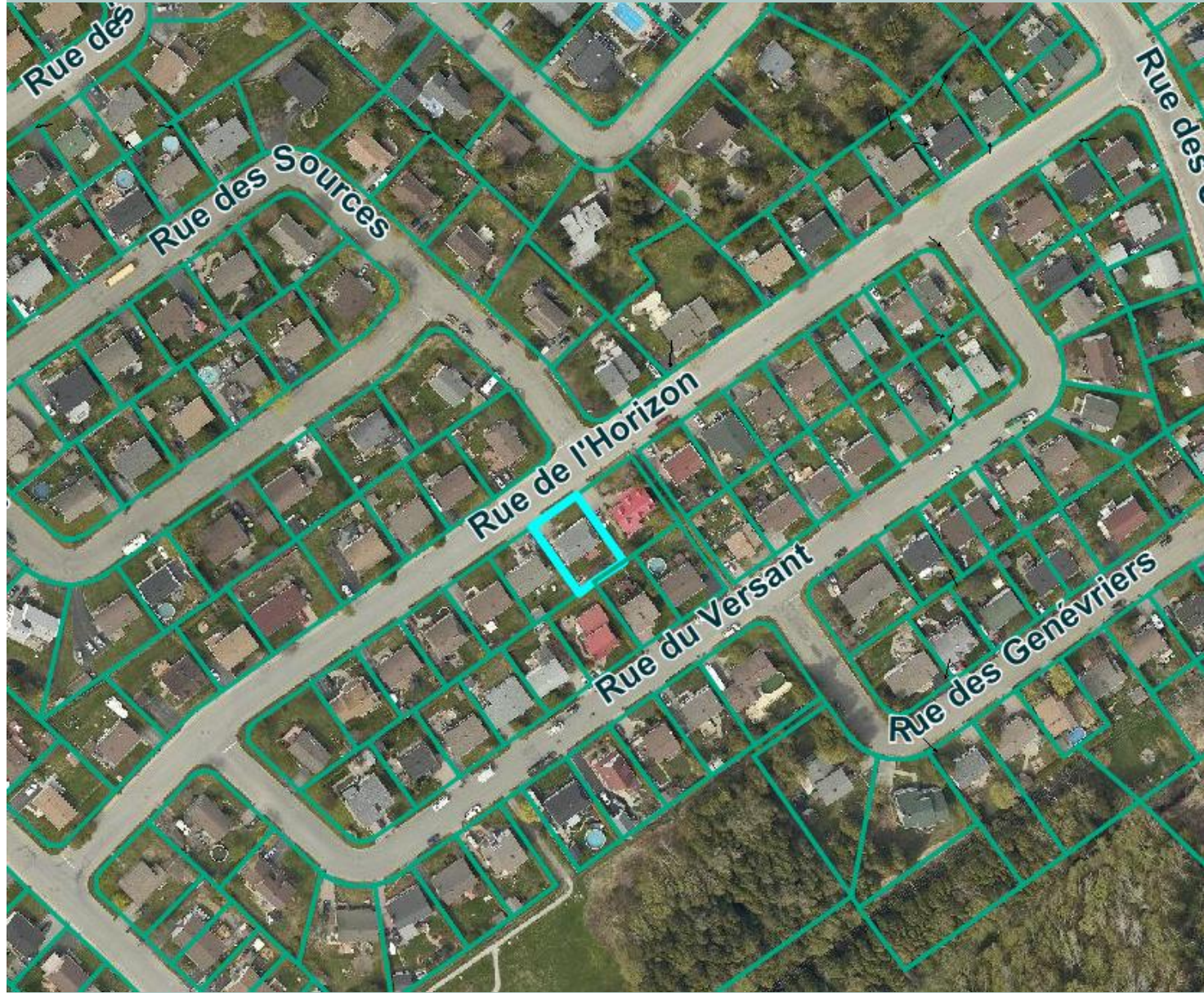
Évaluation de la demande	Recommandation du CCU
--------------------------	-----------------------

- | | |
|--|---|
| La dérogation mineure respect les critères d'évaluation prévus. | <ul style="list-style-type: none">• Autoriser la demande• Réunion du 2 septembre 2025 |
|--|---|



Localisation de la demande

- 723, rue de l'Horizon
- Lot 2 897 443
- Zone H-1237
- Usage habitation unifamiliale (H1)
- District Sacré-Cœur



Localisation de la demande

- 723, rue de l'Horizon
- Lot 2 897 443
- Zone H-1237
- Usage habitation unifamiliale (H1)
- District Sacré-Cœur



Bâtiment principal de l'immeuble visé

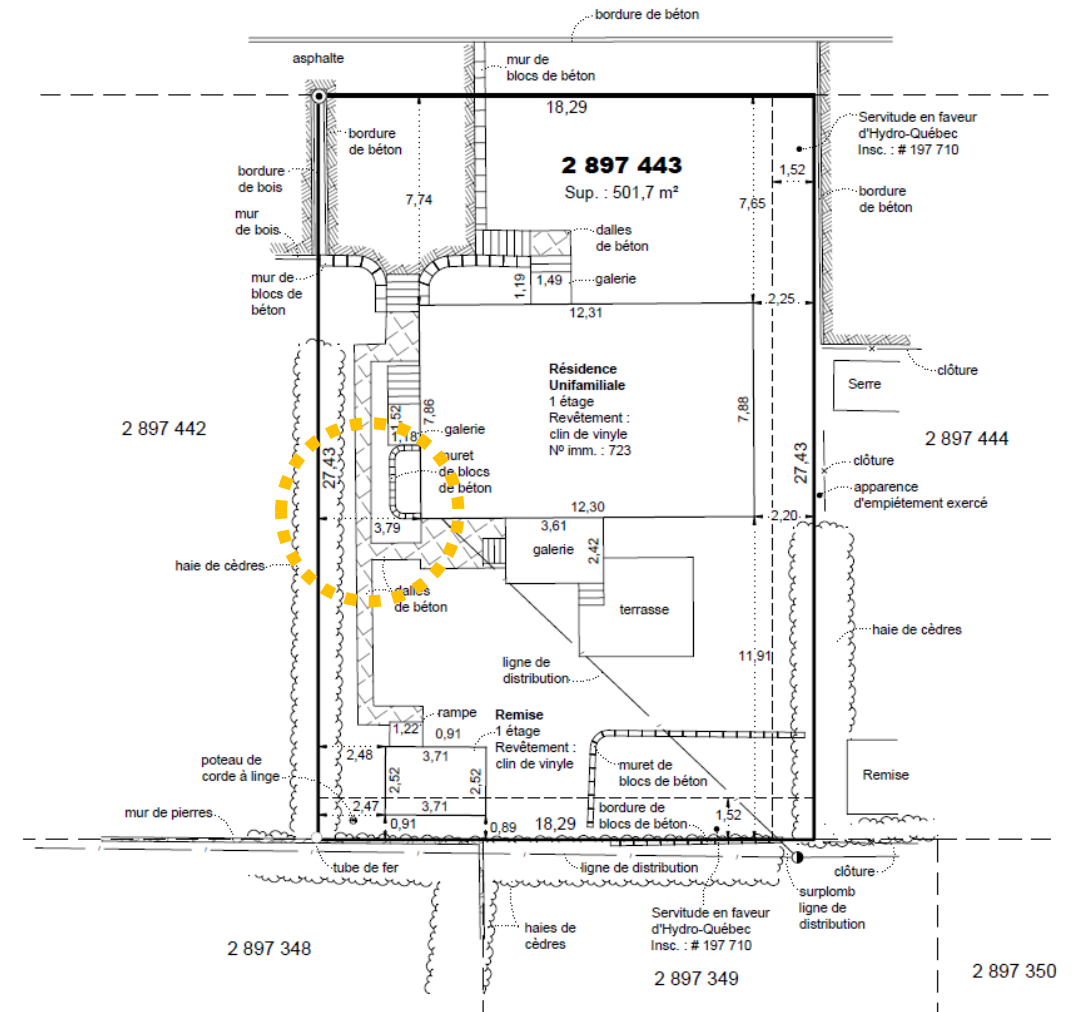
- Datation : 1978
- Style : Postmodernisme
- Valeur SRP : Non évaluée



Objet de la demande

Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014)
Grille des usages et normes – Zone H-1237
Bâtiment principal

Élément	Demandé	Norme	Dérogação
Marge latérale 2 minimale	3,79 m	4 m	0,21 m



Contexte de la demande

- Permis de construction délivré le 14 décembre 1977.
- Règlement n°1008 applicable à l'époque.
- Marges latérales prévues : 6 pi 6 po et 13 pi.
- Marges latérales actuelles : 1,5 m et 4 m.

Contexte de la demande

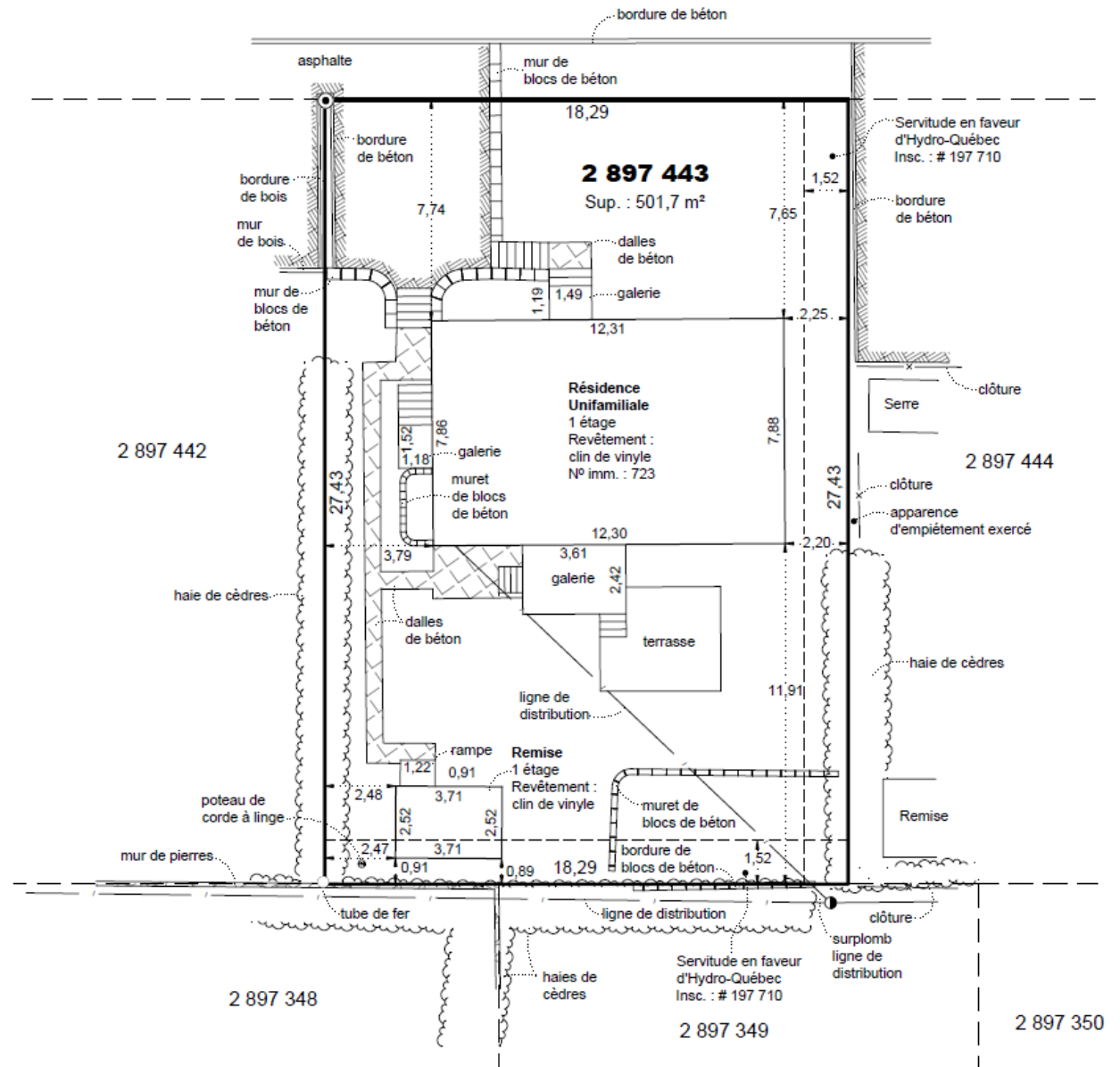
- Gauche – 721, rue de l’Horizon



- Droite – 725, rue de l’Horizon



Certificat de localisation préparé
par madame Andrée-Maude
Béland-Morissette, arpenteur-
géomètre, en date du
29 juillet 2025, dossier
AMBM1486-1, minute 1999



Contexte de la demande

Façade principale du bâtiment principal



Contexte de la demande

Marge latérale 1

Fenêtre au sous-sol



Justification du demandeur

- « Les travaux ont été fait en 1978. Nous demandons à nouveau une demande de dérogation mineur suite au nouveau rapport d'arpentage effectué pour la vente de cette propriété, une demande a déjà été fait le 18 janvier 1978, a été accepter mais n'a pas été traiter
- La résidence est non conforme au règlement de zonage en vigueur dans la municipalité quant à sa marge latérale Sud-Ouest qui est moindre de 4,00 mètres.
- Visuellement tout est conforme, depuis 1978 que tout est ok avec le voisinage, ne touche pas a la sécurité publique »

Recommandation par le CCU

Réunion du 2 septembre 2025

Le comité consultatif d'urbanisme a recommandé au conseil municipal **d'autoriser** la demande de dérogation mineure.

Consultation des personnes intéressées

Questions ou commentaires
relativement à la demande de dérogations mineures

Distance d'un bâtiment principal

Règlement 820-2014

Règlement 23-016

723, rue de l'Horizon – Lot 2 897 443

District Sacré-Cœur