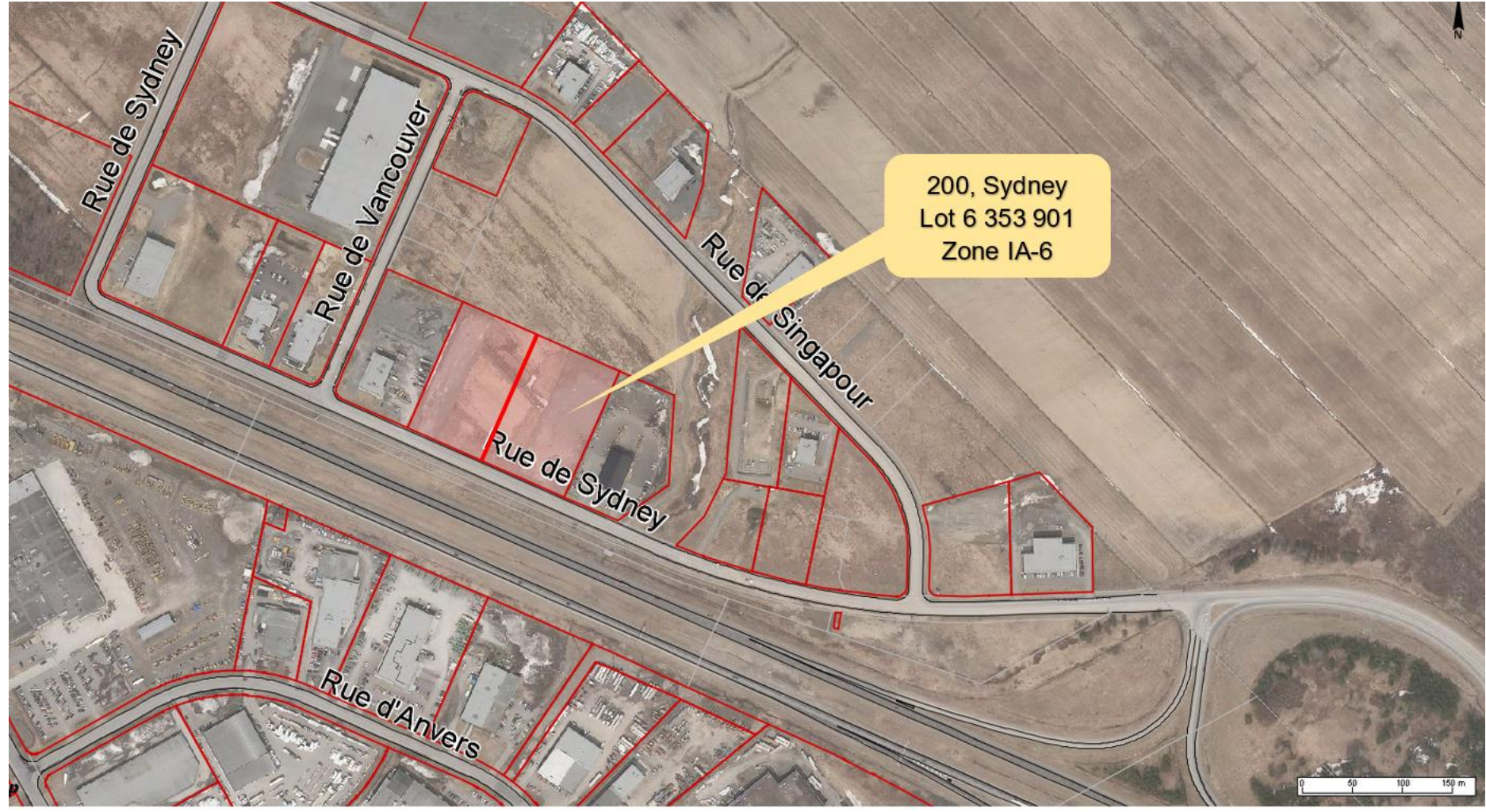


PIIA 200, Sydney

Conseil
7 avril 2020



DÉROGATION MINEURE

PROJET/DEMANDE

NORMES

Nombre maximal d'enseignes

4 enseignes au lieu de 2 maximum

3.6.6.3 Zones de commerce, publique et d'industrie

Dans les zones de commerce, publique et **d'industrie**, malgré la règle générale, **un maximum de deux (2) enseignes est autorisé par terrain ou usage**. Une seule enseigne sur poteau est cependant autorisée. Toutefois, cette enseigne peut être multiple.

Aire d'exposition située en cour avant

155m² au lieu de 100m² maximum

3.6.6.3 Zones de commerce, publique et d'industrie

Dans les zones IA et IB, une aire d'exposition des produits fabriqués, assemblés ou **distribués par l'entreprise est autorisée, à condition que sa superficie au sol n'excède pas cent mètres carrés (100 m²)** et que son implantation soit conforme aux dispositions applicables aux aires de stationnement contenues à ce règlement.

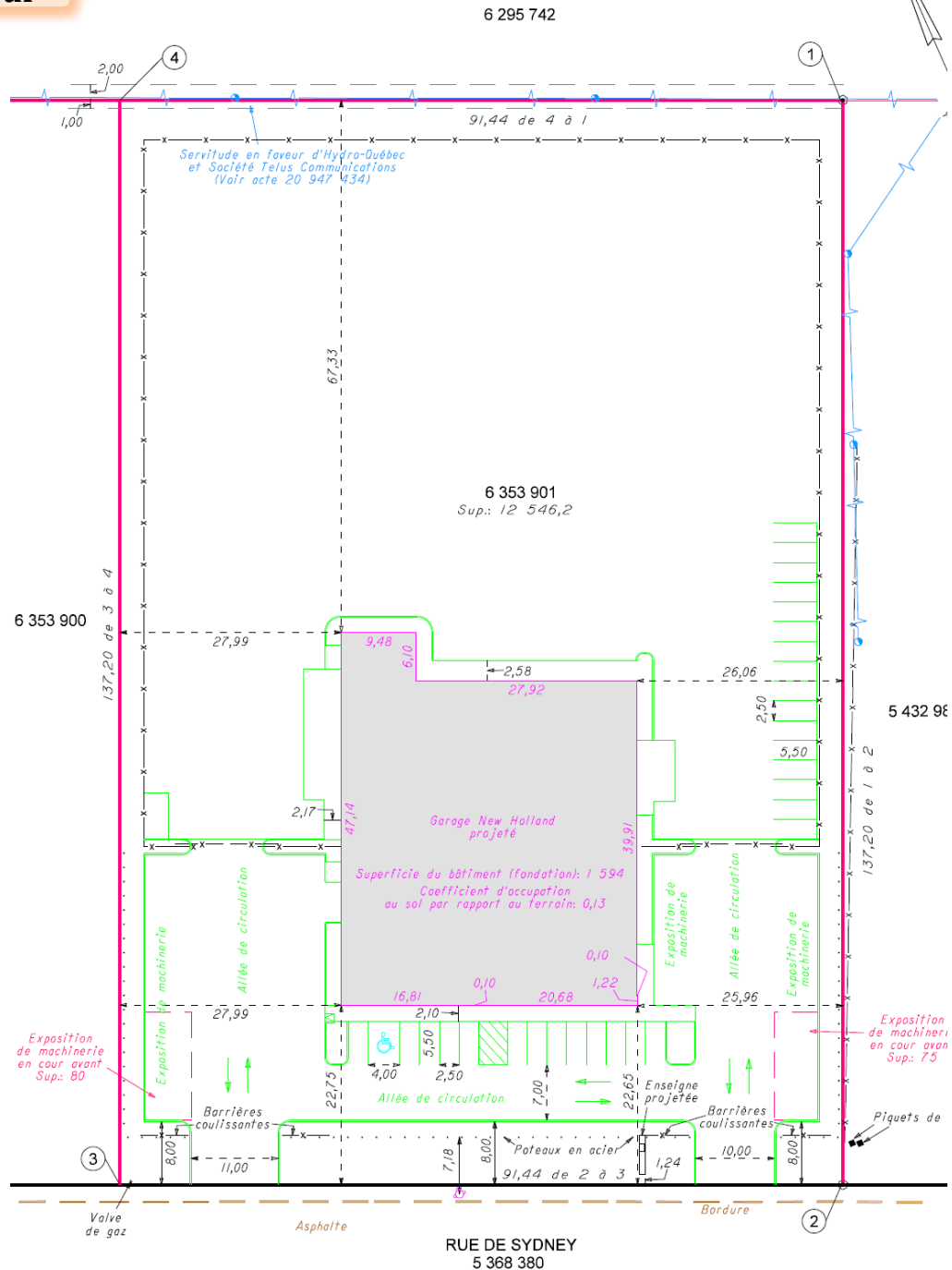
Requérant	Coop Avantis
Concession New Holland	
Budget	3 700 000\$
Résumé	Construction d'un bâtiment principal et aménagement du terrain <ul style="list-style-type: none">▪ 14 nouveaux emplois créés (20 total avec Kioti/Avantis, 191, r138)
Notes	<ul style="list-style-type: none">▪ DM pour nombre d'enseignes et aire d'exposition en cour avant

AVANTIS - NEW HOLLAND

NOUVEAU GARAGE - ST-AUGUSTIN-DE-DESMAURES

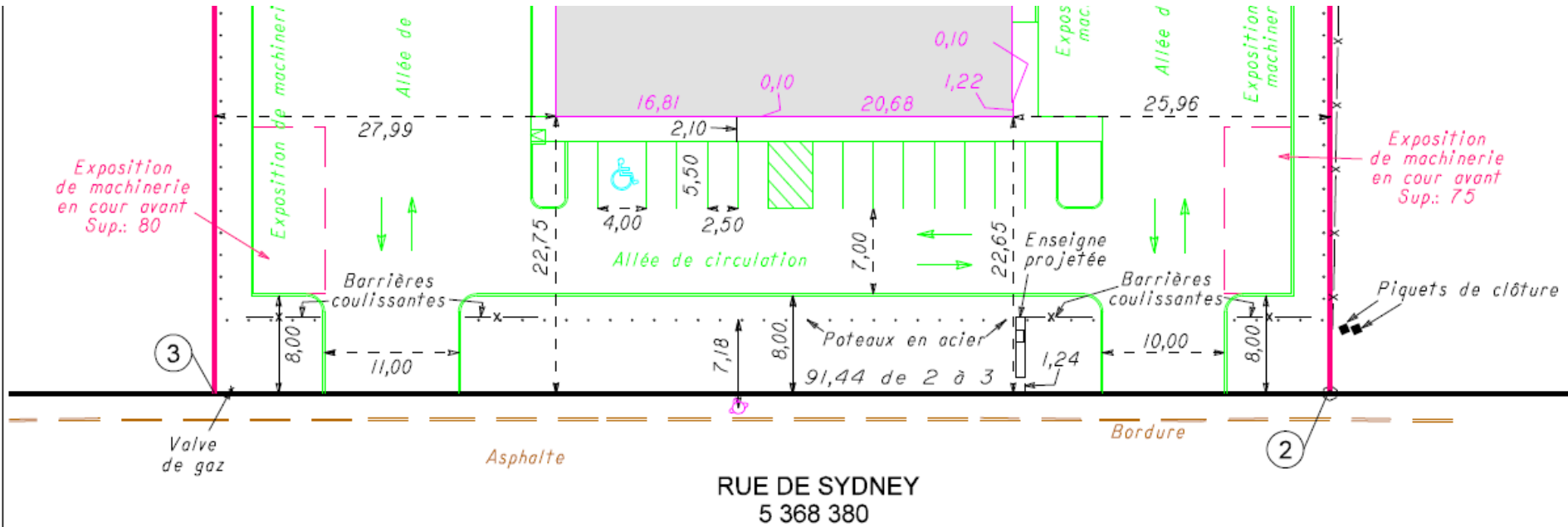


Implantation - arpenteur

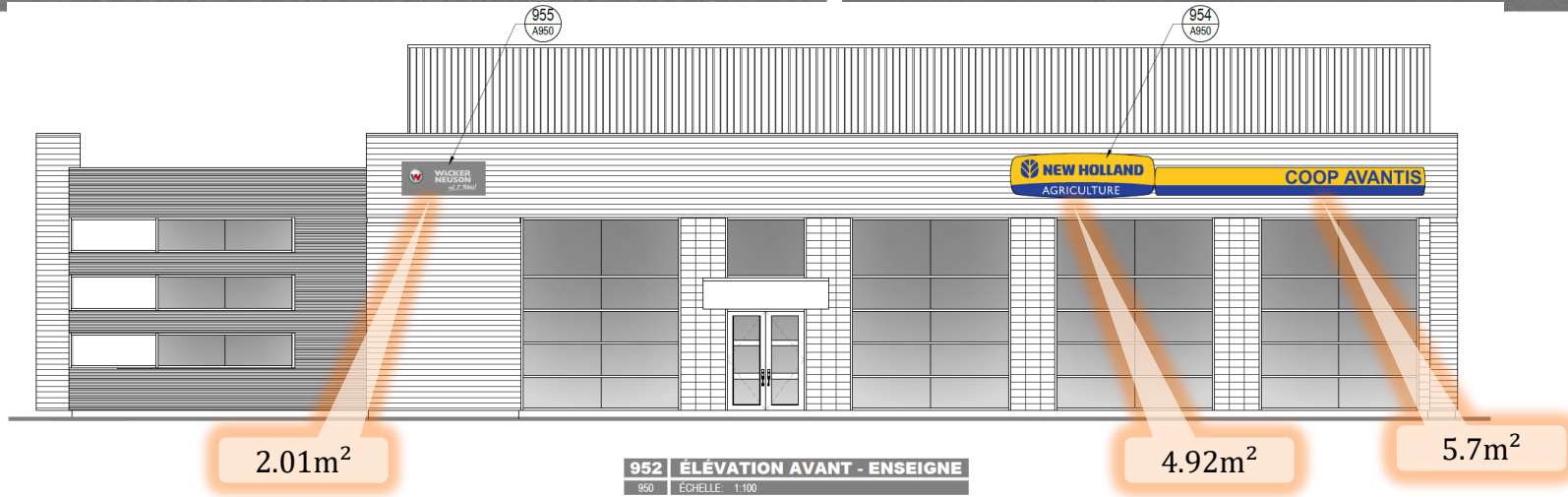
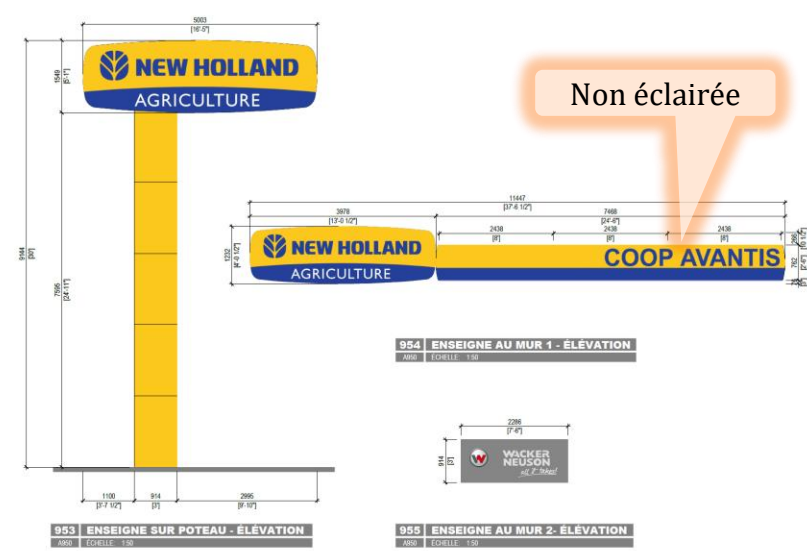


RUE DE SYDNEY
5 368 380

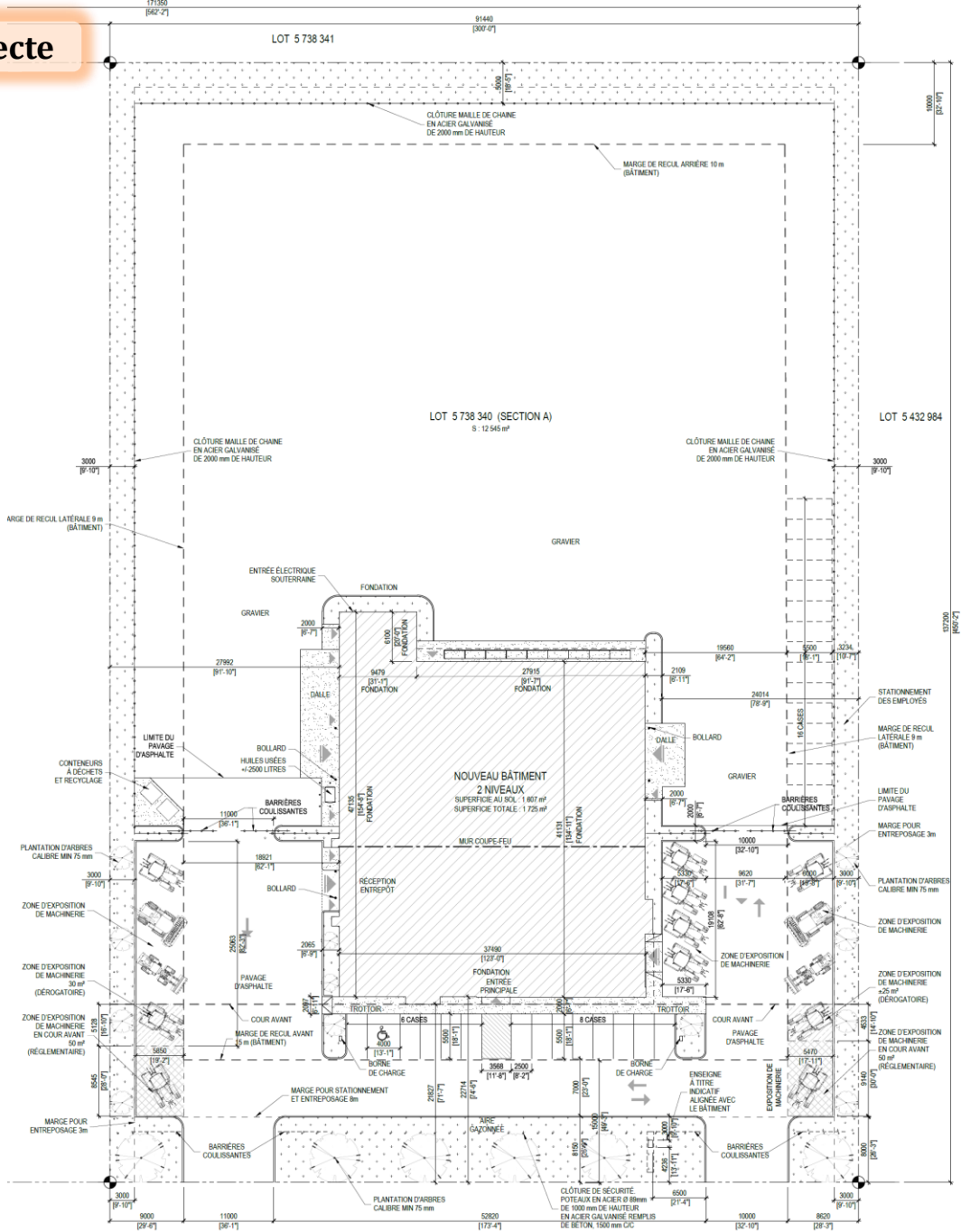
Aire d'exposition en cour avant avec dérogation mineure



Affichage avec dérogation mineure



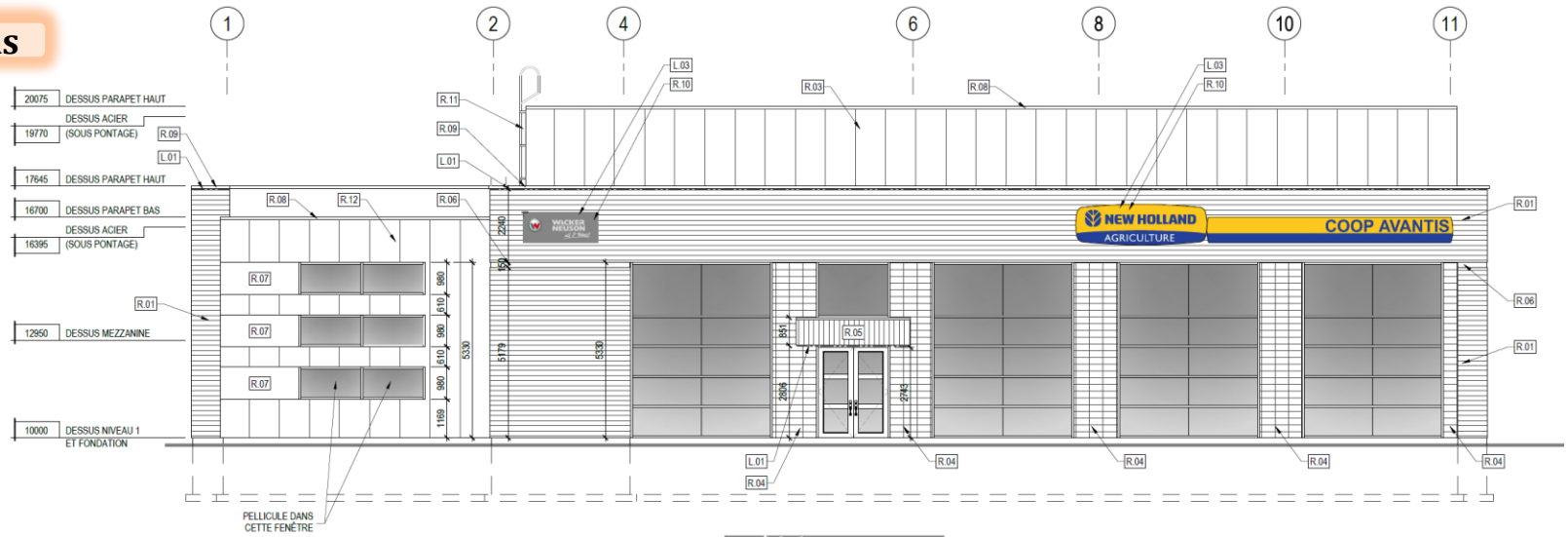
Implantation - architecte



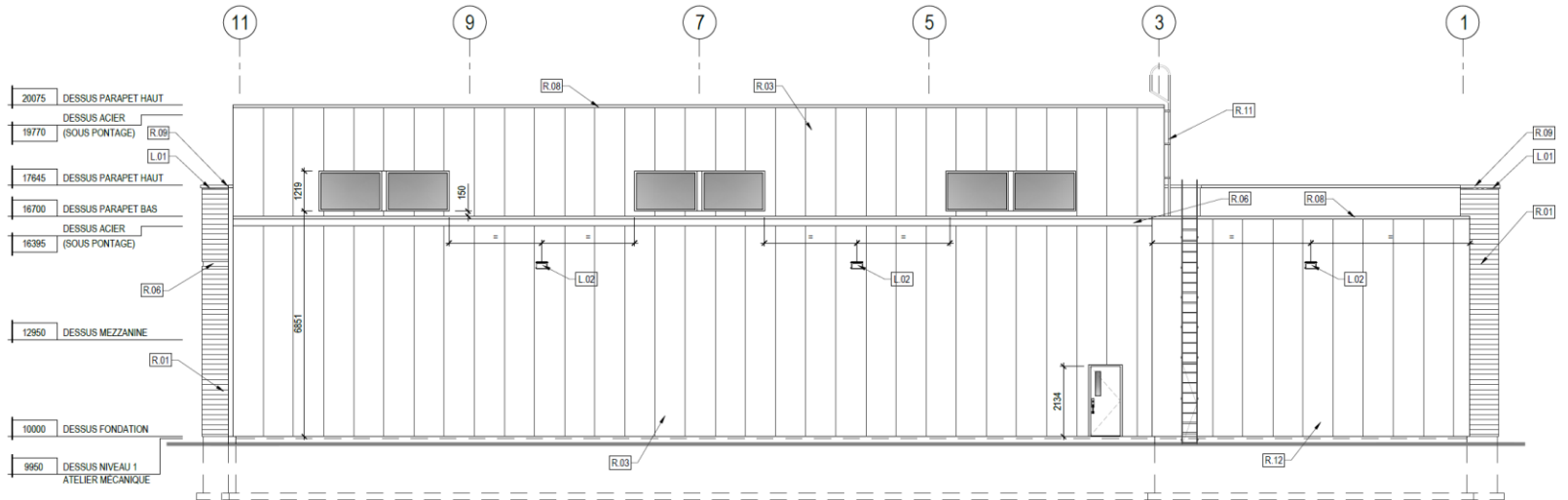
Résumé

Usage	Concession New Holland (vente et service)
Étage(s)	2
Superficie au sol	1594m ²
	17 160pi ²
Dimension	L37.4m X P47.14m X H10.7m
	123' X 155' X 35'
Occupation au sol	12.8%
Rapport plancher/terrain	13.75%
Quai de chargement & aire de manœuvre	OUI – cour arrière
Paysagement	8 lilas japonais 6 chênes
Entreposage extérieur	Aire d'exposition en cour avant Machineries agricoles en cour latérale et arrière
Gestion pluviale	Souterraine et bassin rétention cour arrière
Stationnement	27 requises 30 présentes (14 en cour avant)
Particularité(s)	<ul style="list-style-type: none">▪ Aire d'exposition intérieure: 186.6m²▪ Terrain ceinturé par une clôture type Frost en cour latérale et arrière▪ Cour avant ceinturé par des bollards et barrières pour les accès véhiculaires (1m hauteur max)

Élévations

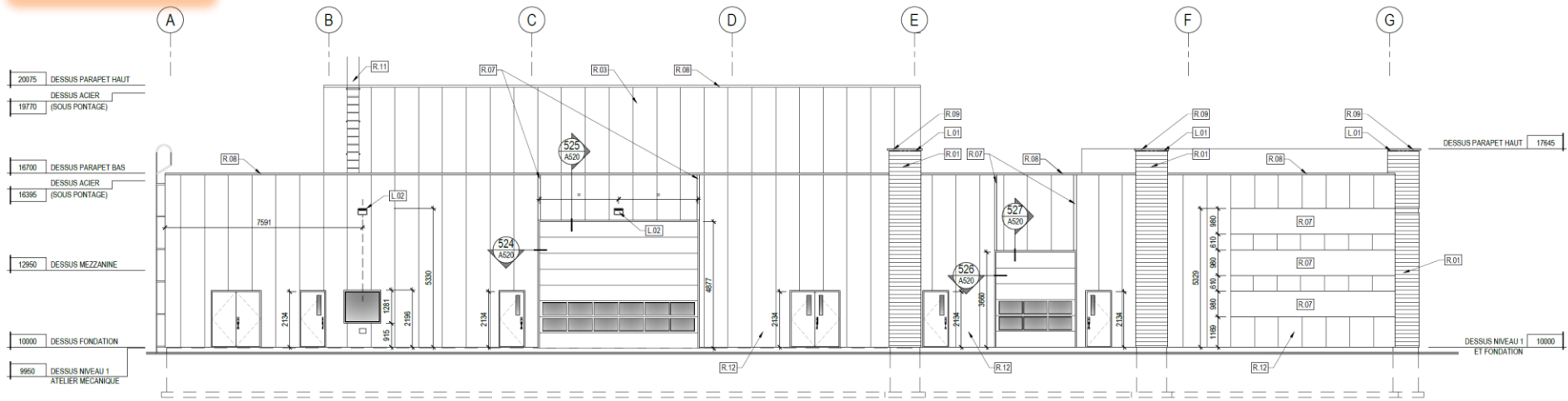


301 ÉLÉVATION AVANT
300 ECHELLE 1:100

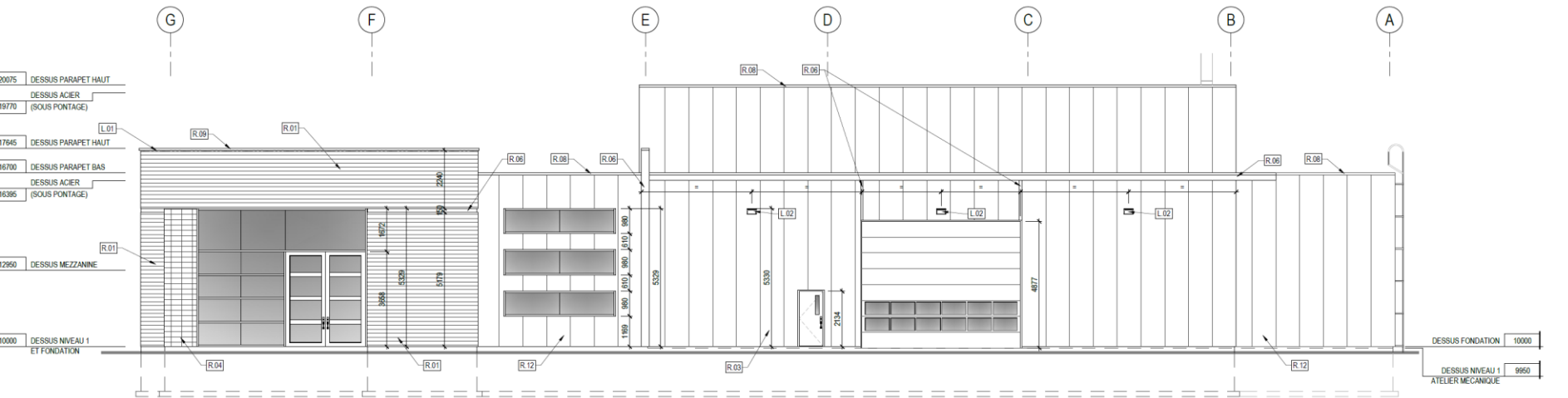


302 ÉLÉVATION ARRIÈRE
300 ECHELLE 1:100

Élévations



311 ÉLÉVATION GAUCHE
310 ÉCHELLE: 1:100



312 ÉLÉVATION DROITE
310 ÉCHELLE: 1:100

Bordereau des matériaux de revêtement

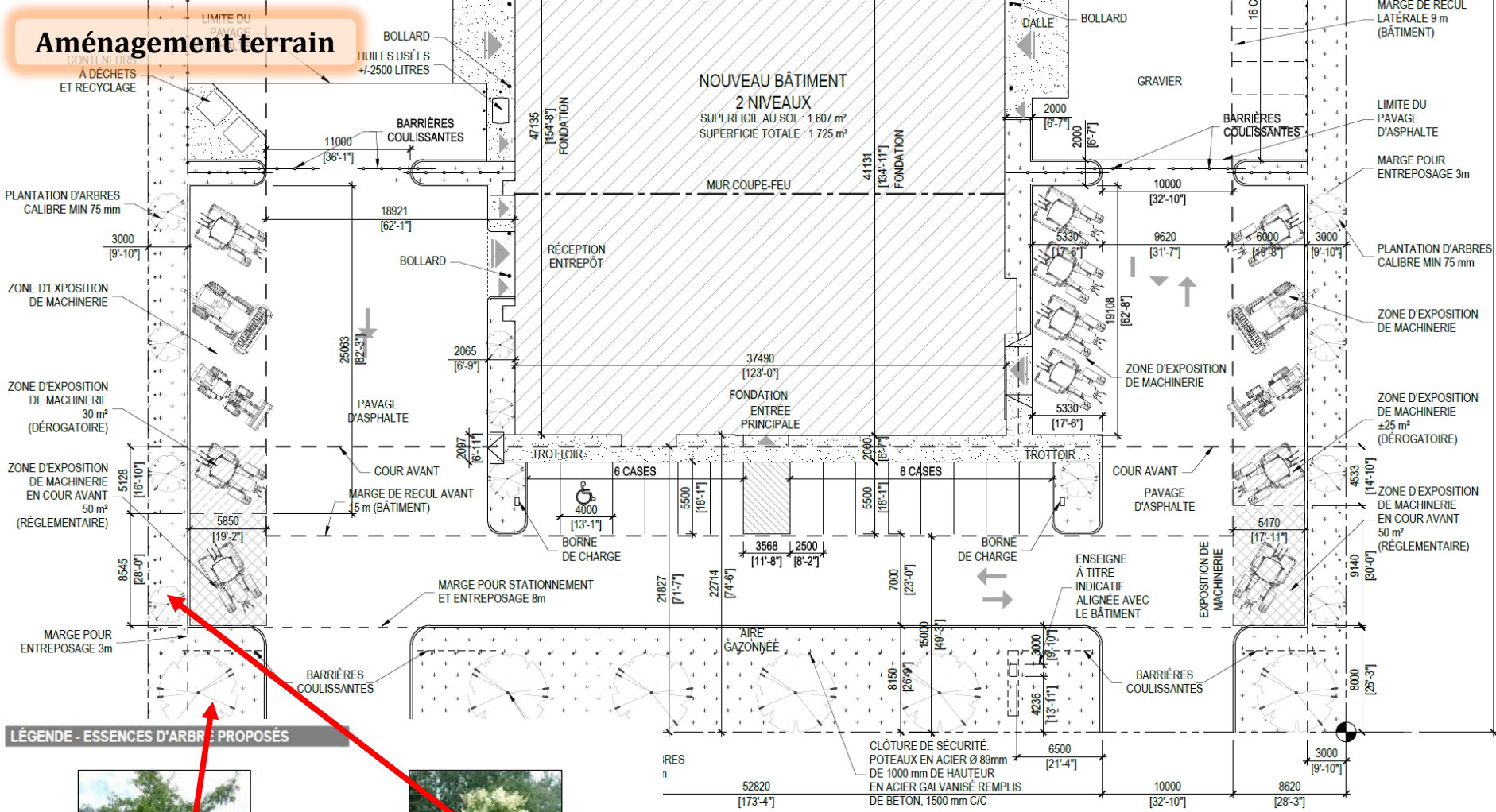
- Maçonnerie et mur rideau sur façade avant
- Murs avant et latéraux: revêtement avec ancrage dissimulé



LEGENDE - REVÊTEMENTS

<p>R.01 REVÊTEMENT D'ACIER ÉMALLÉ AD-300R, CALIBRE 22, INSTALLATION À L'HORIZONTALE, COULEUR 9086 BLANC VF DE VICWEST</p>	<p>R.02 ANNULÉ</p>	<p>R.03 PANNEAU ISOLANT EN MÉTAL, MODÈLE CF MESA, 76mm D'ÉPAISSEUR, TEL. QUE MÉTAL, SPAN, INSTALLATION À LA VERTICALE, COULEUR: SILVER</p>	<p>R.04 BLOC ARCHITECTURALE, MODÈLE TAPESTRY, COULEUR CRYSTAL WHITE DE SHOLDODGE</p>	<p>R.05 REVÊTEMENT D'ACIER ÉMALLÉ AD-300R, CALIBRE 22, INSTALLATION À LA VERTICALE, COULEUR 55174 GRIS CHARBON DE VICWEST</p>	<p>R.06 ACIER ÉMALLÉ EN ROULEAU, CALIBRE 26, COULEUR 55174 GRIS CHARBON DE VICWEST</p>	<p>R.07 ACIER ÉMALLÉ EN ROULEAU, CALIBRE 26, COULEUR 700 ARGENT DE VICWEST</p>	<p>R.08 SOLIN EN ACIER ÉMALLÉ, CALIBRE 24, COULEUR 55174 GRIS CHARBON DE VICWEST</p>	<p>R.09 SOLIN EN ACIER ÉMALLÉ, CALIBRE 24, COULEUR 9086 BLANC VF DE VICWEST</p>	<p>R.12 PANNEAU ISOLANT EN MÉTAL, MODÈLE CF MESA, 76mm D'ÉPAISSEUR, TEL. QUE MÉTAL, SPAN, INSTALLATION À LA VERTICALE, COULEUR: SLATE GRAY</p>

Aménagement terrain



LÉGENDE - ESSENCES D'ARBRES PROPOSÉS



P.03 ESSENCE D'ARBRE PROPOSÉ :
 CHÊNE DES MARAIS (QUERCUS PALUSTRIS)
 OU ÉQUIVALENT APPROUVÉ
 HAUTEUR DE L'ARBRE À MATURITÉ : 15 M
 ESPACEMENT REQUIS : 9 M AU TOTAL
 (ILLUSTRATION 3D NON REPRÉSENTATIVE)

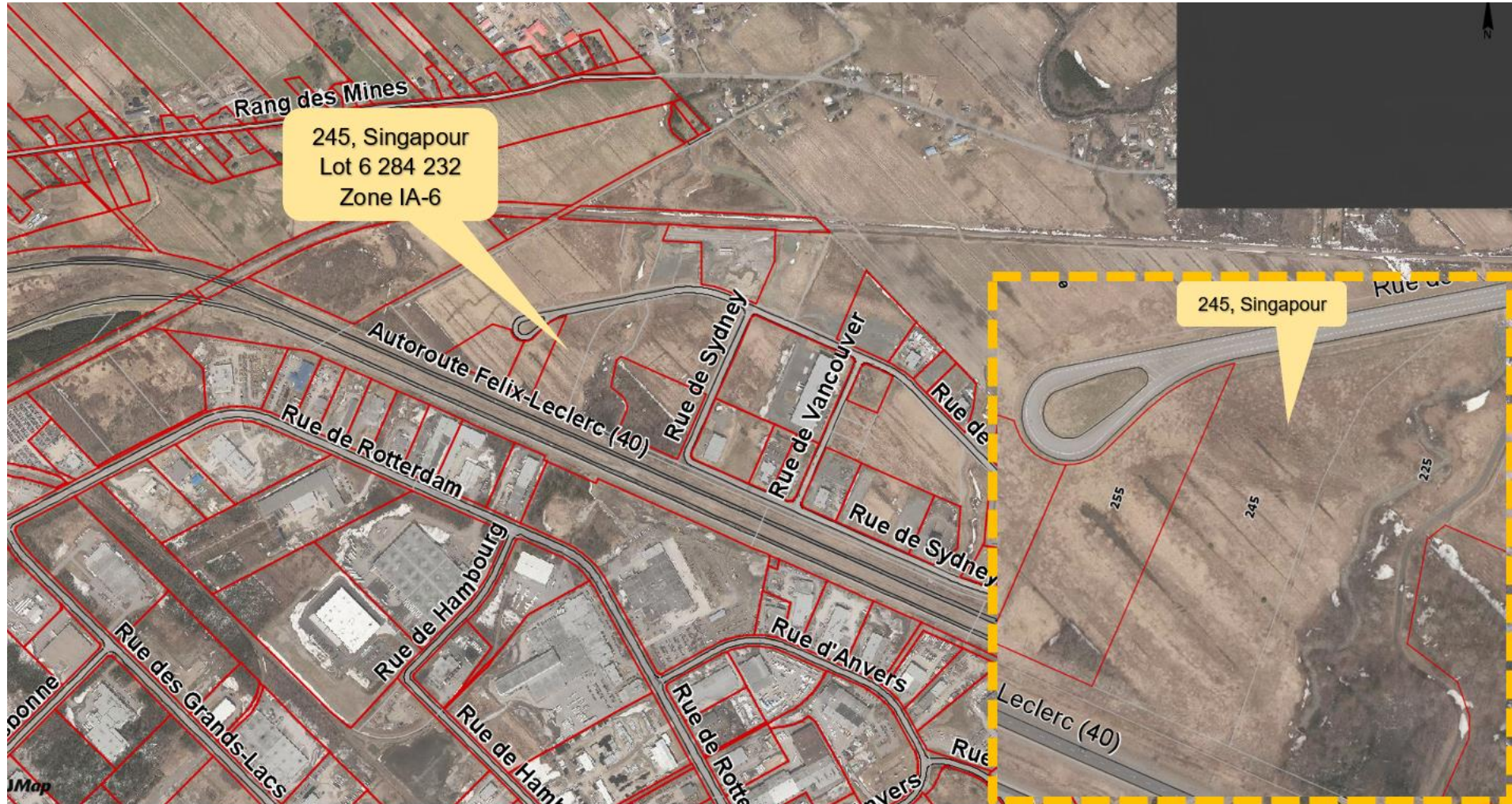
P.04 ESSENCE D'ARBRE PROPOSÉ :
 LILAS JAPONAIS 'IVORY SILK' (SYRINGA
 RETICULATA)
 OU ÉQUIVALENT APPROUVÉ
 HAUTEUR DE L'ARBRE À MATURITÉ : 8 M
 ESPACEMENT REQUIS : 3,5 M AU TOTAL
 (ILLUSTRATION 3D NON REPRÉSENTATIVE)

PIIA + DM + MR (modification règlement de zonage)

245, Singapour

CCU

11 mars 2020



Requérant	Gestion Couvrens Inc.
<i>Famille Richard Coulombe – promoteur/gestion immobilière</i>	
Budget	2 000 000\$ (préliminaire)
Résumé	<p>Construction d'un édifice de 2 étages abritant 155 mini-entrepôts;</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Le projet sera construit en plusieurs phases;▪ La présente demande de permis a pour objet la phase 1 uniquement;▪ Affichage et 3 dérogations mineures incluses
Notes	<ol style="list-style-type: none">1. Demande de modification au zonage afin de réduire/ajuster le nombre minimal de cases de stationnement requis pour un usage de mini-entreposage;2. M. Coulombe s'est commis dans l'acte de vente de l'immeuble pour la construction des phases 2-3-4.

3.7.4 Règles régissant les allées d'accès et les cases de stationnement

3.7.5.6 Commerce de gros, de détail, de grande superficie, industrie, **entrepôt**, cour à bois, concessionnaire d'automobiles, de véhicules lourds

Une (1) case par soixante-cinq mètres carrés (65 m²) de plancher.

Pour les usages industriels, le nombre de cases requises est établi en fonction du nombre d'employés du quart de travail le plus important, à raison d'une case et demie (1,5) de stationnement par employé.

Explication

- Notre règlement ne prévoit pas de norme précise pour un usage principal de mini-entrepôt. La norme applicable existante est assez contraignante pour un tel usage qui ne requiert pas un grand nombre de cases de stationnement;
- Après comparaison avec d'autres villes, le service de l'urbanisme propose **1 case/200m²**
 - Appuyé par le Comité consultatif d'urbanisme

Dispositions applicables aux cases de stationnement - usage "mini-entrepôt"	
Ville de Québec	1 case / 95 m ² pour les premiers 3000 m ² + 1 case / 200 m ² additionnels
Ville de Repentigny	1 case / 100 m ²
Ville de Saguenay	1 case / 200 m ² sans être moindre que 2 cases
Ville de Drummondville	1 case / 400 m ²
Ville de Sherbrooke	1 case / 200 m ²

DÉROGATION MINEURE

PROJET/DEMANDE

NORMES

Absence de pavage dans la majorité de la cour avant

517m² pavée
2496m² non pavée

3.7.6 Aménagement du terrain

Sauf dans le cas des zones RA/A, RA/B, RA/C, ou RM et pour les usages d'habitations unifamiliales triplées et quadruplées de la zone RB/A seulement, toute aire de stationnement et tout accès au terrain dans le cas des usages habitations en rangée, trifamiliales isolées, habitations jumelées, superposées, multifamiliales ou collectives, des usages commerciaux ou publics doit être pavé et les cases de stationnement lignées. Pour les usages industriels situés en zone industrielle IA et IB, ces exigences s'appliquent en cour avant seulement.

Bande ceinturant le bâtiment (façade nord)

0m au lieu de $\geq 2m$

3.7.3.3 Autres zones

Dans tous les cas autres que les zones d'habitation, une bande de terrain aménagée, autre que l'aire de stationnement et d'une longueur d'au moins deux mètres (2 000 mm) doit ceinturer le bâtiment; par exception, cette bande de terrain peut être réduite à un mètre (1 000 mm) en cour arrière ou latérale pour l'aire de chargement ou de déchargement, lorsqu'il y a un dispositif pour protéger le bâtiment des dommages par les véhicules.

Absence de bollards de protection aux portes de garage/accès

PERSPECTIVE FENÊTRE AUTOROUTIÈRE



Résumé

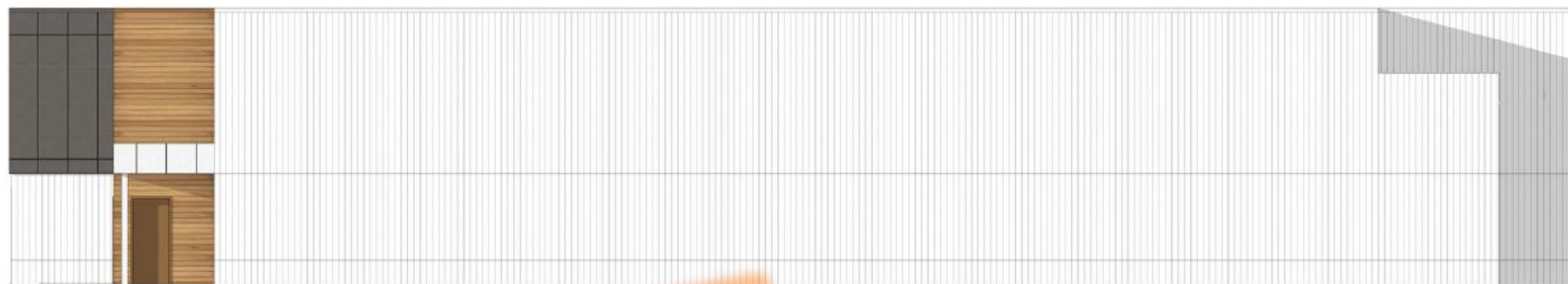
Usage	Mini-entrepasage libre-service (155 unités) RDC: 58 / Étage: 97
Étage(s)	2
Superficie au sol	1346 m ²
	14 500pi ²
Dimension	L 38.74m X P 36.21m X H 6.85m
	127' X 119' X 22.5'
Occupation au sol	8%
Rapport plancher/terrain	16%
Quai de chargement & aire de manœuvre	N/A
Paysagement	Arbres et arbustes (voir plan)
Entrepasage extérieur	Aucune
Stationnement	17 cases prévues 13 minimum (1/200m ²)
Gestion pluviale	Souterrain
Particularité(s)	

EN CONSÉQUENCE, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT QUE le Comité recommande au Conseil d'accepter le PIIA pour l'aménagement du terrain et l'affichage et recommande au Conseil les bonifications suivantes pour le bâtiment principal :

1. Rehausser le traitement architectural de la façade ouest avec, par exemple, le prolongement du large bandeau gris présent sur la façade sud et Est ou d'autres éléments architecturaux permettant de briser le long silence du mur qui sera bien visible de l'autoroute ;
2. Prévoir le même large bandeau gris dans la moitié supérieure pour la façade nord au cas où les phases subséquentes ne se réalisent pas ;

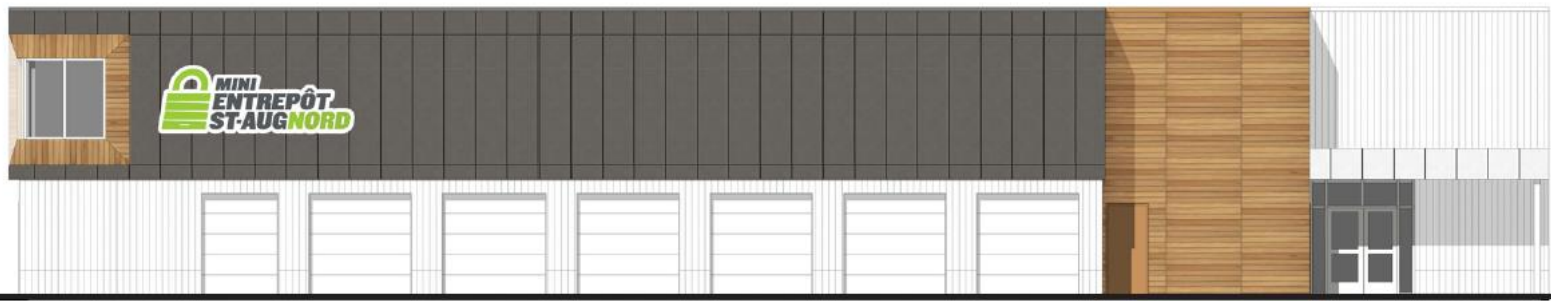


ÉLÉVATION SUD (FAÇADE AUTOROUTE)

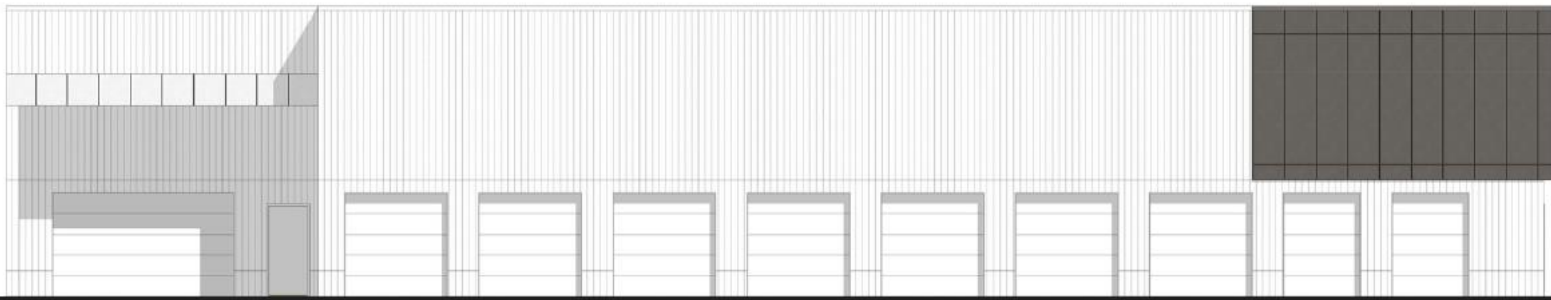


ÉLÉVATION NORD TEMPORAIRE (FAÇADE RUE DE SINGAPOUR)

Façade Nord temporaire – le requérant ne souhaite pas améliorer le traitement visuel

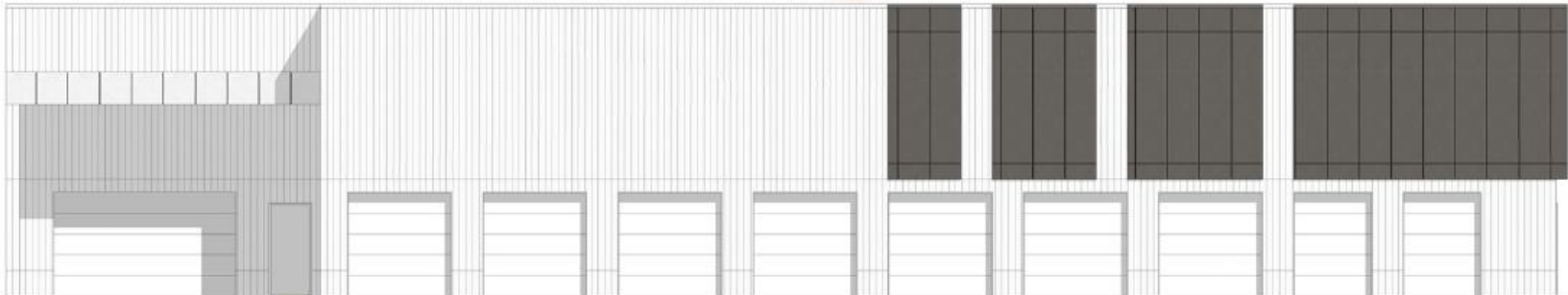


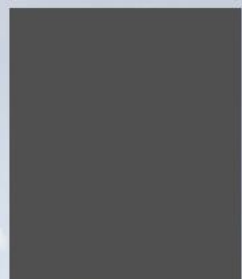
ÉLÉVATION EST



ÉLÉVATION OUEST

**Façade Ouest – version 2.0 améliorée
timidement à notre demande (CCU et Service)**





Panneau d'aluminium prépeint de couleur fusain 16072 charcoal



Clin d'aluminium de type «Longboard» fini grains de bois couleur Light Fir

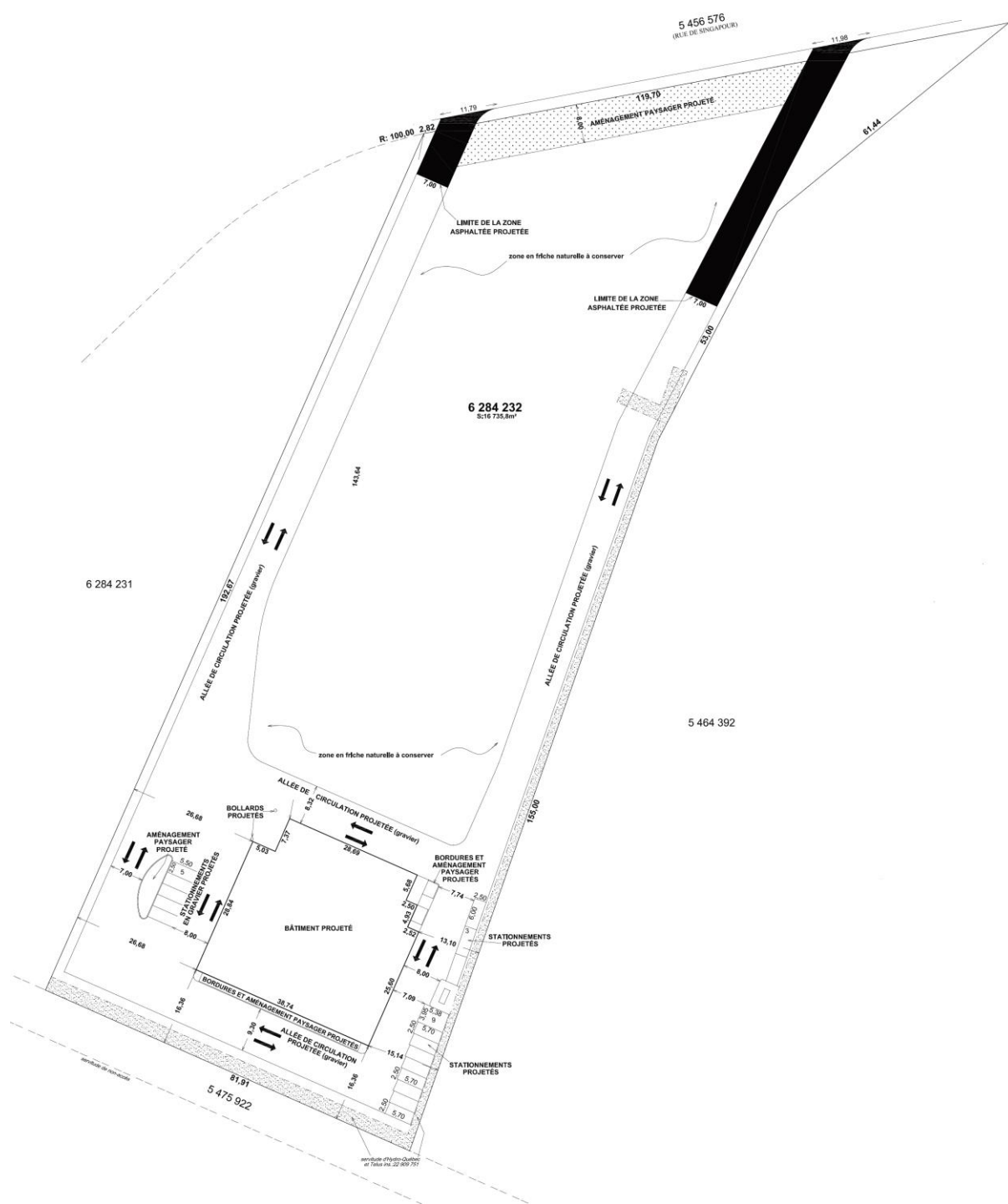


Panneau profilé en acier prépeint de type Vicwest «AD150» posé verticalement de couleur blanc cambridge WXL 56161 de Vicwest.

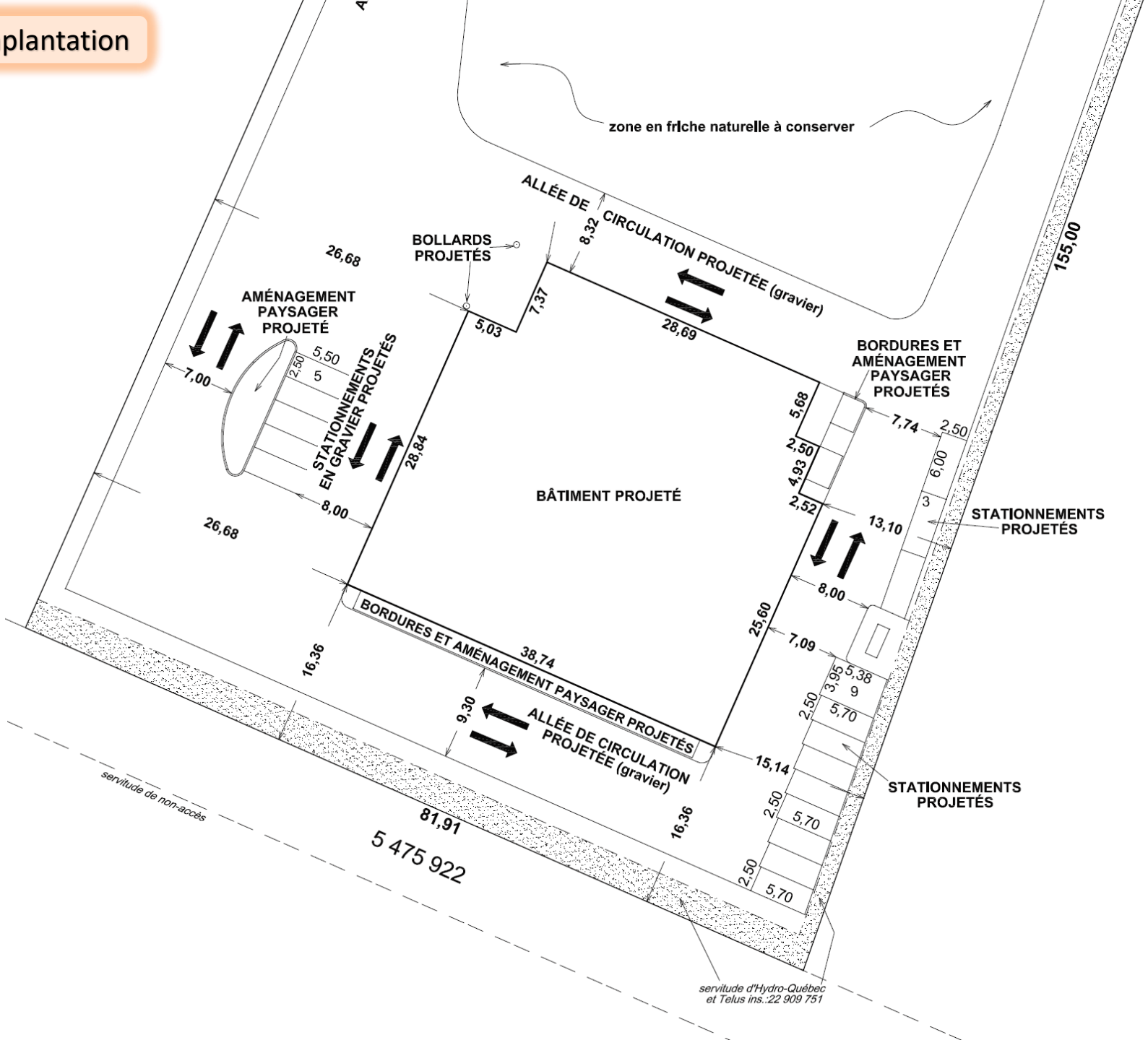


Tous avec ancrages dissimulés

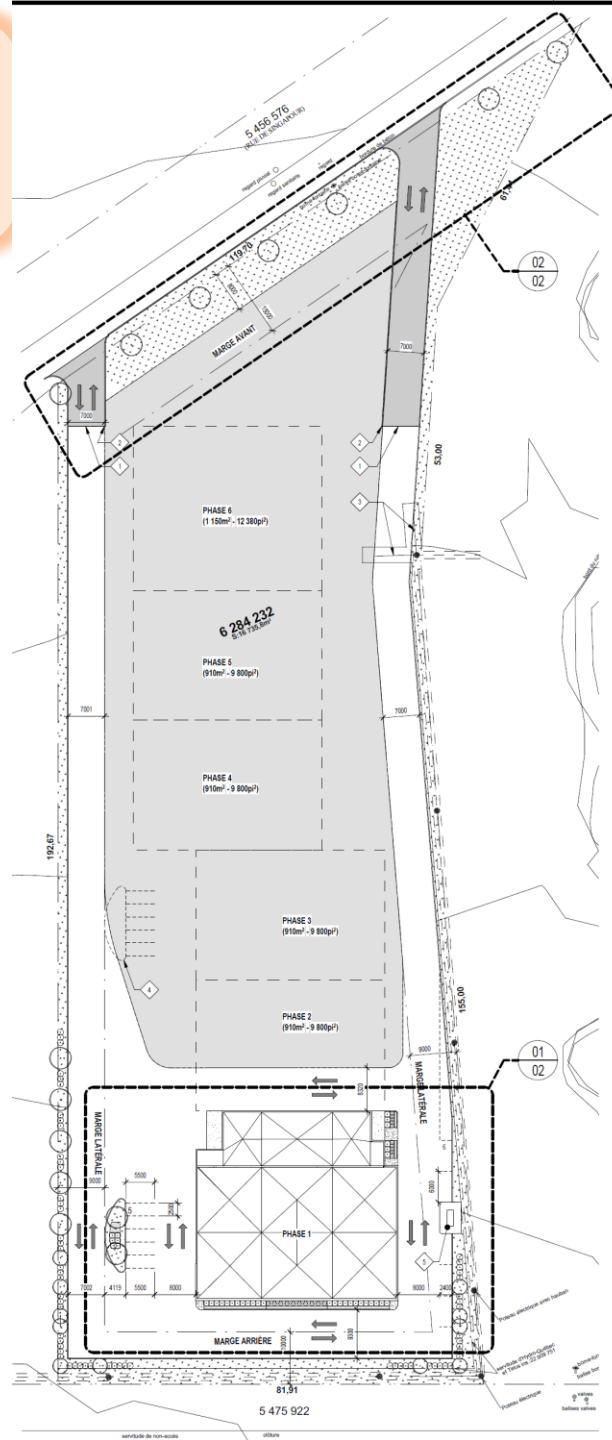
Implantation



Implantation



Implantation de l'architecte



Paysagement

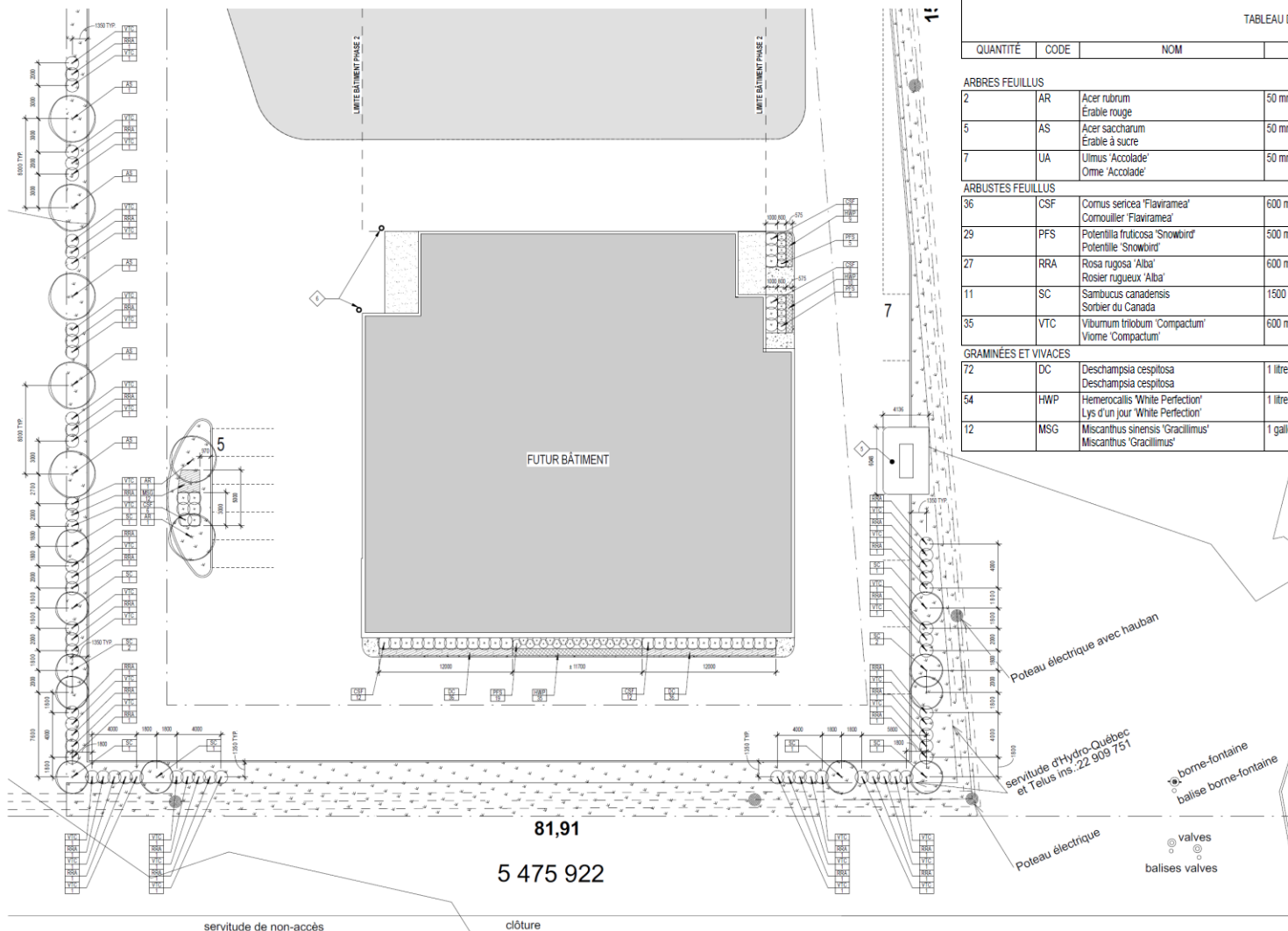
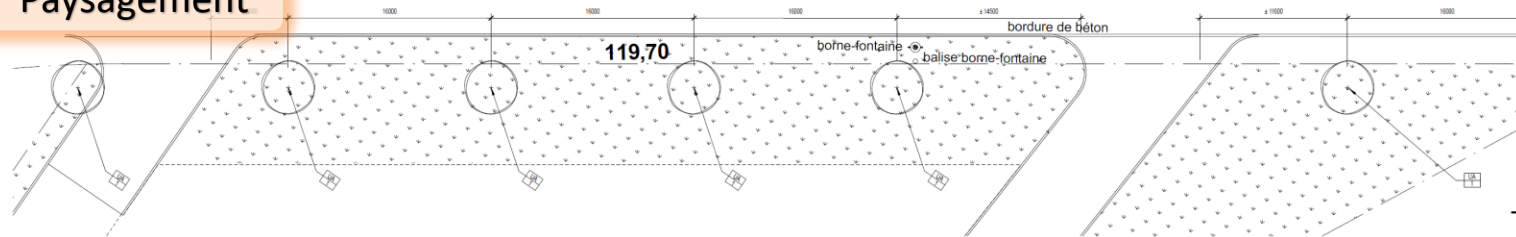


TABLEAU DES PLANTATIONS					
QUANTITÉ	CODE	NOM	CALIBRE	DISTANCE DE PLANTATION	MODE_PLANTATION
ARBRES FEUILLUS					
2	AR	Acer rubrum Érable rouge	50 mm (calibre)	Voir plan	Motte
5	AS	Acer saccharum Érable à sucre	50 mm (calibre)	Voir plan	Motte
7	UA	Ulmus 'Accolade' Orme 'Accolade'	50 mm (calibre)	Voir plan	Motte
ARBUSTES FEUILLUS					
36	CSF	Cornus sericea 'Flaviramea' Cornouiller 'Flaviramea'	600 mm (h)	1000 mm c/c	Pot
29	PFS	Potentilla fruticosa 'Snowbird' Potentille 'Snowbird'	500 mm (h)	500 mm c/c	Pot
27	RRA	Rosa rugosa 'Alba' Rosier rugueux 'Alba'	600 mm (h)	1000 mm c/c	Pot
11	SC	Sambucus canadensis Sorbier du Canada	1500 mm (h)	2000 mm c/c	Pot
35	VTC	Viburnum trilobum 'Compactum' Viorne 'Compactum'	600 mm (h)	1000 mm c/c	Pot
GRAMINÉES ET VIVACES					
72	DC	Deschampsia cespitosa Deschampsia cespitosa	1 litre	5 / m ²	Pot
54	HWP	Hemerocallis 'White Perfection' Lys d'un jour 'White Perfection'	1 litre	5 / m ²	Pot
12	MSG	Miscanthus sinensis 'Gracillimus' Miscanthus 'Gracillimus'	1 gallon	3 / m ²	Pot

Paysagement

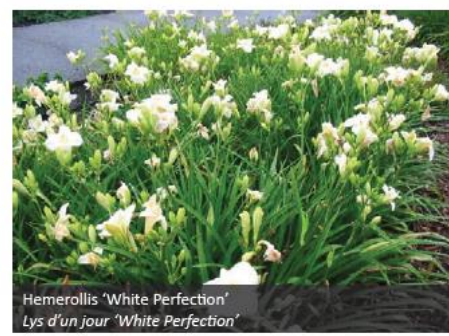
TEXTURES VÉGÉTALES PROPOSÉES



Ulmus 'Accolade'
Orme 'Accolade'



Acer saccharum
Érable à sucre



Hemerocallis 'White Perfection'
Lys d'un jour 'White Perfection'



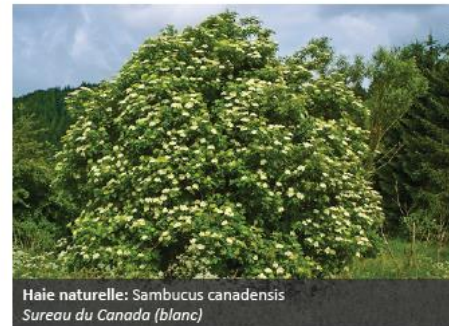
Haie naturelle: Rosa rugosa 'Alba'
Rosier rugueux blanc



Calamagrostis brachytricha
Calamagrostis brachytricha



Cornus sericea 'Flaviramea'
Cornouiller jaune



Haie naturelle: Sambucus canadensis
Sureau du Canada (blanc)



Haie naturelle: Viburnum trilobum 'Compactum'
Viorne compacte



Potentilla fruticosa 'Snowdrift'
Potentille 'Snowdrift'



Deschampsia cespitosa
Deschampsia cespitosa



Bandes de propreté en empierrement



Paillis horticoles noir



Profil

Élévation

Superficie: 7.55m² (4.670m x 1.617m)

Un(1) nouveau panneau en aluminium

- Plaque en aluminium 1/8"
- Impression numérique sur vinyle opaque
- Installation directe sur la façade

COLORATION EMPLOYÉE



PMS 425 C



PMS 368 C



Blanc

DÉTAILS ENSEIGNE

05

ÉCHELLE: 1:50

06



Projet

Enseignes

7.55m² X 2 = 15.1m²

Max: 27.12m²/façade sud (38.74m X 0,7)

Max: 25.35m²/façade est (36.21m X 0,7)

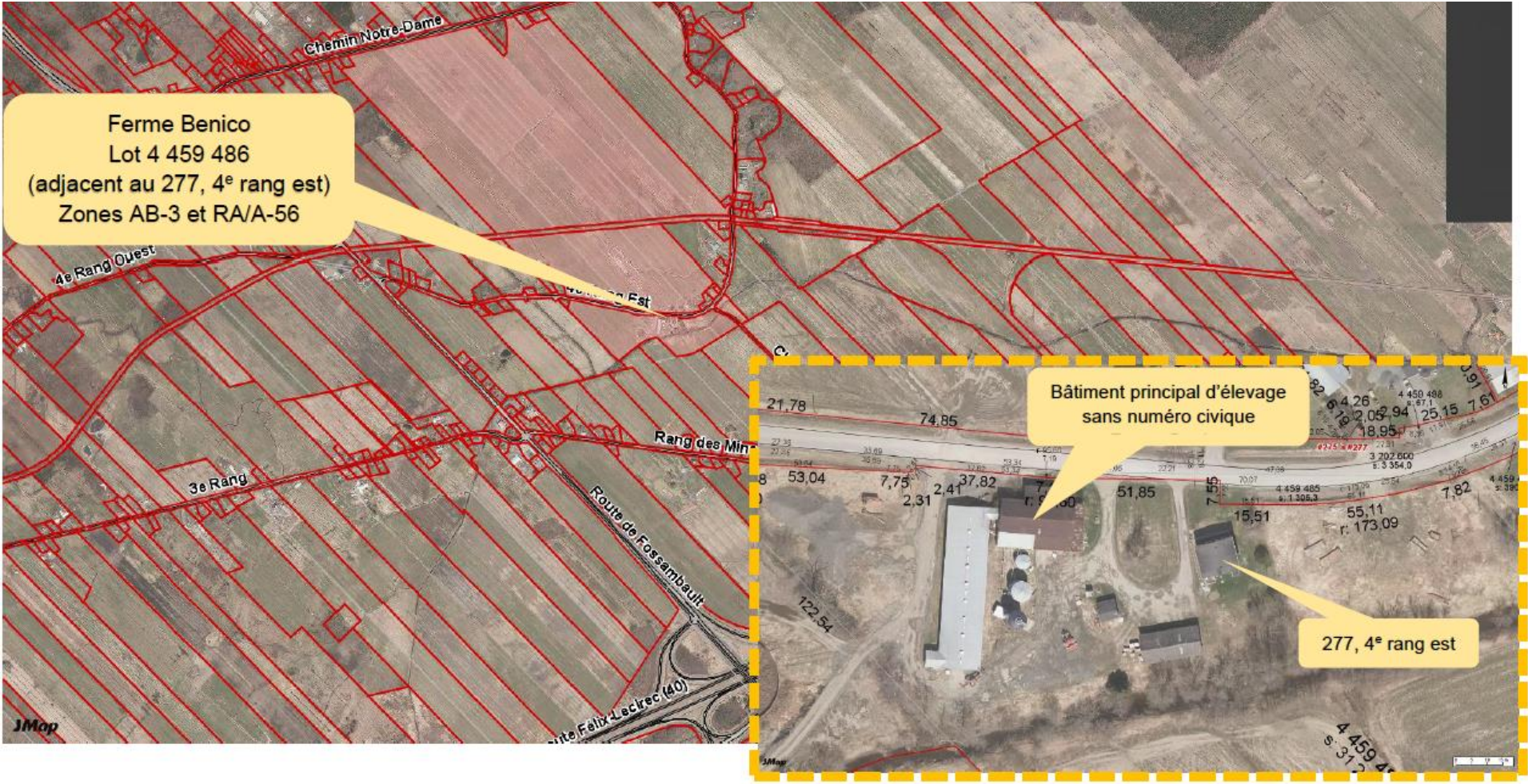
Règlementation

3.6.7.2 Zones de commerce, publique et d'industrie

a) L'enseigne posée sur le mur d'un bâtiment

Pour un bâtiment d'un (1) étage, l'aire de l'enseigne ne peut excéder 0,6 mètre carré (0,6 m²) pour chaque mètre de largeur du mur sur lequel l'enseigne est posée.

Pour un bâtiment de plus d'un (1) étage, l'aire maximale autorisée pour chaque mètre de largeur peut être augmentée de 0,1 mètre carré (0,1 m²) pour chaque étage additionnel.



Ferme Benico
Lot 4 459 486
(adjacent au 277, 4^e rang est)
Zones AB-3 et RA/A-56

Bâtiment principal d'élevage
sans numéro civique

277, 4^e rang est

±2014



Requérant	Ferme Benico Inc. (M. Carl Côté)
Budget	240 000\$
Résumé	<ul style="list-style-type: none">▪ Agrandissement de la ferme d'élevage<ul style="list-style-type: none">▪ Dû à la configuration existante des installations intérieures et extérieures de la ferme, l'agrandissement à l'endroit choisi s'avère la seule option envisageable sans soulever des enjeux majeurs de réorganisation de la ferme;▪ Même hauteur et pente de toit que la partie existante.
Notes	<ol style="list-style-type: none">1. La marge de recul avant était conforme à 6m avant 2010, année où le tracé de la rue a été officiellement modifié/recadastré, rendant ainsi la marge de recul avant dérogatoire...<ul style="list-style-type: none">▪ ...mais protégé par droits acquis puisque fait suite à une opération cadastrale d'un organisme public (ville).▪ L'agrandissement chevauche deux (2) zones (AB-3 et RA/A-56). Les deux zones autorisent l'usage 'agriculture'.

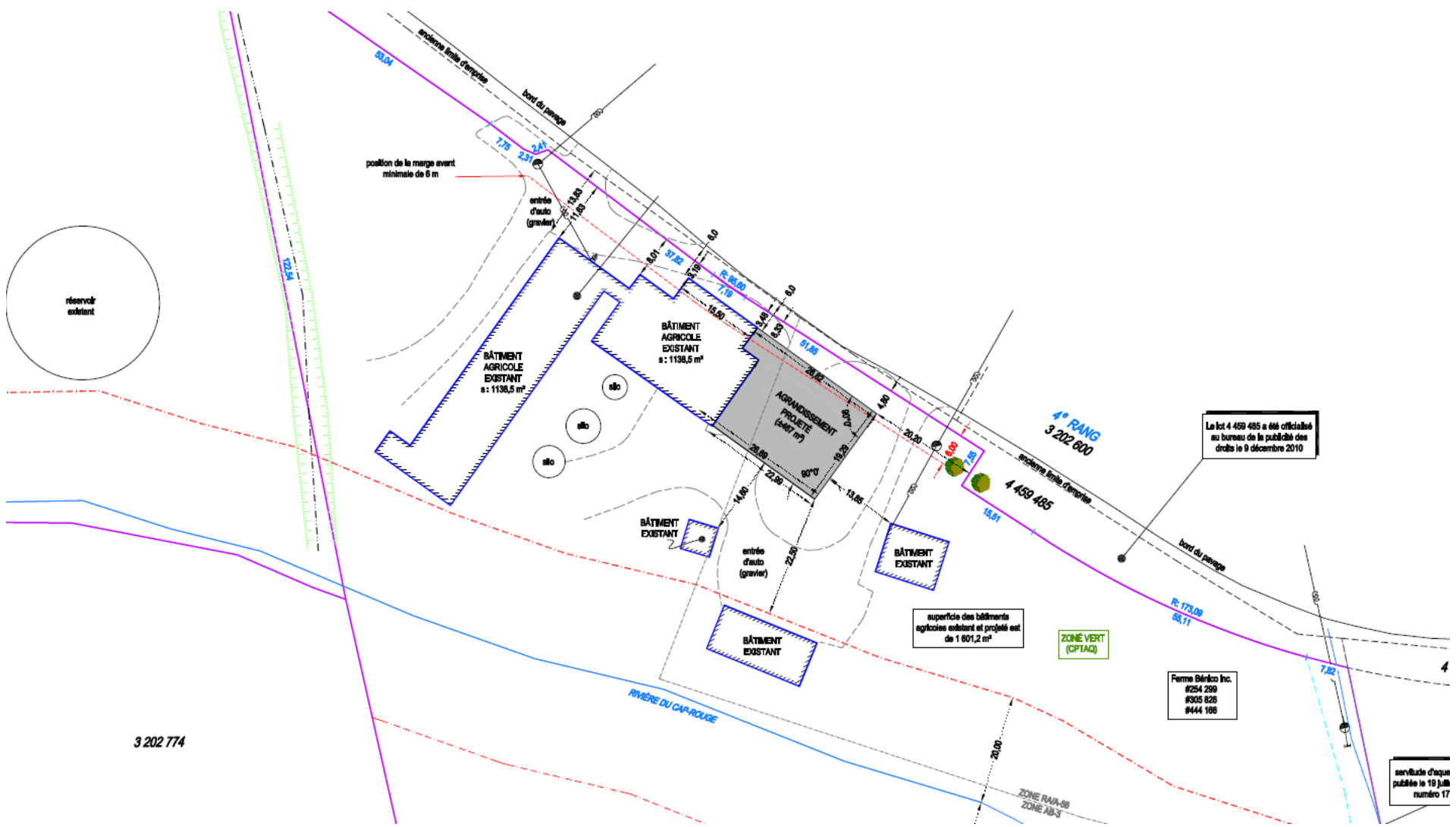
Photos – Ferme existante



Toiture sera refaite à neuf



Plan implantation

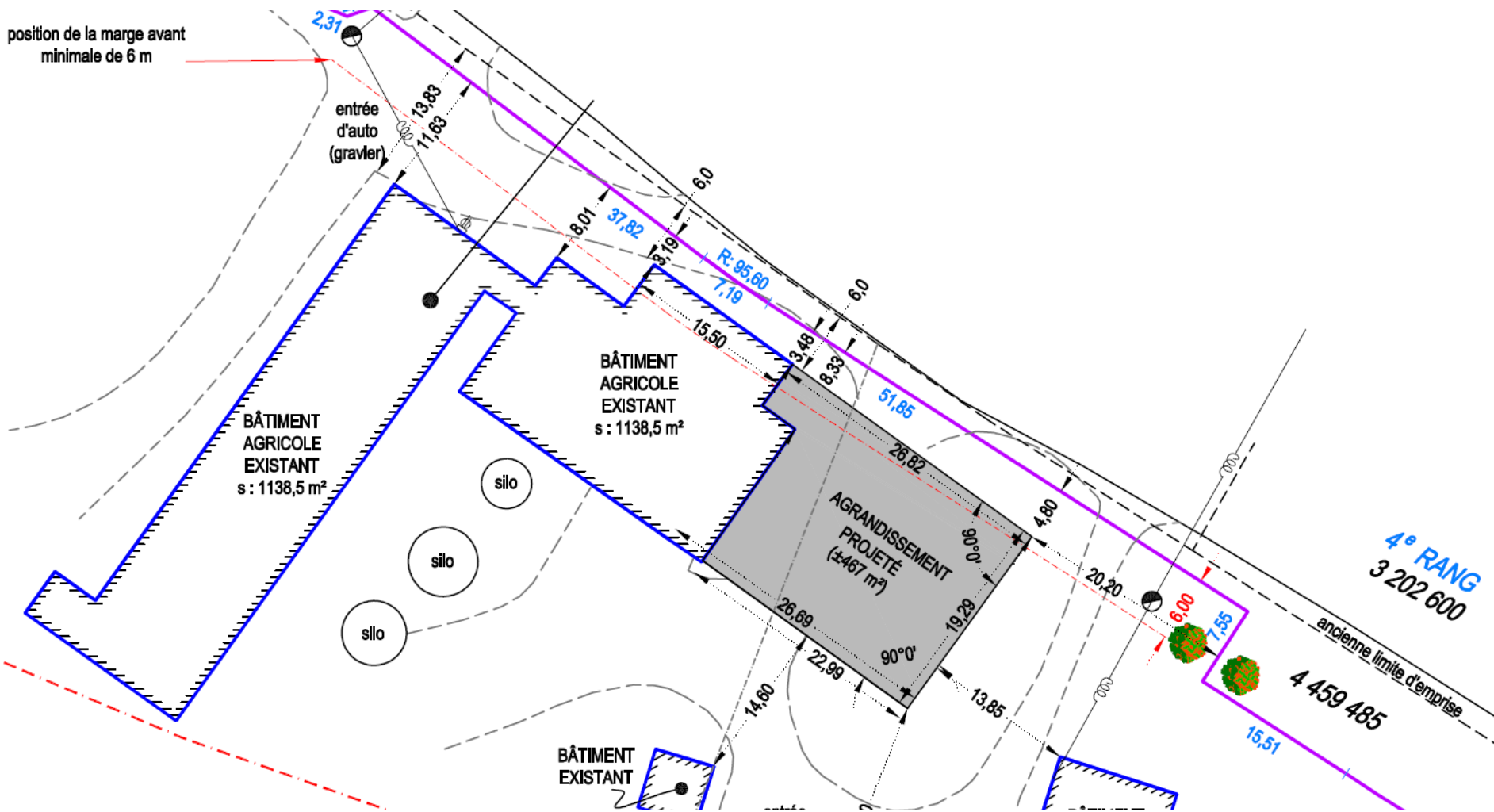


3 202 774

service d'eau public le 19 juin numéro 17

Plan implantation

position de la marge avant minimale de 6 m



Perspectives



VUE 3D DIRECTION OUEST
SANS ÉCHELLE



VUE 3D AÉRIENNE
SANS ÉCHELLE

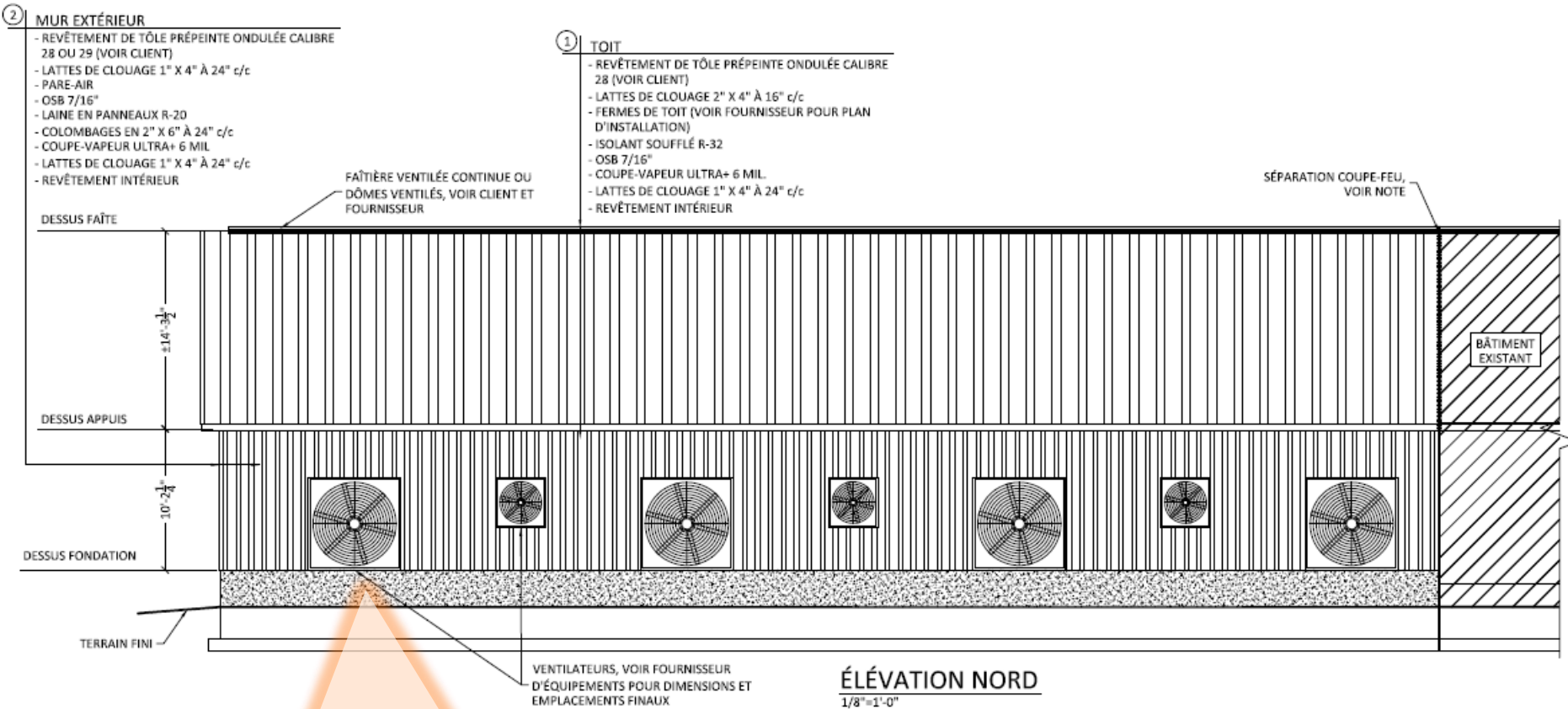


VUE 3D DIRECTION EST

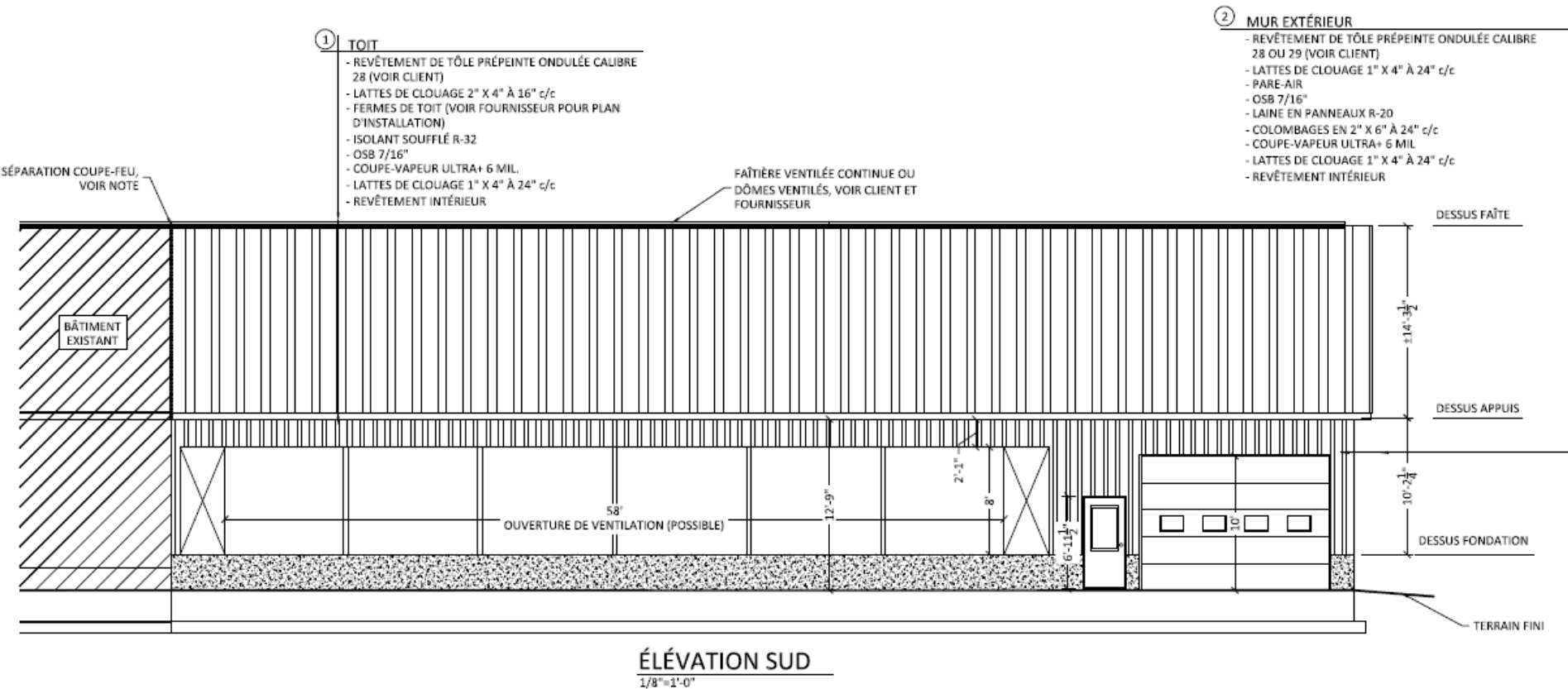


VUE 3D AÉRIENNE

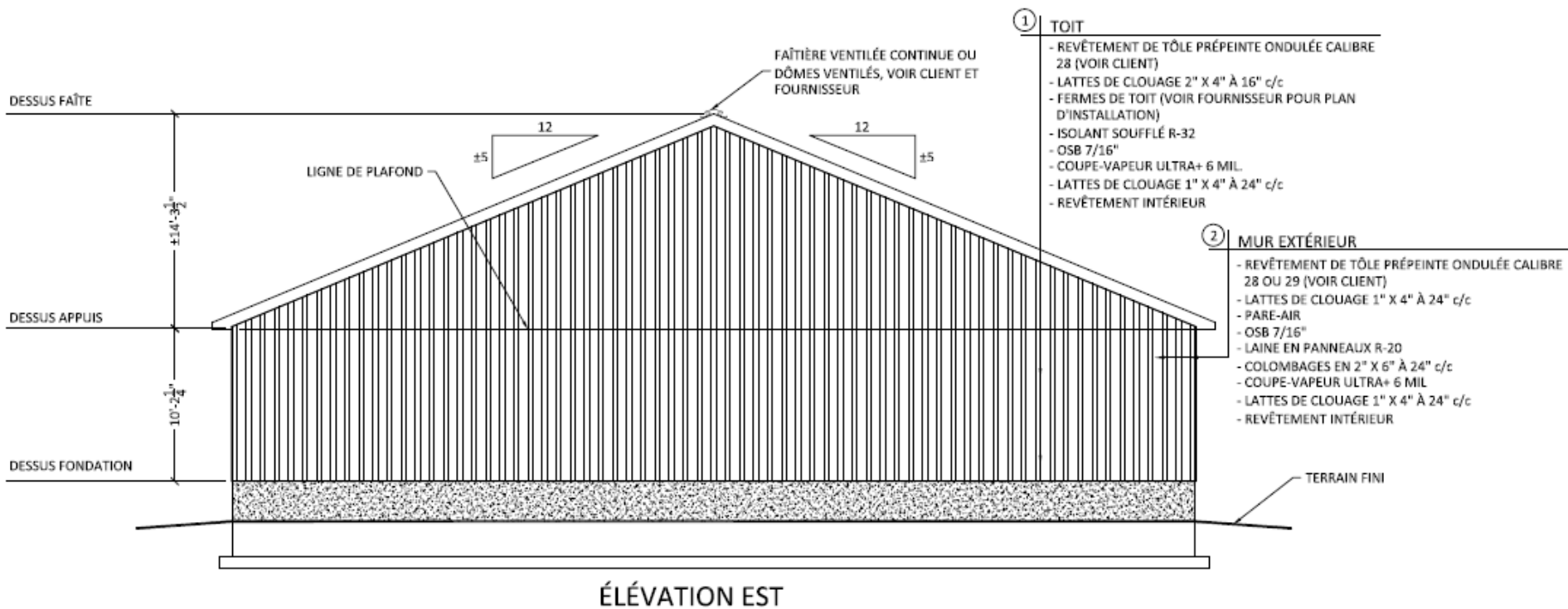
Élévations



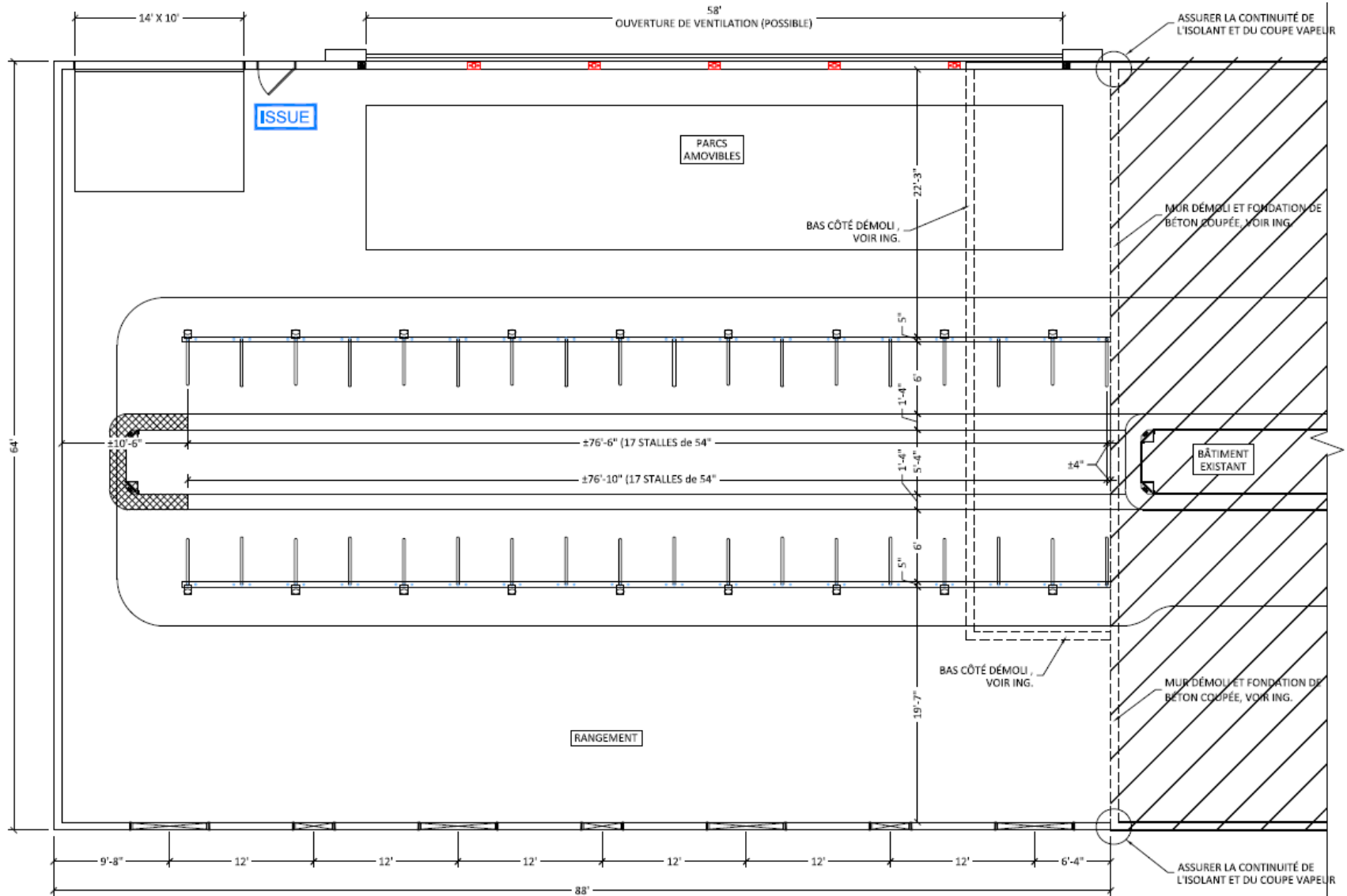
- Ventilation côté nord (rue) car continuité du système existant
- Plus de ventilation requise que la vieille partie dû aux normes en vigueur



Élévations



Vue en plan



VUE EN PLAN
1/8"=1'-0"

Justification de la demande selon le requérant

Principalement les dalots (évacuation du fumier), doivent être obligatoirement en continuité et en ligne droite avec les autres déjà existante dans la vieille grange.

Évidemment il y va de même pour le lactoduc (qui amène le lait au bulktank ou réservoir à lait dans la laiterie, dans la vacherie).

Même chose pour la rail qui transporte les balle rondes et le robot d'alimentation qui nourrit les vaches en passant devant.

De plus avec les nouvelles normes du « bien être animal » mis de l'avant par les gouvernements, il faut avoir plus d'espace (superficie de plancher par unité animal), et plus de volume d'air pour la ventilation.

La rivière du Cap-Rouge et ces affluents m'empêche toute agrandissement de l'autre aile du bâtiment.

Il n'y a aucun voisin qui aura des préjudices, (voir la cartes), ni aucun effets d'entraînements...

En 2007, lors de l'élargissement de la rue, la ville n'a pas voulue agrandir de l'autre côté du chemin (en face de l'étable) afin d'épargner plus de 5 000\$, qui aurait été nécessaire pour reculer la ligne d'hydro (poteaux). Mettant ainsi le bâtiment dérogatoire.

Enfin , il reste suffisamment d'espace pour déneiger la rue efficacement.

L'important, c'est d'avoir un bâtiment fonctionnel qui me permettra de me mettre au norme pour pouvoir continuer à exploiter ma ferme qui est à sa cinquième génération.

PROJET/DEMANDE	NORMES
<p data-bbox="23 572 730 668">Agrandissement en prolongement de la façade dérogatoire protégée</p> <p data-bbox="117 725 633 768">22.95m au lieu de 3.875m</p> <p data-bbox="61 832 691 875">148% au lieu de 25% maximum</p>	<p data-bbox="768 358 1918 439">1.8.3.6 Agrandissement d'une construction dérogatoire protégée</p> <p data-bbox="768 444 1918 511">Une construction dérogatoire protégée peut être agrandie à condition de respecter les dispositions suivantes :</p> <p data-bbox="768 515 1918 718">Pour une construction dérogatoire protégée occupée par un usage autre que ceux mentionnés au paragraphe a), l'agrandissement est autorisé jusqu'à concurrence de cinquante pour cent (50 %) de la superficie de plancher totale existante, sans compter le sous-sol et la cave, à la date d'entrée en vigueur du règlement ou de la loi l'ayant rendu dérogatoire et jusqu'à concurrence de cinquante pour cent (50 %) de la superficie totale du terrain où est érigé ce bâtiment à la même date.</p> <p data-bbox="768 722 1918 896">Aux fins d'application des paragraphes a) et b), un bâtiment dérogatoire protégé qui empiète dans la marge de recul peut être agrandi dans le prolongement du mur de façade jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent (25 %) de la longueur de sa façade existante.</p> <p data-bbox="768 901 1918 1003">L'agrandissement permis en façade est déterminé en prenant comme référence les dimensions du bâtiment au moment de l'entrée en vigueur du règlement ou de la loi l'ayant rendu dérogatoire.</p> <p data-bbox="768 1039 1918 1135">Les travaux d'agrandissement d'une construction dérogatoire protégée peuvent être réalisés à des périodes différentes jusqu'à l'atteinte des maximums prescrits précédemment.</p>

Recommandations

CCU	Accepter la DM	
SU	Accepter la DM	

Article	Texte	Analyse
	<p>b) Pour une construction dérogatoire protégée occupée par un usage autre que ceux mentionnés au paragraphe a), l'agrandissement est autorisé jusqu'à concurrence de cinquante pour cent (50 %) de la superficie de plancher totale existante, sans compter le sous-sol et la cave, à la date d'entrée en vigueur du règlement ou de la loi l'ayant rendu dérogatoire et jusqu'à concurrence de cinquante pour cent (50 %) de la superficie totale du terrain où est érigé ce bâtiment à la même date.</p>	<p>Superficie plancher en 2010: 1138.5m² Agrandissement maximum: 569.25m² Projet: 467m² (41%)</p> <p><i>Agrandissement possible dans le futur: 102.25m²</i></p>
1.8.3.6	<p>Aux fins d'application des paragraphes a) et b), un bâtiment dérogatoire protégé qui empiète dans la marge de recul peut être agrandi dans le prolongement du mur de façade jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent (25 %) de la longueur de sa façade existante.</p> <p>L'agrandissement permis en façade est déterminé en prenant comme référence les dimensions du bâtiment au moment de l'entrée en vigueur du règlement ou de la loi l'ayant rendu dérogatoire.</p> <p>Les travaux d'agrandissement d'une construction dérogatoire protégée peuvent être réalisés à des périodes différentes jusqu'à l'atteinte des maximums prescrits précédemment.</p>	<p>Partie de la façade avant dérogatoire: 15.5m $15.5 \times .25 = 3.875\text{m}$ pour le prolongement du mur avant $26.82 - 3.875 = 22.95$ Projet: 22.95m au lieu de 3.9m maximum</p>

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.	

