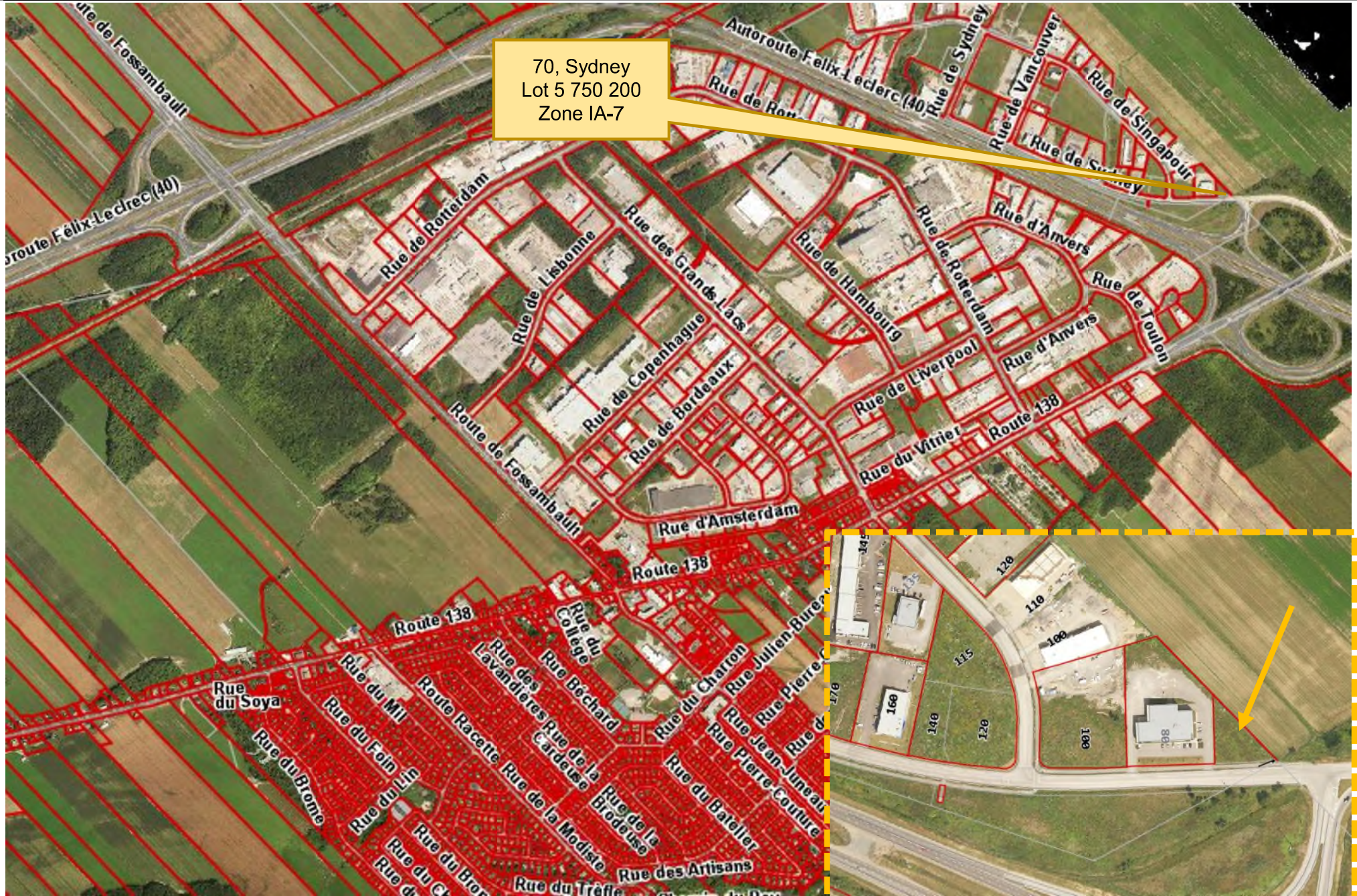


DM – nouveau bâtiment principal

70, Sydney

Conseil

3 mai 2022



Requérant	La grand Place St-Hilaire inc. (M. Louis St-Hilaire)
Entreposage intérieur	
Budget	À venir
Résumé	<p><i>Le projet initial approuvé par le Conseil est modifié par le requérant, soit l'ajout d'un local d'entreposage de 43 m² (468 pi²), ce qui entraîne une nouvelle dérogation mineure pour la marge latérale droite du bâtiment principal à construire.</i></p> <p>1. Nouveau bâtiment principal de 338 m² sur deux étages pour 5 locaux d'entreposage intérieur incluant véhicules et VR dont certains locaux seront locatifs;</p> <ul style="list-style-type: none"> Aucun affichage de prévu.
Note	<ul style="list-style-type: none"> Le projet a déjà fait l'objet de dérogations mineures acceptées par le conseil municipal soit: <ul style="list-style-type: none"> Marge de recul avant à 10,09 m au lieu de 15 m; Marge latérale gauche de 1,1 m au lieu de 9 m; Case de stationnement à 2,7 m au lieu de 8 m de la ligne de terrain avant; Superficie de lot de 1 903,2 m² au lieu de 2 000 m². <div style="background-color: black; height: 20px; width: 100%; margin-top: 10px;"></div>

Résumé

Usage	Entreposage intérieur dans un maximum de 5 locaux
Étage(s)	2
Superficie au sol	337,58 m ²
	3 634 pi ²
Dimension	L12,42 m X P34,68 m X H9,4m
	41 pi X 110 pi X 31 pi
Occupation au sol	18%
Rapport plancher/terrain	23%
Quai de chargement & aire de manœuvre	Aucun
Paysagement	5 érables 50mm en cour avant
Entreposage extérieur	Aucun
Gestion pluviale	À venir
Particularité(s)	<ul style="list-style-type: none">▪ Terrain très petit et de forme triangulaire avec une servitude Hydro-Québec, ce qui limite fortement le potentiel du lot

Terrain rue de Sydney vers l'ouest - août 2021



Terrain rue de Sydney vers l'est - août 2021



Résolution des dérogations mineures
accordées le 22 juin 2021

2021-285

URBANISME — DDM — 70, RUE DE SYDNEY — LA GRANDE PLACE ST-HILAIRE INC.

CONSIDÉRANT QU'un avis public a été publié le 2 juin 2021 offrant à toute personne intéressée la possibilité de transmettre ses commentaires écrits relativement à cette demande de dérogation mineure au plus tard le 21 juin 2021, par courriel à l'adresse greffe@vsad.ca ou par courrier au 200, route de Fossambault, Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec) G3A 2E3, pour la demande de dérogations mineures suivante :

- une (1) case de stationnement à 2,70 m de la ligne avant au lieu de ≥ 8 m;
- une marge de recul avant du bâtiment principal projeté à 10,09 m au lieu de ≥ 15 m;
- une marge de recul latérale gauche du bâtiment principal projeté à 1,10 m au lieu de ≥ 9 m;

CONSIDÉRANT QU'aucun commentaire écrit n'a été reçu;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme recommande unanimement au conseil d'accepter la dérogation mineure suivante :

- une (1) case de stationnement à 2,70 m de la ligne avant au lieu de ≥ 8 m;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil, à la majorité de 4 contre 3, de refuser les dérogations mineures suivantes :

- une marge de recul avant du bâtiment principal projeté à 10,09 m au lieu de ≥ 15 m;
 - le bâtiment projeté doit se reculer davantage pour se rapprocher du 15 m de marge de recul prescrit par le règlement et ainsi ne pas trop détonner par rapport à l'immeuble voisin;
 - le préjudice envers le requérant n'est pas sérieux. Ce dernier pouvant réduire la profondeur de son bâtiment projeté afin de le reculer davantage;
- une marge de recul latérale gauche du bâtiment principal projeté à 1,10 m au lieu de ≥ 9 m;
 - la dérogation apparaît comme étant « majeure » aux yeux d'une majorité des membres du Comité;
 - le bâtiment serait trop près de la ligne de lot latérale et sa hauteur (± 10 m) pourrait causer préjudice à l'immeuble voisin notamment pour des questions d'entretien du bâtiment de ce côté puisqu'il sera nécessaire d'empiéter sur le terrain voisin;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme recommande au conseil d'accepter les dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR : Jean Simard, conseiller, district numéro 2
APPUYÉ PAR : Yannick LeBrasseur, conseiller, district numéro 3
ET RÉSOLU :

D'accepter la demande de dérogations mineures pour le 70, rue de Sydney (projeté), connu et désigné comme étant le lot 5 750 200 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf visant à autoriser :

- une (1) case de stationnement à 2,70 m de la ligne avant au lieu de ≥ 8 m;
- une marge de recul avant du bâtiment principal projeté à 10,09 m au lieu de ≥ 15 m;
- une marge de recul latérale gauche du bâtiment principal projeté à 1,10 m au lieu de ≥ 9 m;

Le tout comme prescrit par le *Règlement de zonage n° 480-85* et selon le plan d'Éric Chouinard, arpenteur-géomètre, dossier 21031, minute 3480.

Ont voté pour : MM. Sylvain Juneau, Marcel Desroches, Jean Simard,
Yannick LeBrasseur, Jonathan Palmaerts

Ont voté contre : Mme Annie Godbout, M. Raynald Brulotte
Adoptée à la majorité, le président vote



Sylvain Juneau, maire



Marie-Josée Couture, greffière

2021-440

**SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE — DDM — 70, RUE DE SYDNEY — LA GRAND
PLACE ST-HILAIRE INC.**

UNE séance de consultation publique est tenue relativement à la demande de dérogation mineure du 70, rue de Sydney;

CONSIDÉRANT QU'en date du 6 mai 2021, la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures a déposé une demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QU'un avis public a été publié le 20 septembre 2021 offrant à toute personne intéressée la possibilité de transmettre ses commentaires écrits relativement à cette demande de dérogation mineure au plus tard le 5 octobre 2021, par courriel à l'adresse greffe@vsad.ca ou par courrier au 200, route de Fossambault, Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec) G3A 2E3;

CONSIDÉRANT QU'aucun commentaire écrit n'a été reçu;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme recommande au conseil d'autoriser la dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme recommande unanimement au conseil d'autoriser la dérogation mineure;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR : Marcel Desroches, conseiller, district numéro 1

APPUYÉ PAR : Annie Godbout, conseillère, district numéro 5

ET RÉSOLU :

D'autoriser la demande de dérogation mineure pour le 70, rue de Sydney (projeté), connu et désigné comme étant le lot 5 750 200 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, visant à rendre réputée conforme la superficie minimale du terrain à 1903,2 m² au lieu de ≥ 2000 m² comme prescrit par le *Règlement de lotissement n° 481-85*; selon le plan parcellaire par Estelle Moisan arpenteuse-géomètre, minute 2390, daté du 23 juin 2015.

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



Sylvain Juneau, maire



Marie-Josée Couture, greffière

Dérogation mineure accordée
Résolution 2021-285
Marge latérale gauche

Dérogation mineure accordée
Résolution 2021-285
Marge de recul bâtiment principal

Dérogation mineure accordée
Résolution 2021-285
Marge de recul – case de stationnement en cour avant

bacs déchets et recyclage sur dalle de béton

Demande de dérogation mineure
(marge latérale 6,89 m au lieu de 9 m)

2 162 729

5 738 345

5 750 200
Sép. 1 903,2 m²

Entrepôt
(projeté)

stratification

boiserie

boîte de service

plais cyclable

casiers postaux

boîte de service

plais cyclable

Rue de Sydney
5 368 380

Normes d'implantation	
Avant :	15,00 m.
Latérale :	9,00 m.
Sommaire :	18,00 m.
Arrière :	10,00 m.

À titre d'information - projet soumis précédemment
au CCU et au Conseil – Résolution 2021-439 PIIA



ELEVATION AVANT - COULEUR



ELEVATION LATÉRALE DROITE - COULEUR



ELEVATION GAUCHE - COULEUR

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 5 octobre 2021 à 19 h 30 à la salle du conseil de Saint-Augustin-de-Desmaures, 200, route de Fossambault.

2021-439

URBANISME — PIIA — 70, RUE DE SYDNEY — LA GRAND PLACE ST-HILAIRE INC.

IL EST PROPOSÉ PAR : Jean Simard, conseiller, district numéro 2

APPUYÉ PAR : Yannick LeBrasseur, conseiller, district numéro 3

ET RÉSOLU :

D'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le 70, rue de Sydney (projeté), connu et désigné comme étant le lot 5 750 200, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, visant la construction d'un bâtiment principal de 279 m² à des fins d'entreposage intérieur ainsi que l'aménagement du terrain à la condition de planter et conserver dans la cour avant un minimum de 5 arbres d'un calibre minimal de 50 mm DHP en plus des arbustes et plantes prévus pour plantation au pied d'une partie des façades avant et latérale ouest, selon les documents suivants :

- Plan projet d'implantation par Éric Chouinard, arpenteur-géomètre, minute 3480, révision 5, daté du 14 septembre 2021;
- Plan d'architecture et d'aménagement du terrain par Claudie Tessier, architecte, N° de projet AR-21-2571, révision 2, daté du 24 septembre 2021.

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


Sylvain Juneau, maire


Marie-Josée Couture, greffière

DÉROGATION MINEURE

PROJET/DEMANDE

NORMES

Marge latérale droite du bâtiment principal

6,9 m vs 9 m

-23%

4.20.4.2 Marges latérales

La largeur minimale de toute marge latérale est fixée à neuf mètres (9 000 mm de chaque côté pour tout bâtiment principal ou complémentaire).

