

DM – Construction d'un bâtiment principal

70, rue de Sydney

Conseil
17 septembre 2024



70, rue de Sydney
Lot 5 750 200
Zone IA-7



Requérant	M. Alexandre Badeau, actionnaire principal de Groupe Badeau Inc.
Entreposage intérieur – entreprise de la construction	
Propriétaire	Groupe Badeau Inc.
Résumé	<p><i>Le projet initial dont le PIIA a été approuvé par le conseil le 5 octobre 2021 via la résolution 2021-439 et dont une modification a été approuvée le 22 juin 2022 via la résolution 2022-0292 doit être modifié à nouveau. La propriété a été vendue depuis et des modifications sont nécessaires pour répondre aux besoins du nouvel acquéreur.</i></p> <p>Nouveau bâtiment principal de 924,3 m² (9 949,08 pi²) sur deux étages comprenant;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 portes de garage pour l'espace relatif à l'entreposage (471,93 m²); • Bureaux administratifs de l'entreprise à l'étage (452,37 m²).
Demande de dérogations mineures	<p>Demande de dérogations mineures visant la construction d'un bâtiment principal industriel dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La marge de recul avant serait de 9,67 m au lieu d'au moins 15 m, tel qu'exigé à l'article 4.20.4.1 du <i>Règlement de zonage 480-85</i> pour la zone IA-7; - La marge latérale gauche serait de 1,88 m et la marge latérale droite serait de 5,02 m au lieu d'au moins 9 m, tel qu'exigé à l'article 4.20.4.2 du <i>Règlement de zonage 480-85</i> pour la zone IA-7; - Une aire de stationnement dont une case de stationnement est située à 2,67 m au lieu d'au moins 8 m de la ligne avant, tel qu'exigé à l'article 3.7.3.3 du <i>Règlement de zonage 480-85</i> pour les zones de type IA.
Note	<p>Le projet a déjà fait l'objet de dérogations mineures autorisées par le conseil municipal via les résolutions 2021-440, 2021-285 et 2022-204, soit:</p> <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; • Marge de recul latérale droite de 6,89 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.

Résumé

Usage	Entreposage intérieur avec bureaux administratifs
Étage(s)	2
Superficie au sol	471,93 m ²
	5079,81 pi ²
Dimension	L18,76 m X P34,08 m X H9,42 m
	61 pi X 112 pi X 31 pi
Occupation au sol	24,8 %
Rapport plancher/terrain	48,6%
Quai de chargement & aire de manœuvre	Aucun
Paysagement	6 érables 50 mm en cour avant 1 érable 50 mm en cour arrière 10 hydrangeas paniculées sur tige principalement en cour avant
Entreposage extérieur	Aucun
Gestion pluviale	Révision à venir
Particularité(s)	Terrain très petit et de forme triangulaire avec une servitude d'Hydro-Québec et une servitude en faveur de la Ville, ce qui limite davantage le potentiel de développement du lot.

Comparaison des demandes de dérogations mineures autorisées et nouvellement proposées

	2021 Réso 2021-440	2021 Réso 2021-285	2022 Réso 2022-204	2024 proposées
Superficie du terrain	1 903,2 m ² au lieu de 2 000 m ²			
Marge de recul (avant)		Marge de recul avant à 10,09 m au lieu d'au moins 15 m		Marge de recul avant à 9,67 m au lieu d'au moins 15 m
Marge latérale gauche		Marge latérale gauche à 1,10 m au lieu d'au moins 9 m		Marge latérale gauche à 1,88 m au lieu d'au moins 9 m
Marge latérale droite			Marge latérale droite de 6,89 m au lieu d'au moins 9 m	Marge latérale droite de 5,02 m au lieu d'au moins 9 m
Aire de stationnement		Une (1) case de stationnement à 2,70 m de la ligne avant au lieu d'au moins 8 m		Une (1) case de stationnement à 2,67 m de la ligne avant au lieu d'au moins 8 m

DÉROGATIONS MINEURES

PROJET/DEMANDES

NORMES

Marge de recul (avant) à

9,67 m au lieu d'au moins 15 m

Tel qu'exigé à l'article 4.20.4.1 du
Règlement de zonage 480-85

Marge latérale gauche à

1,88 m au lieu d'au moins 9 m
et

Marge latérale droite à

5,02 m au lieu d'au moins 9 m

Tel qu'exigé à l'article 4.20.4.2 du
Règlement de zonage 480-85

4.20.4 Implantation des constructions

4.20.4.1 Marge de recul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul est fixée à quinze mètres (15 000 mm).

Aucune limite spécifique n'est fixée pour une marge de recul supérieure à la marge minimale prescrite.

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.

Suite diapo suivante ->

DÉROGATIONS MINEURES (suite)

PROJET/DEMANDES

NORMES

Aire de stationnement dont une case de stationnement est située à

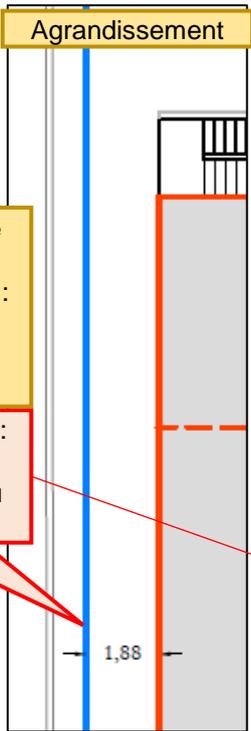
2,67 m au lieu d'au moins 8 m de la ligne avant

Tel que stipulé à l'article 3.7.3.3 du *Règlement de zonage 480-85*

3.7.3.3 Autres zones

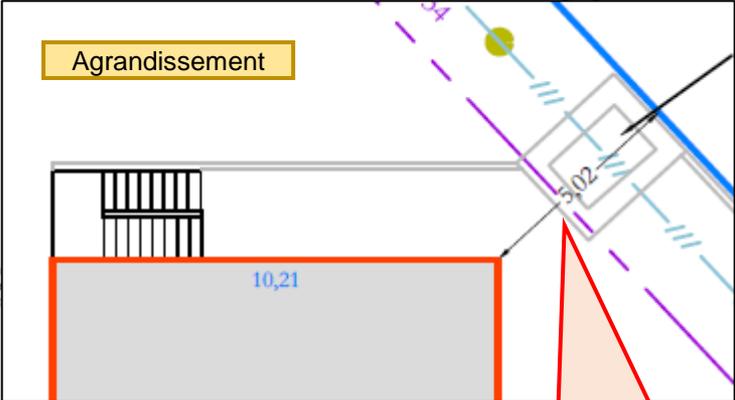
Dans les zones IA , IB, IC et ID l'aire de stationnement ou d'exposition doit être située à un minimum de huit mètres (8 m) de la ligne avant.

[...]



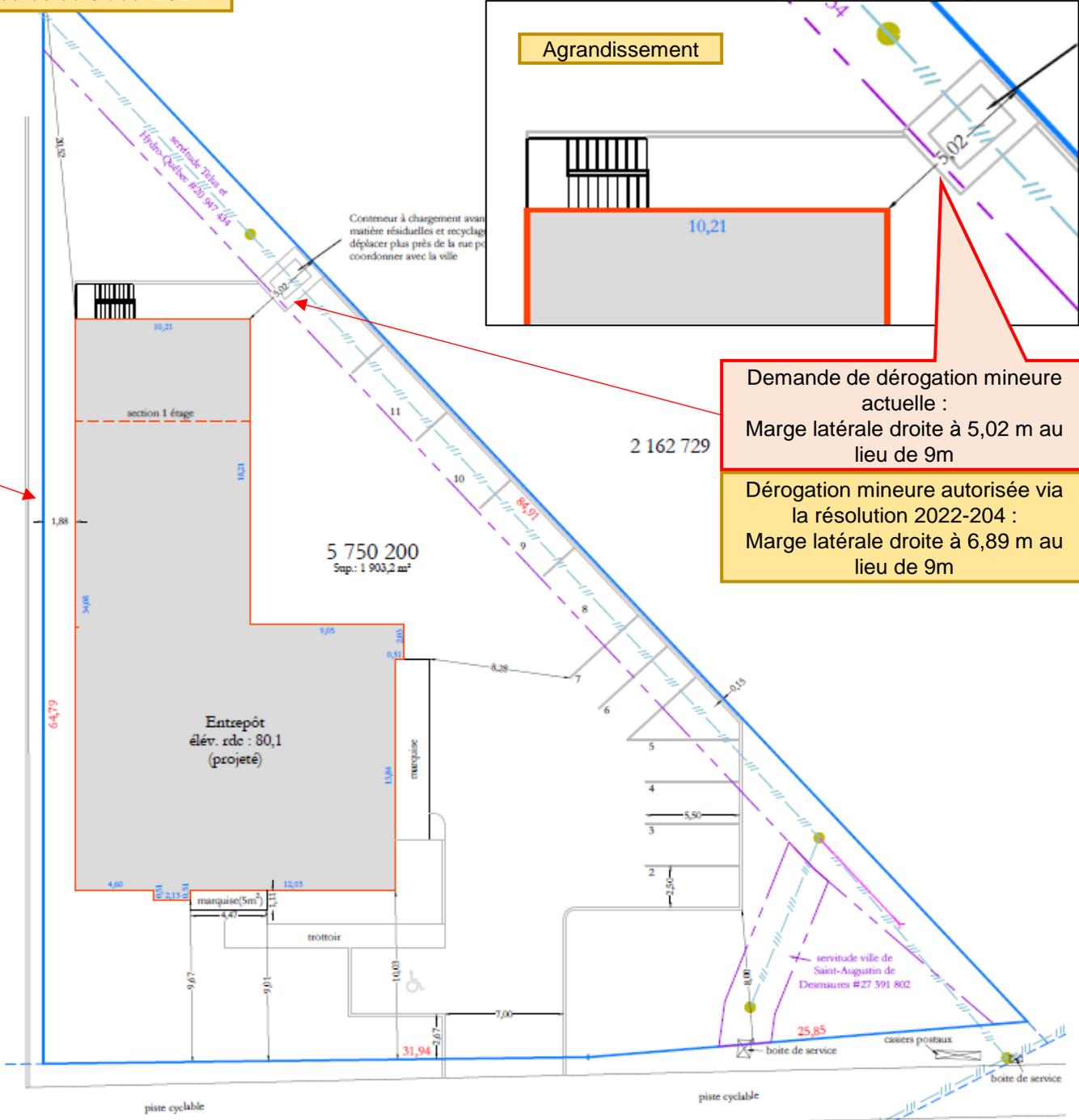
Dérogation mineure autorisée via la résolution 2021-285 :
Marge latérale gauche à 1,1 m au lieu de 9 m

Dérogation actuelle :
Marge latérale gauche à 1,88 m au lieu de 9 m



Demande de dérogation mineure actuelle :
Marge latérale droite à 5,02 m au lieu de 9 m

Dérogation mineure autorisée via la résolution 2022-204 :
Marge latérale droite à 6,89 m au lieu de 9 m



MINUTE PROGRESSIVE

VERSION	DATE	MODIFICATION(S)
II	18/08/2021	PLANS
III	03/09/2021	TROTTOIR
IV	13/09/2021	MESURE MANQUANTE
V	14/09/2021	TROTTOIR
VI	30/03/2022	PLANS (profondeur)
VII	05/07/2024	NOUVEAUX PLANS
VIII	06/08/2024	MARQUISE/STATIONNEMENT

Québec, le 5 mai 2021

Signé numériquement
préparé par...
Eric Chouinard
arpenteur-géomètre

Arpentage Arpec

2035, rue du Haut-Bord, bureau 312
Québec, Québec, G1N 4R7
info@arpec.ca
T: 418-527-0005

5 750 200
Sup.: 1 903,2 m²

Dérogation mineure autorisée via la résolution 2021-440 :
Superficie de terrain de 1903,2 m² au lieu de 2000 m²

Entrepôt
élev. rdc : 80,1
(projeté)

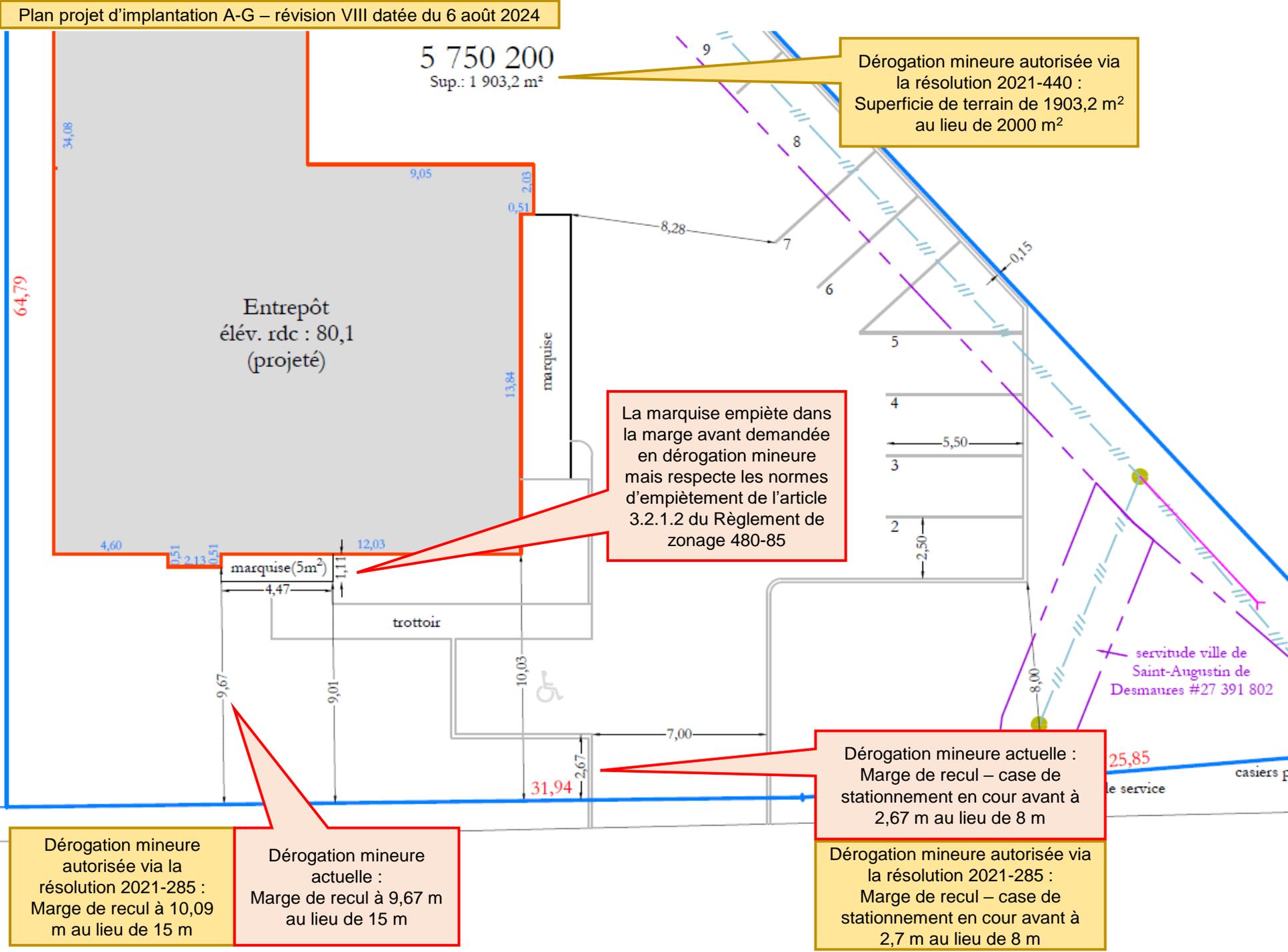
La marquise empiète dans la marge avant demandée en dérogation mineure mais respecte les normes d'empiètement de l'article 3.2.1.2 du Règlement de zonage 480-85

Dérogation mineure actuelle :
Marge de recul – case de stationnement en cour avant à 2,67 m au lieu de 8 m

Dérogation mineure autorisée via la résolution 2021-285 :
Marge de recul à 10,09 m au lieu de 15 m

Dérogation mineure actuelle :
Marge de recul à 9,67 m au lieu de 15 m

Dérogation mineure autorisée via la résolution 2021-285 :
Marge de recul – case de stationnement en cour avant à 2,7 m au lieu de 8 m



Projet précédent (accepté au permis)
Juin 2022



Comparaison avec projet antérieur

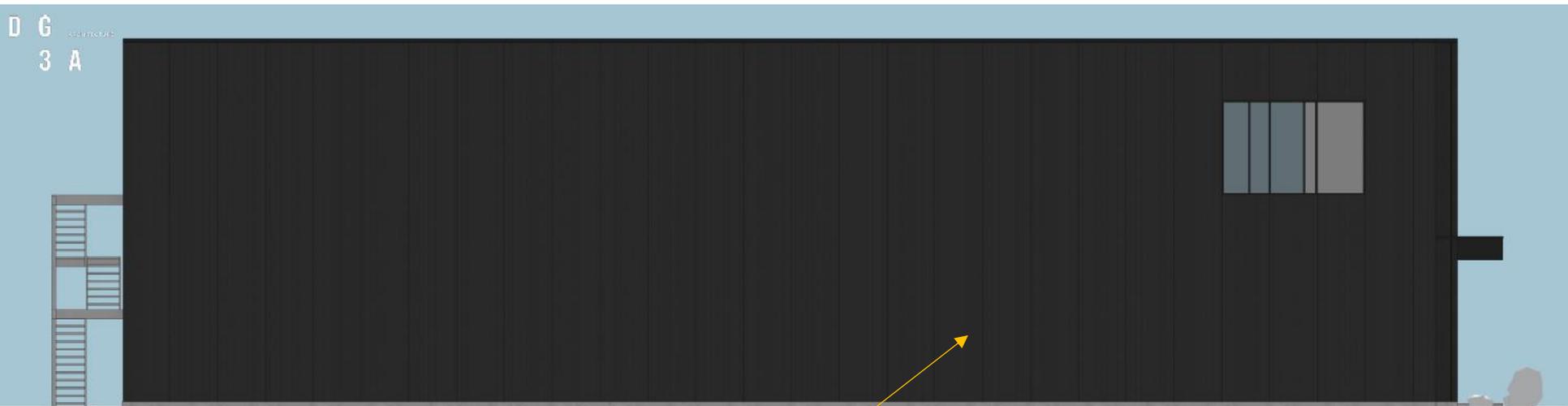
Modifications



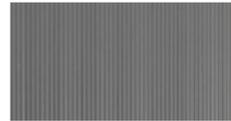
Projet présenté
Juillet 2024



Élévation latérale gauche

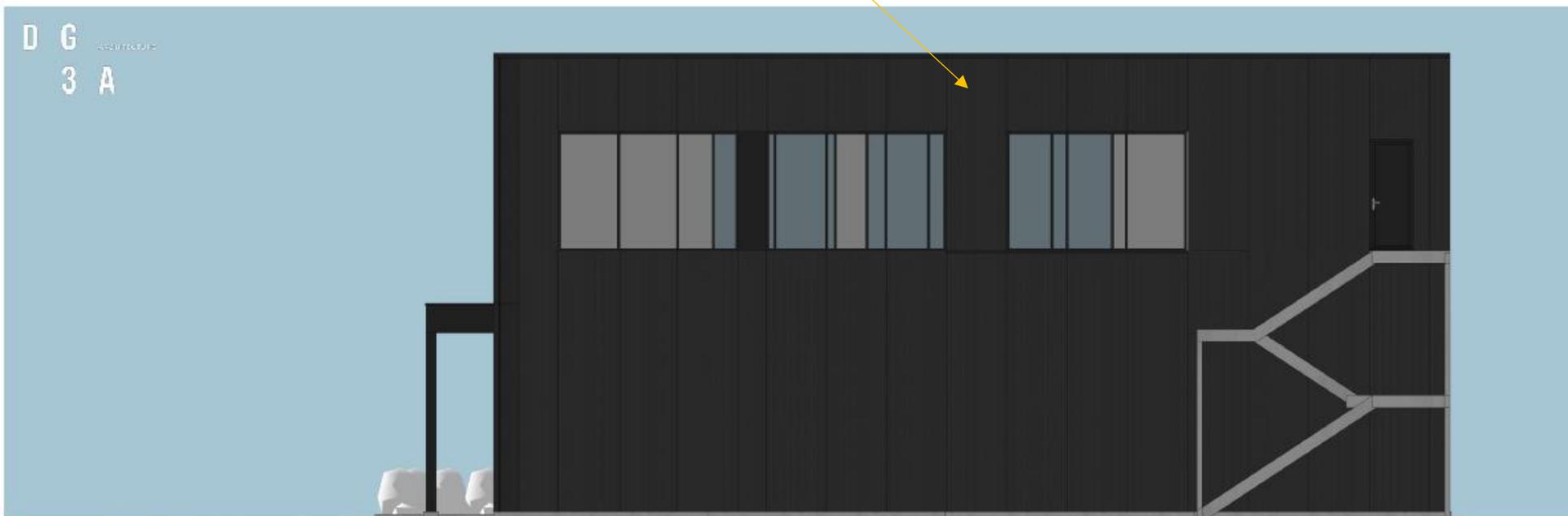


Revêtement de panneaux (isolant)



Compagnie : Norbec
Modèle : Panneau NOREX
Couleur : Noir
Fini : Micro-nervuré

Élévation arrière



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.

2021-440

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

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

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




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

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de Saint-Augustin-de-Desmaures, tenue le 3 mai 2022 à 18 h 30 à la salle du conseil de Saint-Augustin-de-Desmaures, 200, route de Fossambault.

2022-204

SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE — DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE — LOT 5 750 200 — RUE DE SYDNEY – LA GRAND PLACE ST-HILAIRE INC.

UNE séance de consultation publique est tenue relativement à la demande de dérogation mineure du lot 5 750 200.

CONSIDÉRANT qu'un avis public a été publié le 13 avril 2022 offrant à toute personne intéressée la possibilité de se faire entendre par le conseil relativement à cette demande;

CONSIDÉRANT que le Service de l'urbanisme et le Service juridique et du greffe recommandent au conseil d'autoriser la dérogation mineure;

CONSIDÉRANT que le Comité consultatif d'urbanisme recommande, suivant un vote divisé (4 pour et 4 contre), au conseil de refuser la dérogation mineure;

EN CONSÉQUENCE,

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

APPUYÉ PAR : Marie-Josée Tardif, conseillère, district numéro 6

ET RÉSOLU :

D'autoriser la demande de dérogation mineure pour le 70 rue de Sydney (adresse projetée) connu et désigné comme étant le lot 5 750 200, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, visant la construction du bâtiment principal avec une marge latérale droite de 6,89 m au lieu de 9 m comme prescrit par le *Règlement de zonage n° 480-85*, le tout approuvé selon le Plan projeté d'implantation par Éric Chouinard, arpenteur-géomètre, minute 3840, daté du 30 mars 2022.

Ont voté pour : Mme Marie-Josée Tardif, MM. Eric Fiset, Jean Simard, Yannick LeBrasseur, Martin Maranda,

A voté contre : Mme Chantal Brochu

Adoptée à la majorité, le président s'abstenant de voter



Sylvain Juneau, maire



Marie-Josée Couture, greffière