

# DM – Coefficient d'occupation au sol

## 165, rue de Singapour

Conseil

7 juin 2022



165, Singapour  
(projeté)  
Lot 6 295 742  
Zone IA-6

|   |  |
|---|--|
| <b>Requérant</b>                          | Fahey et associés pour 3288212 Nova Scotia Limited   |
| <i>Compagnie actionnaire de Microsoft</i> |  |
| <b>Budget</b>                             | À venir  |
| <b>Résumé</b>                             | Nouveau bâtiment principal de 931,1 m <sup>2</sup> sur 1 étage abritant le futur centre de données de Microsoft. Le terrain a une superficie totale de 34 194 m <sup>2</sup> |

Terrain du futur centre de données– Août 2021





Par cette communication, nous aimerions porter à votre attention une problématique relativement au taux d'implantation minimal exigé pour le projet de développement d'un centre de traitement de données de Microsoft et soumettons par le fait même une demande de dérogation mineure.

### Présentation du projet

Dans l'optique d'optimiser ses activités, Microsoft souhaite implanter un centre de traitement de données dans la ville de Saint-Augustin-de-Desmaures (« la Ville »). À cet effet, Microsoft a choisi le parc industriel François-Leclerc et plus spécifiquement, le lot 6 295 742 sur la rue Singapour (« le Site »), pour la réalisation du projet.



Figure 1, Localisation du Site sur la rue Singapour (lot 6 295 742)

Le projet consiste en un centre de traitement de données implanté sur la rue Singapour dans la zone IA-6. Ce bâtiment d'un étage est sis sur un lot d'une superficie de 34 194 m<sup>2</sup> et occupe une superficie totale au sol de 931,1 m<sup>2</sup> (voir pièce jointe). Ce faisant, il présente un coefficient d'occupation du sol de 2,7 %, alors que le minimum exigé par le règlement de zonage no. 480-85 pour un bâtiment industriel de la catégorie IA est de 7 %.

Afin de permettre le développement du centre de données sur le site, Microsoft souhaite obtenir une dérogation mineure pour cet élément et baisser le seuil minimum du coefficient d'occupation du sol en deçà de 2,7 %. Voici les raisons qui justifient cette demande :

- Considérant que la dérogation mineure demandée respecte les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville.
- Considérant qu'avec une superficie de 931,1 m<sup>2</sup>, l'édifice respecte la superficie de bâtiment minimale requise de 10 000 pi<sup>2</sup> (929 m<sup>2</sup>) dans la promesse d'achat (al. 10.11).
- Considérant que la dérogation mineure demandée ne porte pas atteinte au risque en matière de sécurité, de santé publique, d'environnement ou du bien-être général. Au contraire, un taux d'implantation de 2,7 % permet de conserver une plus grande superficie d'espaces végétalisés et ainsi, contribuer à la diminution des effets d'îlots de chaleur et du ruissellement des eaux de surface dans le parc industriel.
- Considérant que la dérogation mineure demandée relative au taux d'implantation ne porte pas atteinte à la jouissance des droits de propriété des voisins et qu'au contraire, permet un plus grand dégagement et une meilleure cohabitation.
- Considérant qu'un taux d'implantation inférieur au seuil minimal exigé ne compromet pas la qualité architecturale du bâtiment et son intégration dans le milieu environnant.
- Considérant que le taux d'implantation minimal de 7 % ne peut être atteint pour les raisons suivantes :
  - o Le bâtiment proposé respecte les standards de Microsoft pour un centre de traitement de données, qui sont appliqués à des projets similaires à travers le monde.
  - o L'empreinte du bâtiment proposé est spécialisée pour les opérations de ce centre de traitement de données.
  - o L'emplacement du bâtiment proposé et son implantation ont été conçus pour permettre la possibilité d'avoir une éventuelle expansion vers l'ouest.
- Considérant que l'application stricte de la réglementation causerait préjudice sérieux à Microsoft. En effet, un taux d'implantation minimal de 7 % représente une superficie d'occupation au sol de 2 393,6 m<sup>2</sup>, soit plus du double de ce qui est nécessaire pour les opérations de Microsoft. Ainsi, cette superficie additionnelle n'aurait pas d'utilité et représente des coûts additionnels considérables, tant pour la construction que le maintien du bâtiment.

Par conséquent, nous aimerions vous demander une dérogation mineure concernant le taux d'implantation minimal exigé de 7 %, puisque pour réaliser le projet de centre de traitement de données optimal pour les besoins de Microsoft, nous aurions besoin d'un seuil minimal en deçà de 2,7 %.

## DÉROGATION MINEURE

### PROJET/DEMANDE

### NORMES – Règlement de zonage 480-85

Coefficient d'occupation au sol

2,7 % vs 7%

#### 4.20 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE CLASSES IA, IB ET ID

(...)

#### 4.20.4 Implantation des constructions

(...)

#### 4.20.4.4 Occupation au sol

La superficie occupée à l'implantation par un bâtiment, y compris toute construction accessoire ou complémentaire, ne doit pas excéder cinquante pour cent (50 %) de la superficie du terrain, sans toutefois être moindre que sept pour cent (7 %).