

DDM – Agrandissement 146, rue de Rotterdam

Conseil
7 juin 2022



146, rue de Rotterdam
Lot 2 814 781
Zone IB-1

Requérant	M. Martin Pothier, architecte (Planidesign inc.) pour Ébénisterie Richard & Lévesque inc.
<i>Fabrication de mobilier pour cuisine et salle de bain</i>	
Budget	1 600 000 \$
Résumé	<ul style="list-style-type: none"> • Agrandissement vers l'avant et reconfiguration de l'aire de stationnement
Note	<ul style="list-style-type: none"> • Ce bâtiment a été construit en 2003, et été agrandi en 2009 puis en 2019 • Une terrasse sera implantée sur la toiture de la partie agrandie • Une dérogation mineure sera requise quant à la présence d'une aire de chargement en cour avant, d'une bande de terrain de 2 m de largeur sur le pourtour du bâtiment ainsi que pour régulariser la largeur d'une allée bidirectionnelle en cour latérale gauche

Résumé DM	<ul style="list-style-type: none"> • Une aire de chargement sera implantée cour avant, soit dans la partie agrandie. Une telle aire de chargement est déjà présente en cour avant, et a fait l'objet d'une dérogation mineure (résolution 2019-467), mais par mesure de précaution il est souhaitable que le requérant obtienne une nouvelle DM, car l'ancienne DM était spécifique au projet d'agrandissement de 2019 • Une bande de terrain d'une largeur inférieure au minimum de 2 m exigé sur le pourtour du bâtiment est déjà présente et a fait l'objet d'une dérogation mineure (résolution 2019-467). La bande de terrain le long du mur latérale gauche de la partie agrandie aura la même largeur que le long de la partie existante, soit 1,8 m. Il est souhaitable que le requérant obtienne une nouvelle DM, car l'ancienne DM était spécifique au projet d'agrandissement de 2019. • L'allée directionnelle entre l'aire de de stationnement et le mur latéral gauche fait 6,42 m de largeur, ce qui est inférieur au minimum requis de 7 m. Cette largeur non conforme est déjà présente sur ce terrain, depuis sa construction en 2003, et ne semble jamais avoir été régularisée par dérogation mineure. La présente demande vise l'allée bidirectionnelle projetée qui sera entre ls stationnement existant et la partie agrandie du bâtiment
------------------	---

Projet	
Usage	Industriel
Étage(s)	2
Superficie au sol à la fin des travaux	2 147 m ²
	23 110 pi ²
Dimension à la fin des travaux	L33,64 m X P57,89 m X H7,01 m
	L110' X P189' X H23'
Occupation au sol à la fin des travaux	23.1 %
Rapport plancher/terrain à la fin des travaux	25.7 %
Quai de chargement & aire de manœuvre	Aucune (les portes de garage en façade ne sont pas considérés comme une aire de chargement)
Paysagement	<ul style="list-style-type: none"> • 7 arbres existants en cour avant • Graminées et arbustes existants au pied de la façade et de la partie avant du mur latéral gauche
Entreposage extérieur	En cour latérale droite tel qu'actuellement
Gestion pluviale	Oui

DÉROGATION MINEURE**PROJET/DEMANDE****NORMES**

Aire de chargement
Cour avant (projet) vs. cour arrière ou
latérale (norme)

3.7.8 Espaces de chargement et de déchargement**3.7.8.1 Emplacement**

Un espace de chargement et de déchargement ainsi que le tablier de manœuvre prévus ci-après doivent être situés entièrement sur le terrain de l'usage desservi, dans la cour latérale et la cour arrière.

Bande de terrain
1,8 m (projet) vs. 2 m (norme)
- 11 %

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

(...)

4.20.5 Aménagement extérieur**4.20.5.1 Aménagement paysager**

En plus des aménagements requis pour les stationnements, les aires d'exposition, les allées d'accès, de circulation et autres aménagements extérieurs exigés en cour avant, une bande de terrain d'au moins deux mètres doit être aménagée sur le pourtour du bâtiment.

Allée d'accès birectionnelle
6,42 m (projet) vs. 7 m (norme)
- 9%

3.7.4 Règles régissant les allées d'accès et les cases de stationnement**3.7.4.1 Allée d'accès**

(...)

Lorsque la circulation dans l'allée d'accès est bidirectionnelle, la largeur minimale est de sept mètres (7 000 mm).



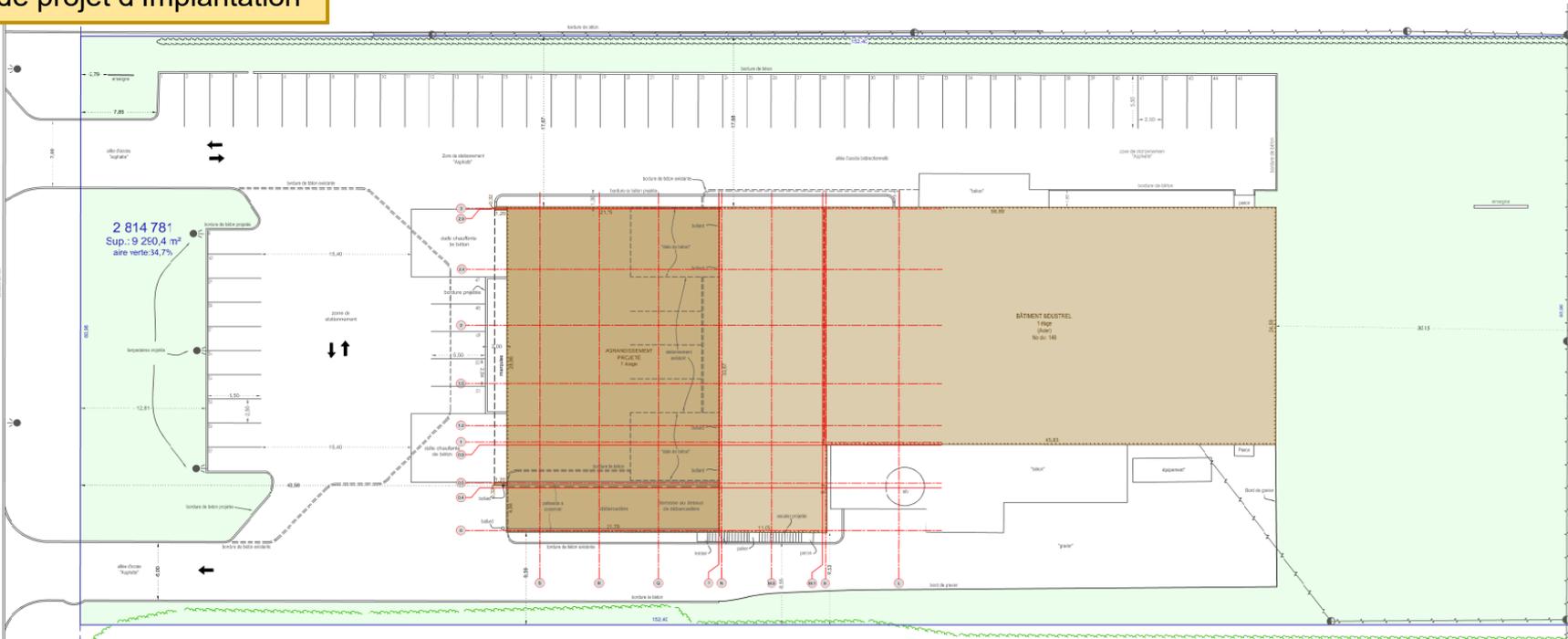
Agrandissement projeté
vers l'avant

Aire de chargement existante en
cour avant (DM autorisée par la
résolution 2019-467)



Plan de projet d'Implantation

2814775
RUE DE ROTTERDAM



Insertion approximative du bâtiment agrandi entre des lot construits



SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE — DDM — 146, RUE DE ROTTERDAM — ÉBÉNISTERIE RICHARD & LÉVESQUE INC.

UNE séance de consultation publique est tenue relativement à la demande de dérogation mineure du 146, rue de Rotterdam.

CONSIDÉRANT que le requérant s'est inspiré des normes existantes (zonage – article 3.7.8.1) qui autorisent sous certaines conditions les quais de chargement et aires de manœuvre en cour avant pour les terrains de très grandes superficies en proposant un mur-écran de 3 m de hauteur de chaque côté du débarcadère en plus de prévoir un aménagement paysager intéressant pour atténuer l'impact visuel des installations (haie de cèdres et arbres);

CONSIDÉRANT que l'application du *Règlement de zonage n° 480-85* a pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur;

CONSIDÉRANT que les dérogations ne portent pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

EN CONSÉQUENCE,

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

APPUYÉ PAR : Raynald Brulotte, conseiller, district numéro 4

ET RÉSOLU :

D'accepter la demande de dérogations mineures pour le 146, rue de Rotterdam, connu et désigné comme étant le lot 2 814 781 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, visant l'agrandissement du bâtiment principal dans la cour avant incluant un quai de chargement et aire de manœuvre avec les dérogations mineures suivantes :

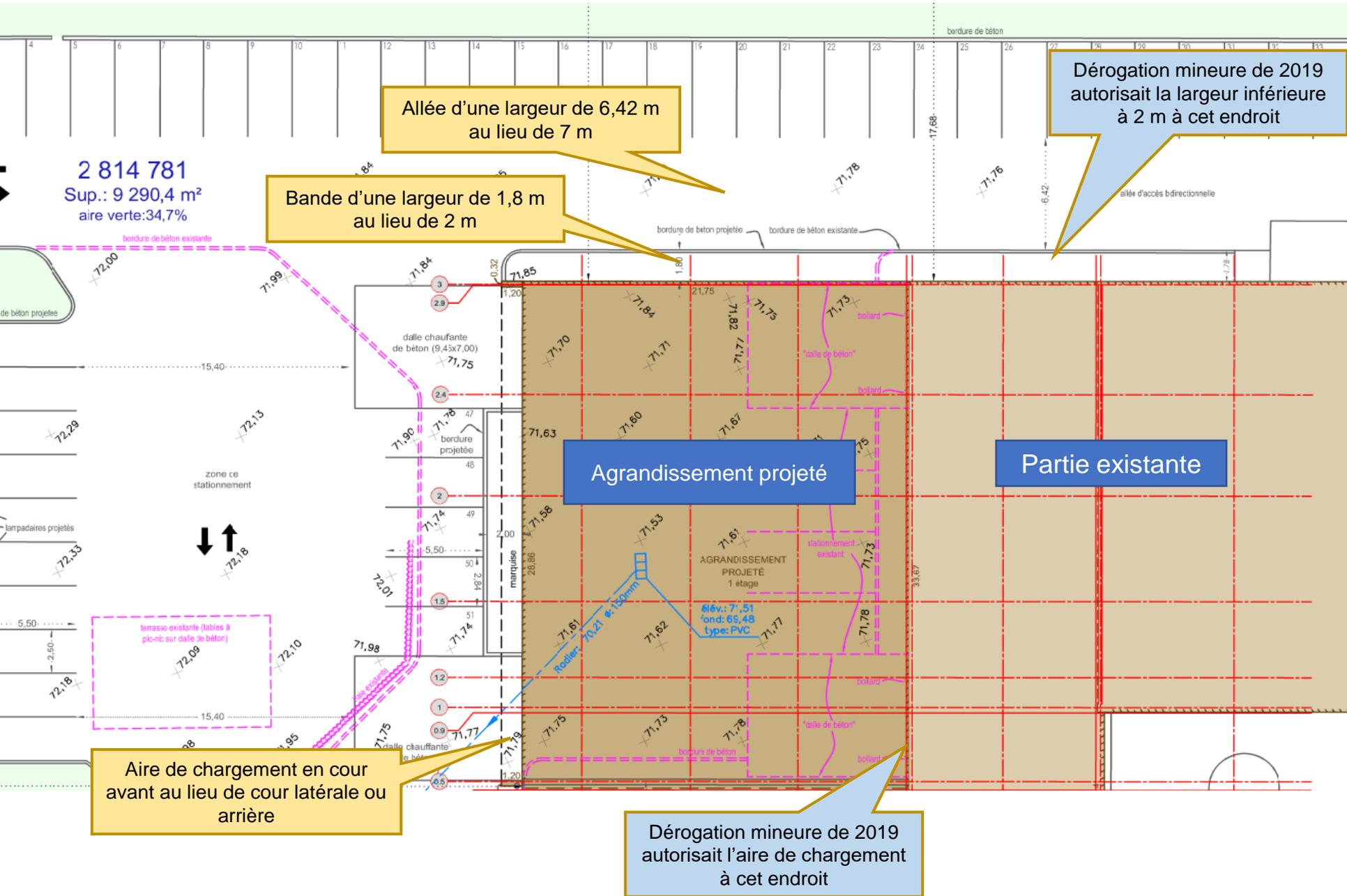
- Une bande aménagée longeant le nouveau mur gauche de l'agrandissement avec une largeur de 1,3 m au lieu de 2 m minimum;
- Un quai de chargement et une aire de manœuvre en cour avant au lieu d'être en cour arrière ou latérale.

comme prescrit par le *Règlement de zonage n° 480-85*.

Le tout selon les plans et documents suivants :

- Plan d'implantation par Jean Taschereau, arpenteur-géomètre, minute 14 463, version 3, daté du 10 octobre 2019;
- Plan d'architecture et aménagement paysager par Étienne Germain, architecte, No de projet 2019-11, révision 4, daté du 10 octobre 2019.

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



Allée d'une largeur de 6,42 m au lieu de 7 m

Dérégation mineure de 2019 autorisait la largeur inférieure à 2 m à cet endroit

Bande d'une largeur de 1,8 m au lieu de 2 m

2 814 781
Sup.: 9 290,4 m²
aire verte: 34,7%

Agrandissement projeté

Partie existante

Aire de chargement en cour avant au lieu de cour latérale ou arrière

Dérégation mineure de 2019 autorisait l'aire de chargement à cet endroit