

DM – Agrandissement du bâtiment principal et aménagements terrain

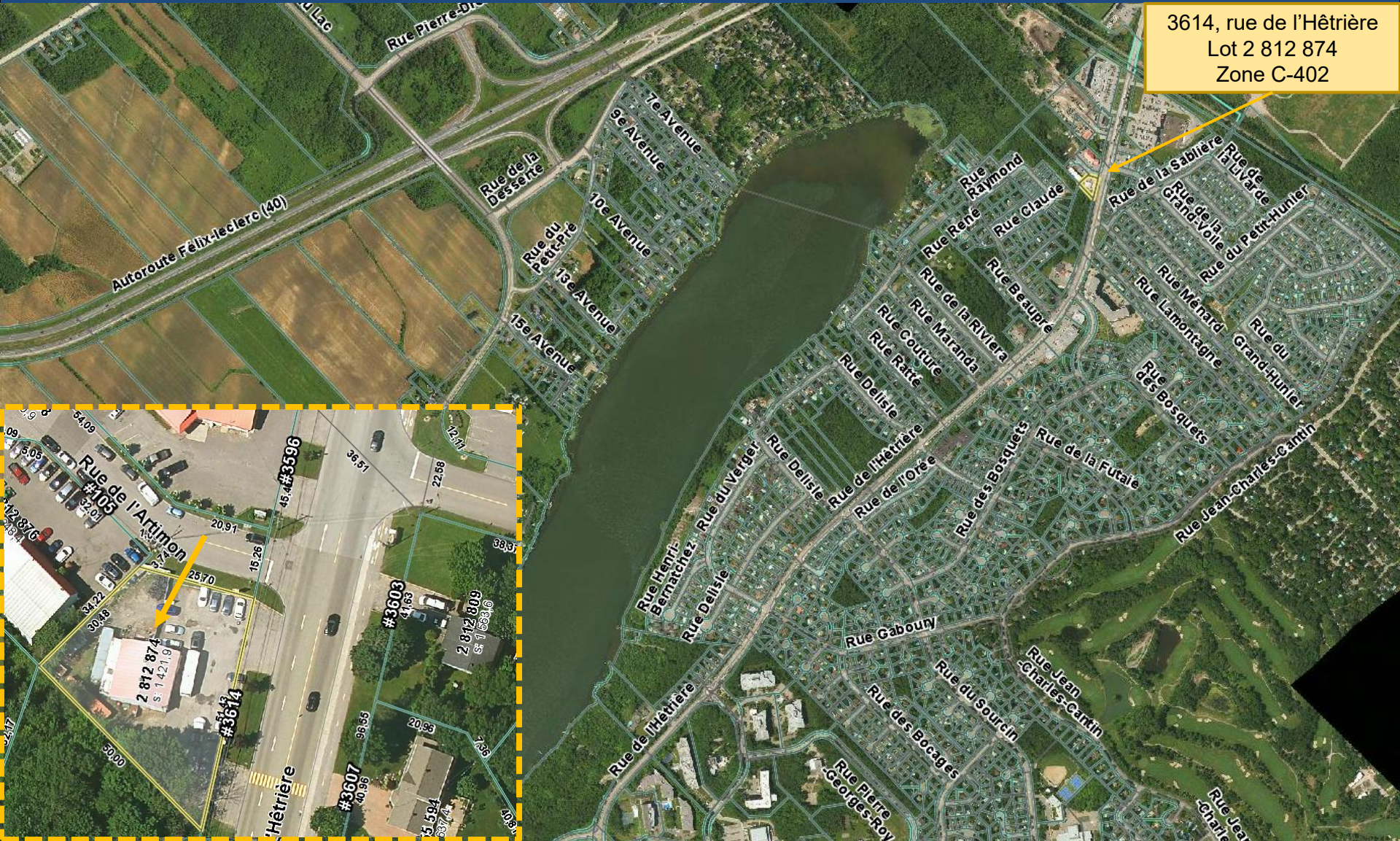
3614, rue de l'Hêtrière

Conseil

5 mai 2026



3614, rue de l'Hêtrière
Lot 2 812 874
Zone C-402



Requérant	Sébastien Gagnon, président et secrétaire de 9376-5790 Québec inc.
<i>Commercial – Service de réparation d’automobiles (garage)</i>	
Propriétaire	9376-5790 Québec Inc.
Demande de dérogations mineures	<p>Demande de dérogations mineures visant à autoriser l’agrandissement du bâtiment principal et les travaux d’aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La marge avant secondaire serait de 10,52 m au lieu d’au moins 12 m, tel qu’exigé à l’article 252 et à la grille des spécifications du <i>Règlement n° 2025-748 de zonage</i> pour la zone C-402; b) La bande paysagère ceinturant le bâtiment principal serait d’une largeur de 1 m sur la façade principale et sur une section de la façade latérale gauche au lieu d’au moins 2 m, tel qu’exigé au 4^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l’article 336 du <i>Règlement n° 2025-748 de zonage</i> pour les usages commerciaux; c) La bande gazonnée ou autrement paysagée qui doit séparer une aire de stationnement d’une rue serait de 0 m pour la cour avant et de 1,16 m pour la cour avant secondaire au lieu d’au moins 4 m, tel qu’exigé au 7^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l’article 336 du <i>Règlement n° 2025-748 de zonage</i> pour les usages commerciaux; d) La bande paysagère qui doit séparer une aire de stationnement d’une limite de propriété serait de 0 m au lieu d’au moins 0,5 m, tel qu’exigé au 3^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l’article 336 du <i>Règlement n° 2025-748 de zonage</i> pour les usages commerciaux; e) La largeur de l’accès véhiculaire de droite serait de 13,97 m au lieu d’un maximum de 12 m, tel qu’exigé à l’article 332 du <i>Règlement n° 2025-748 de zonage</i> pour les usages commerciaux; f) L’aire d’isolement, le long de la ligne latérale gauche, adjacente à l’aire de stationnement, serait de 0 m au lieu d’au moins 2 m, tel qu’exigé à l’article 371 du <i>Règlement n° 2025-748 de zonage</i> pour les usages commerciaux; g) Le conteneur de matières résiduelles non enfoui serait situé en cour avant au lieu d’en cour avant secondaire, latérale ou arrière, tel qu’exigé à l’article 255 du <i>Règlement n° 2025-748 de zonage</i> pour les usages commerciaux.

Résumé	<p>Le PIIA consiste à l'agrandissement du bâtiment principal sur un étage et la modification des enseignes, les travaux comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le remplacement du revêtement extérieur;- La réorganisation et la bonification de l'aire de stationnement;- L'aménagement deux aires d'entreposage temporaire en cours latérale gauche et arrière;- L'aménagement d'un enclos autour du conteneur de matières résiduelles situé en cour avant afin de répondre aux exigences de l'article 268 du <i>Règlement n° 2025-748 de zonage</i>;- Le remplacement ou la modification des enseignes, à l'exception de la structure de l'enseigne détachée, qui sera conservée et repeinte.
Notes	<ul style="list-style-type: none">• Le bâtiment principal et l'enseigne sur poteau ont été construits en 1982;• Le projet d'agrandissement sur ce lot d'angle nécessite des dérogations à la réglementation afin de ne pas nuire aux activités du garage et de conserver des aires de stationnement et de circulation adéquates;• La largeur de l'emprise municipale est d'environ 7,5 m du côté de la rue de l'Hêtrière et d'environ de 3,5 m du côté de la rue d'Artimon;• Les conteneurs entreposés en cour arrière seront retirés après les travaux;• La clôture existante en maille de chaîne lattée blanche est conservée;• Les plans civils pour la gestion pluviale ont été reçus et sont en cours de validation auprès du Service des travaux publics (non assujetti au PIIA).

DÉROGATIONS MINEURES

PROJET / DEMANDES

NORMES –Règlement de zonage n° 2025-748

Autoriser l'agrandissement du bâtiment principal dont :

- La marge avant secondaire serait de 10,52 m au lieu d'au moins 12 m, tel qu'exigé à l'article 252 et à la grille des spécifications du *Règlement n° 2025-748 de zonage* pour la zone C-402;
- La bande paysagère ceinturant le bâtiment principal serait d'une largeur de 1 m sur la façade principale et sur une section de la façade latérale gauche au lieu d'au moins 2 m, tel qu'exigé au 4^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 336 du *Règlement n° 2025-748 de zonage* pour les usages commerciaux;
- La bande gazonnée ou autrement paysagée séparant qui doit séparer une aire de stationnement d'une rue serait de 0 m pour la cour avant et de 1,16 m pour la cour avant secondaire au lieu d'au moins 4 m, tel qu'exigé au 7^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 336 du *Règlement n° 2025-748 de zonage* pour les usages commerciaux;
- La bande paysagère qui doit séparer une aire de stationnement d'une limite de propriété serait de 0 m au lieu d'au moins 0,5 m, tel qu'exigé au 3^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 336 du *Règlement n° 2025-748 de zonage* pour les usages commerciaux;

Grille des spécifications pour la zone C-402 Marge avant de 12 m

Usages	C-8	Débit d'essence						
C-9	Commerce et service reliés à l'automobile							
C-10	Commerce lourd							

Bâtiment principal	Hauteur (m) min. / max.	6 / 16	6 / 16	6 / 16	6 / 16	6 / 16	6 / 16	6 / 16
	Largeur (m) min.	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3
	Implantation au sol (m ²) min.							
	Marge avant (m) min.	9	9	12	12	12	12	12
	Marges latérales (m) min.	4	4	4	4	4	4	4
	Marge arrière (m) min.	3	3	3	3	3	3	3

336. L'AIRE DE STATIONNEMENT

Une aire de stationnement doit respecter les dispositions suivantes :

[...]

3° L'aire de stationnement doit être séparée, y compris sa bordure de béton, d'une limite de propriété par une bande paysagère d'une largeur minimale de 0,5 m, à l'exception de l'espace occupé par une allée d'accès ou de stationnement commune, incluant les cases de stationnement donnant sur une telle allée commune;

4° Une bande paysagère d'une largeur d'au moins 2 m doit ceinturer le bâtiment; par exception, cette bande paysagère peut être réduite à 1 m 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;

7° L'espace de stationnement situé dans une cour avant, une cour avant secondaire ou une cour arrière adjacente à une rue doit être bordée du côté de la rue, sauf aux allées d'accès, par une bande gazonnée ou autrement paysagée d'une largeur minimale de 4 m;

[...]

DÉROGATIONS MINEURES (suite)

PROJET / DEMANDES

NORMES – Règlement de zonage n° 2025-748

Autoriser l'agrandissement du bâtiment principal dont :

- La largeur de l'accès véhiculaire de droite serait de 13,97 m au lieu d'un maximum de 12 m, tel qu'exigé à l'article 332 du *Règlement n° 2025-748 de zonage* pour les usages commerciaux;
- L'aire d'isolement, le long de la ligne latérale gauche, adjacente à l'aire de stationnement, serait de 0 m au lieu d'au moins 2 m, tel qu'exigé à l'article 371 du *Règlement n° 2025-748 de zonage* pour les usages commerciaux;
- Le conteneur de matières résiduelles non enfoui serait situé en cour avant au lieu d'en cour avant secondaire, latérale ou arrière, tel qu'exigé à l'article 255 du *Règlement n° 2025-748 de zonage* pour les usages commerciaux.

371. AMÉNAGEMENT DES AIRES D'ISOLEMENT

L'aménagement d'une aire d'isolement est requis dans les situations suivantes et doit avoir la largeur spécifiée :

Tableau 38 - Aménagement des aires d'isolement

Situation	Largeur minimale de l'aire d'isolement	Aménagement de l'aire d'isolement
Le long de toute ligne latérale et arrière d'un terrain (ne s'applique pas aux murets et clôtures).	2 m	Doit être gazonnée. Cette aire d'isolement peut également être plantée d'arbres, d'arbustes et de fleurs.

[...]

332. LARGEUR DES ACCÈS VÉHICULAIRES

Un accès véhiculaire doit avoir une largeur minimale de 3 m et une largeur maximale de 12 m. Toutefois, la largeur de l'accès véhiculaire ne peut excéder 50 % de la largeur du terrain sur laquelle elle est située.

255. GÉNÉRALITÉS

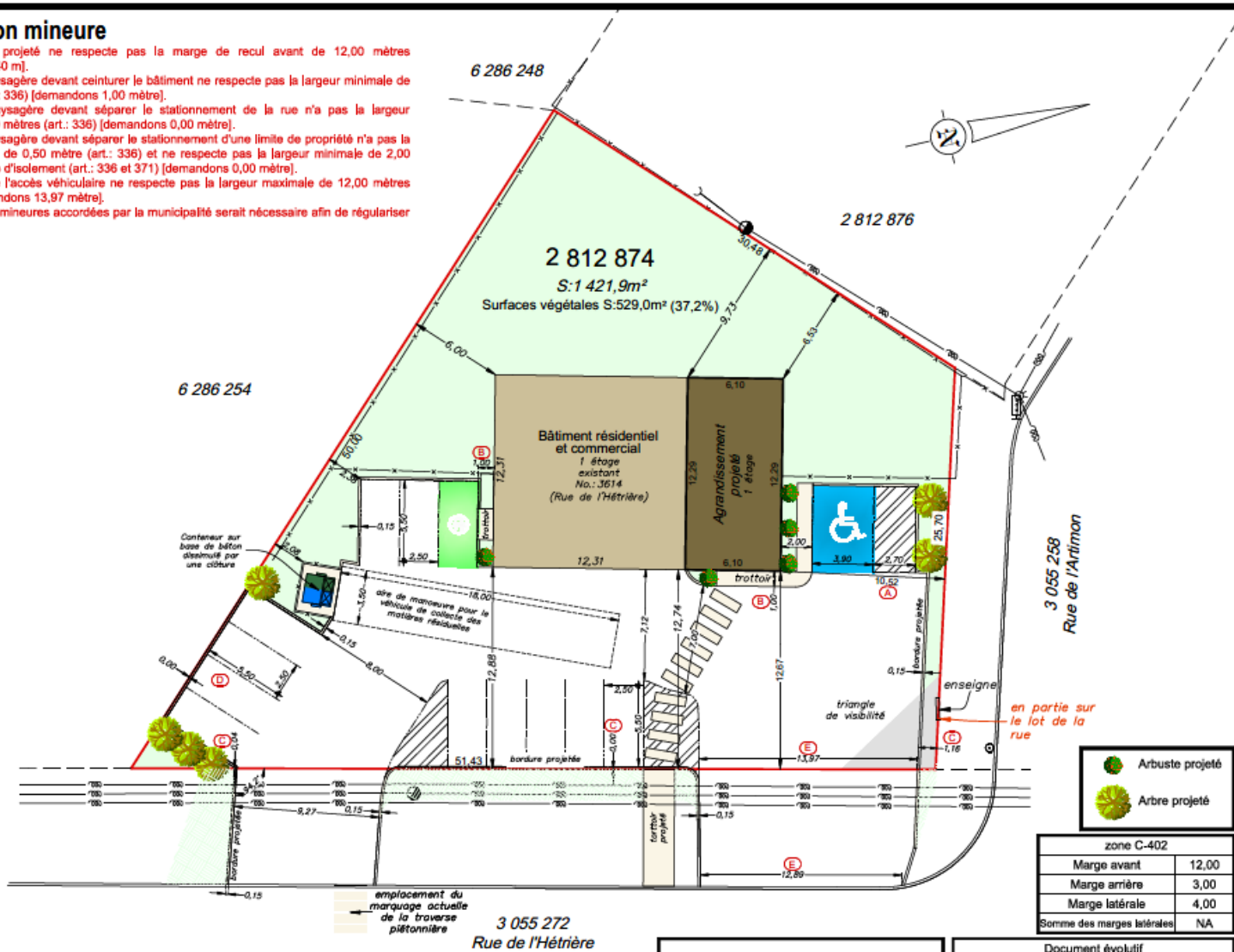
Les bâtiments, les équipements, les constructions et les aménagements accessoires autorisés dans les cours et sur les toits sont ceux identifiés aux tableaux du présent article. [...]

Tableau 22 - Équipements accessoires autorisés dans les cours

Type d'équipements accessoires	Cour avant	Cour avant secondaire	Cour latérale	Cour arrière	Autres normes applicables
Conteneur de matières résiduelles non enfoui	non	oui	oui	oui	article 268

Dérogation mineure

- (A) Le bâtiment projeté ne respecte pas la marge de recul avant de 12,00 mètres [demandons 10,40 m].
 - (B) La bande paysagère devant ceinturer le bâtiment ne respecte pas la largeur minimale de 2,00 mètres (art.: 336) [demandons 1,00 mètre].
 - (C) La bande paysagère devant séparer le stationnement de la rue n'a pas la largeur minimale de 4,00 mètres (art.: 336) [demandons 0,00 mètre].
 - (D) La bande paysagère devant séparer le stationnement d'une limite de propriété n'a pas la largeur minimale de 0,50 mètre (art.: 336) et ne respecte pas la largeur minimale de 2,00 mètres d'une aire d'isolement (art.: 336 et 371) [demandons 0,00 mètre].
 - (E) La largeur de l'accès véhiculaire ne respecte pas la largeur maximale de 12,00 mètres (art.: 371) [demandons 13,97 mètre].
- Des dérogations mineures accordées par la municipalité serait nécessaire afin de régulariser ces situations.



PLAN PROJET D'IMPLANTATION

Lot(s): 2 812 874
Cadastre du Québec
Circonscription foncière de Portneuf
Municipalité de la VIIe de Saint-Augustin-de-Desmaures

À la demande de:
Sébastien Gagnon pour
« 9376-5790 Québec inc. »

Date(s) du levé: 28-01-2025
Carnet(s): MBOL11-148
Échelle: 1:250

Notes:
Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (SI).
Sujet à l'approbation municipale.
Le certificat de localisation de la propriété ici concernée sera automatiquement mis en production 6 mois après l'implantation du projet actuel.
Étant donné l'implantation à «marge 0» des bordures, un piquetage des limites de propriété sera nécessaire.

- Légende**
- Câbles aériens
 - ⊙ Repère identifié
 - ⊙ Autre repère
 - ⊙ Borne-fontaine
 - ⊙ Lampadaire
 - ⊙ Feuillu/conifère à conserver
 - ⊙ Feuillu/conifère à abattre
 - ⊙ Entreposage de la neige
 - ⊙ Point de niveau
 - Haie
 - Clôture
 - Poteau
 - Hauban

- ⊙ Arbuste projeté
- ⊙ Arbre projeté

GIROUX Québec 418-652-8838
Arpentage Lévis 418-838-9961
St-Agapit 418-888-1299
www.arpentage.com

Signé à Québec, le 10 mars 2026

Guillaume Bourque
Arpenteur-géomètre
Dossier: 93-020 (55635) Minute: 1 386

Québec, le

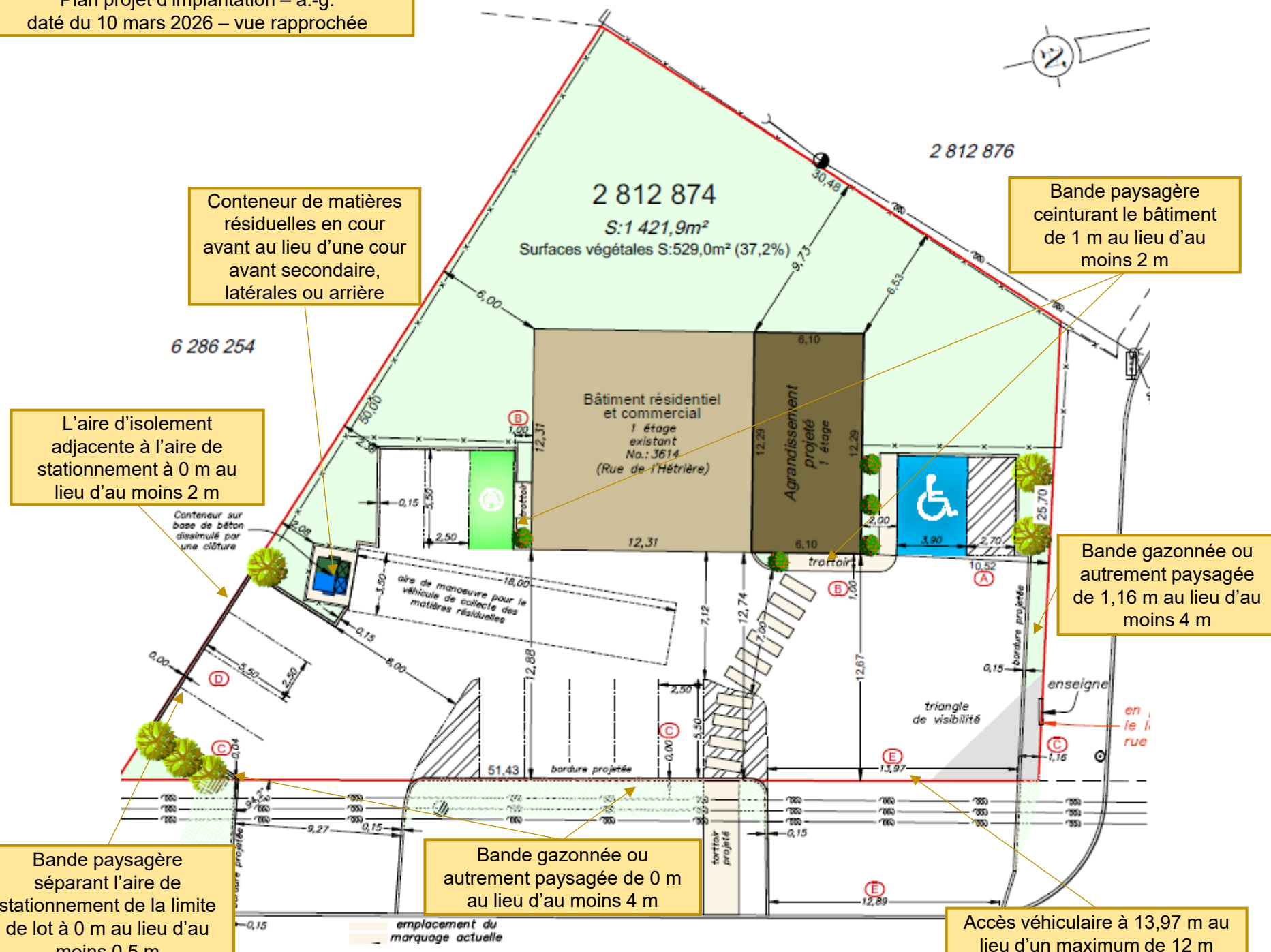
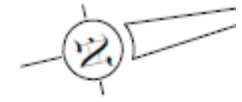
Vraie copie de la minute originale conservée au greffe

zone C-402	
Marge avant	12,00
Marge arrière	3,00
Marge latérale	4,00
Somme des marges latérales	NA

Document évolutif		
Version	Date	Objet
1	10-03-2026	Document original

HYDRO-QUÉBEC
Seul Hydro-Québec peut se prononcer formellement sur la conformité des normes de dégagement horizontal et vertical à respecter entre les installations électriques et les structures projetées.

Notes:
Étant donné que le bâtiment projeté doit respecter des marges de recul serrées, une implantation des fondations sur la semelle est fortement recommandée.
Date de la recherche au registre foncier: 23-02-2026



Conteneur de matières résiduelles en cour avant au lieu d'une cour avant secondaire, latérales ou arrière

Bande paysagère ceinturant le bâtiment de 1 m au lieu d'au moins 2 m

L'aire d'isolement adjacente à l'aire de stationnement à 0 m au lieu d'au moins 2 m

Bande gazonnée ou autrement paysagée de 1,16 m au lieu d'au moins 4 m

6 286 254

2 812 874

S:1 421,9m²
Surfaces végétales S:529,0m² (37,2%)

2 812 876

Bâtiment résidentiel et commercial
1 étage existant
No.: 3614
(Rue de l'Hétrière)

Agrandissement projeté
1 étage

Conteneur sur base de béton dissimulé par une clôture

aire de manœuvre pour le véhicule de collecte des matières résiduelles

triangle de visibilité

enseigne

en le rue

Bande paysagère séparant l'aire de stationnement de la limite de lot à 0 m au lieu d'au moins 0,5 m

Bande gazonnée ou autrement paysagée de 0 m au lieu d'au moins 4 m

Accès véhiculaire à 13,97 m au lieu d'un maximum de 12 m

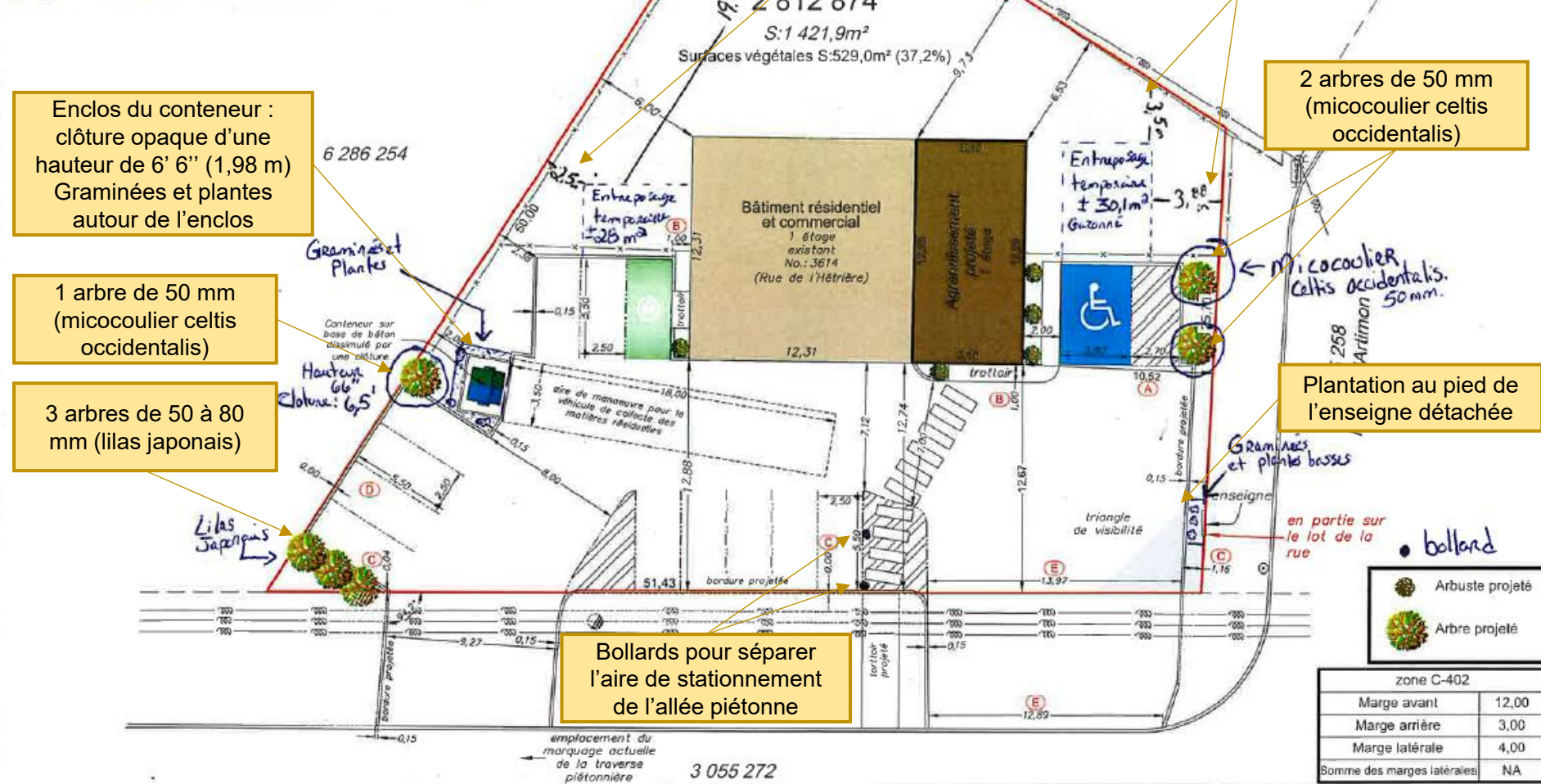
emplacement du marquage actuelle

Dérogation mineure

- (A) Le bâtiment projeté ne respecte pas la marge de recul avant de 12,00 mètres [demandons 10,40 m].
- (B) La bande paysagère devant contourner le bâtiment ne respecte pas la largeur minimale de 2,00 mètres (art.: 336) [demandons 1,00 mètre].
- (C) La bande paysagère devant séparer le stationnement de la rue n'a pas la largeur minimale de 4,00 mètres (art.: 336) [demandons 0,00 mètre].
- (D) La bande paysagère devant séparer le stationnement d'une limite de propriété n'a pas la largeur minimale de 0,50 mètre (art.: 338) et ne respecte pas la largeur minimale de 2,00 mètres d'une aire d'isolement (art.: 336 et 371) [demandons 0,00 mètre].
- (E) La largeur de l'accès véhiculaire ne respecte pas la largeur maximale de 12,00 mètres (art.: 371) [demandons 13,97 mètre].

Des dérogations mineures accordées par la municipalité serait nécessaire afin de régulariser ces situations.

Conteneurs matières Résiduel en avais Avant ou lieu de latéral.



Aire d'entreposage temporaire gazonnée (2,5 m de la limite)

Aire d'entreposage temporaire gazonnée (3,5 m de la limite arrière et 3,88 m de la limite avant secondaire)

2 arbres de 50 mm (micocoulier celtis occidentalis)

Enclos du conteneur : clôture opaque d'une hauteur de 6' 6" (1,98 m)
Graminées et plantes autour de l'enclos

1 arbre de 50 mm (micocoulier celtis occidentalis)

3 arbres de 50 à 80 mm (lilas japonais)

Bollards pour séparer l'aire de stationnement de l'allée piétonne

Plantation au pied de l'enseigne détachée

Lilas Japonais

Graminées et Plantes

Micocoulier Celtis occidentalis 50mm.

Graminées et plantes basses

enseigne

ballard

- Arbuste projeté
- Arbre projeté

zone C-402	
Marge avant	12,00
Marge arrière	3,00
Marge latérale	4,00
Somme des marges latérales	NA

Propriété visée



Lot vacant – 6 286 254
(zone CN-408)

Propriété visée par la
demande : 3614, rue de
l'Hétrière

S R Mécenic Inc.
105, rue de l'Artimon



Un enclos sera aménagé
autour du conteneur







