

EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD TENUE À L'HÔTEL DE VILLE, LE MARDI 12 AVRIL 2022, À 19 HEURES

Sont présents à cette séance les membres du conseil Lyne Lefebvre, Jean-Marc Rochon, France Chenail, Stéphane Leduc, Normand Amesse, Patrick Rancourt, Jean-François Giroux et Sophie Sirois-Perras, sous la présidence de M. le maire Miguel Lemieux, formant la totalité des membres du conseil.

2022-04-243 PRÉSENTATION ET ADOPTION DU PROJET DE RÉSOLUTION - PPCMOI2021-0128 – 623, RUE GAÉTAN

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants :

- les usages de vente et réparation de camions ou véhicules lourds et vente et réparation de pièces de camions ou véhicules lourds (i2b, a et b), service aux véhicules automobiles ou récréatifs (c5a), service de location, vente au détail, et service aux véhicules lourds (c6b) et service ayant des activités compatibles avec un milieu industriel (i2d);
- l'implantation de trois nouvelles entrées charretières portant le total d'entrées à cinq pour le terrain dont trois sur une même rue, alors que le *Règlement 150 concernant le zonage* de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield prévoit un nombre maximal de trois entrées charretières pour un terrain ayant front sur plus d'une rue, sans qu'il n'y ait plus de deux entrées sur la même rue;
- permettre trois entrées charretières d'une largeur de 14,5, 27,5 et 62,5 mètres, alors que *Règlement 150 concernant le zonage* permet une largeur maximale de 12 mètres;
- permettre une distance de 3,4 mètres entre deux entrées charretières situées sur un même terrain alors que *Règlement 150 concernant le zonage* exige une distance minimale de 6 mètres.

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE le projet respecte, sous réserve des conditions énoncées, les critères d'évaluation du *Règlement 402 concernant les PPCMOI*;

ATTENDU QUE l'amendement 150-37 au *Règlement 150 concernant le zonage* de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield aura pour effet d'agrandir la zone I-204 à même la zone C-202-1, autorisant ainsi les usages dérogatoires;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra d'augmenter les espaces verts et le couvert forestier dans un secteur identifié comme un îlot de chaleur;

CONSIDÉRANT QUE, bien le projet aura pour conséquence d'accroître le nombre et la largeur des entrées charretières, les accès au terrain seront mieux définis;

VU la recommandation favorable émise par le comité consultatif d'urbanisme;

Il est proposé par M. le conseiller Jean-Marc Rochon,
appuyé par M^{me} la conseillère Lyne Lefebvre,
et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande de PPCMOI2021-0128 autorisant la réalisation d'un projet d'agrandissement d'une entreprise dans une partie des zones I-204 et C-201-1, à l'égard des lots 3 594 778 à 3 594 781 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, au 621 et 623, rue Gaétan et au 628 et 636, rue Roger, en dérogation aux dispositions relatives au nombre d'entrées charretières par terrain, la largeur maximale d'une entrée charretièrè et la distance minimale entre deux entrées charretières situées sur un même terrain du *Règlement 150 concernant le zonage*, le tout tel que présenté sur le cahier de présentation soumis par Infrastructel, reçue en

date du 1^{er} mars 2022 et sur la proposition d'implantation soumise par Infrastructel, reçue le 10 mars 2022, et aux conditions suivantes :

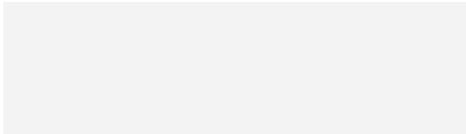
- Deux arbres supplémentaires doivent être plantés aux abords du stationnement de 20 cases;
- Les espaces verts doivent être séparés des aires de manœuvre et de circulation véhiculaire par une bordure de béton d'une hauteur minimale de 15 cm;
- Advenant que la section du bâtiment identifiée comme « à réaménager » ne comporte pas d'accès véhiculaires entre la rue Roger et le bâtiment, le gazonnement devra être bonifié et l'espace devra faire l'objet d'une plantation d'arbres;
- Le propriétaire doit démontrer sa capacité financière à assumer le coût du projet et garantir sa réalisation selon les plans approuvés et aux présentes conditions par le dépôt d'une garantie financière équivalent à 10 000 \$ avant l'obtention du premier permis de construction;
- Le projet, incluant tous les aménagements extérieurs, doit être complété dans un délai maximal de 36 mois suivant son acceptation.

QUE toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique;

QUE la présente autorisation donnée par le conseil ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat d'autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement;

QUE le Conseil adopte le projet de résolution tel que présenté.

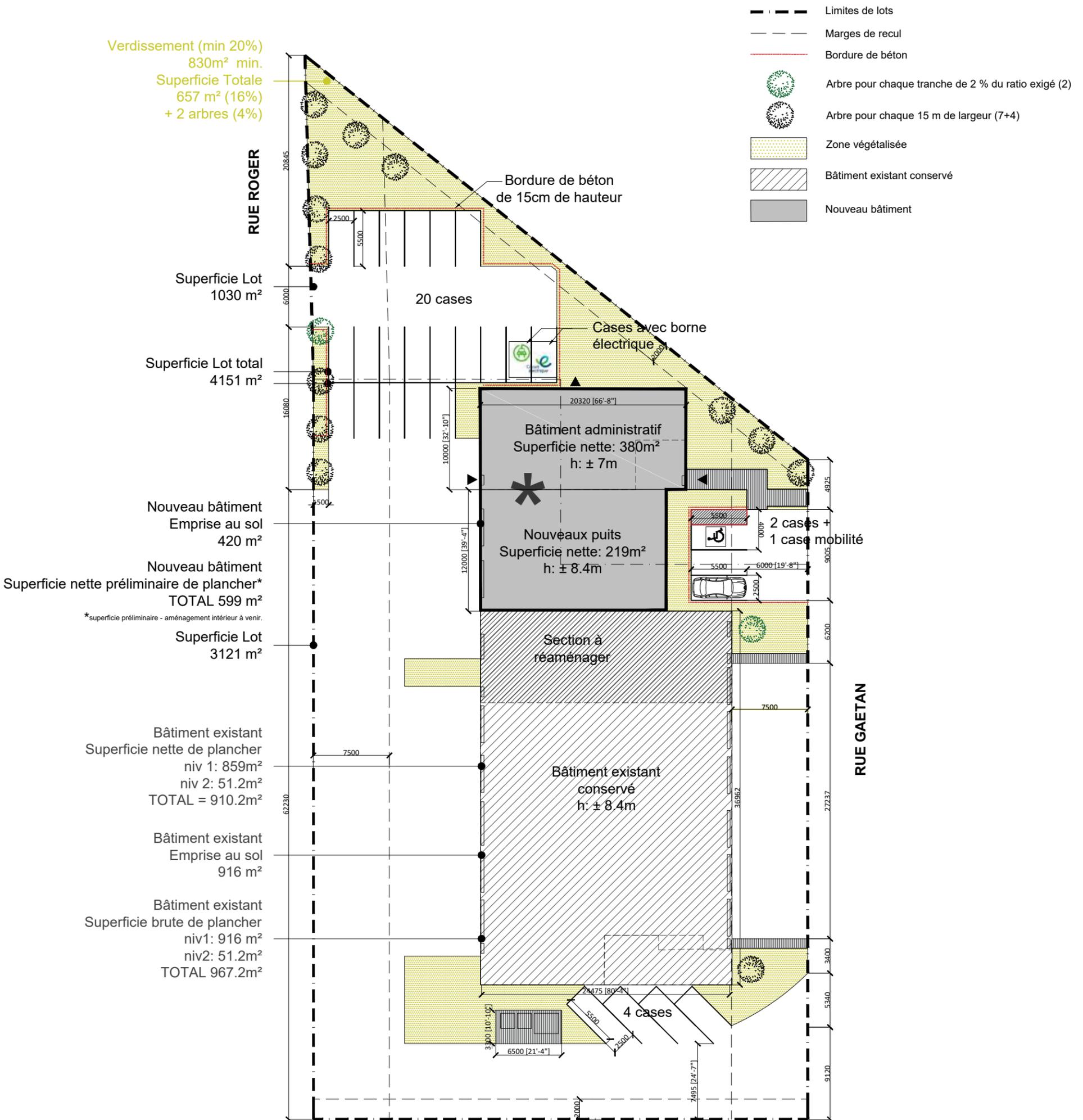
ADOPTÉ

Copie certifiée conforme le 19 avril 2022  Josée Bourdeau, greffière adjointe

LOCALISATION



Verdissement (min 20%)
830m² min.
Superficie Totale
657 m² (16%)
+ 2 arbres (4%)



1:400



2022.03.09

Proposition d'implantation
Projet d'agrandissement Mécamobile

Projet d'agrandissement

Siège social & nouvelles baies
de services

Mécamobile

Présenté au Service de
l'urbanisme et des permis de la
Ville de Salaberry-de-Valleyfield

Mécamobile  **Infra**
PLANNIFICATION URBAINE

Date : 28 février 2022

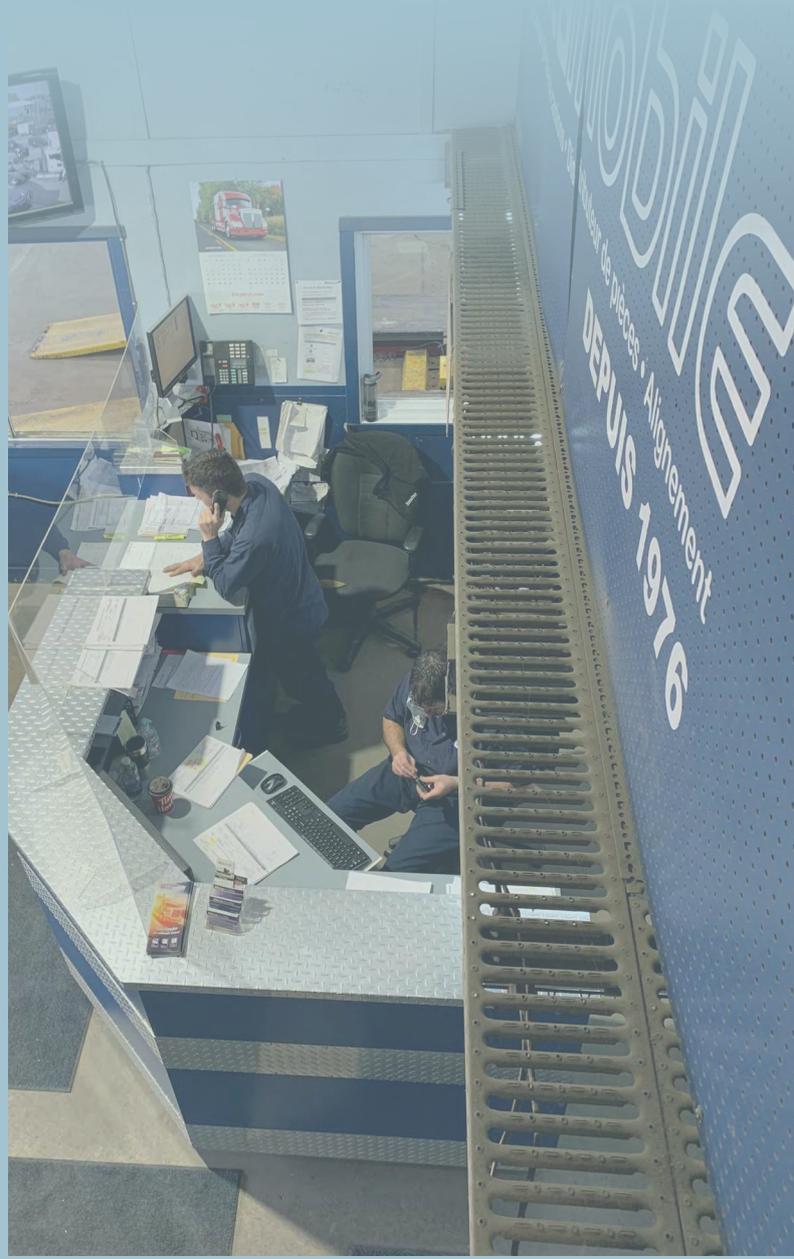


Table des matières

1	MISE EN CONTEXTE	3
	Localisation	4
	Photographies du site	5
2	DÉVELOPPEMENT	6
	Description du secteur	6
	Site à l'étude	8
	Projet d'agrandissement	13
3	CONCLUSION	18
4	ANNEXES	20



1. MISE EN CONTEXTE

Le présent document vise à soumettre à la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, un projet d'agrandissement du siège social de Mécamobile qui est situé au 623, rue Gaétan sur le lot 3 594 781.

En raison de la croissance des activités de l'entreprise et, par le fait même, du nombre d'employés, Mécamobile (Gestion Frédéric Lafleur) souhaite construire des bureaux administratifs ainsi que l'agrandissement de son centre de services (deux nouvelles baies de services) afin de mieux servir sa clientèle actuelle et projetée d'ici l'hiver 2023. Pour réaliser ce projet, Mécamobile a choisi Salaberry-de-Valleyfield au profit de ses 4 autres places d'affaires situées dans la région, en raison de sa localisation de choix et de sa forte visibilité à partir du boulevard Monseigneur-Langlois (Route 201) et la disponibilité des terrains adjacents pour agrandir les installations actuelles. C'est ainsi qu'en décembre 2021, Mécamobile (Gestion Frédéric Lafleur) a fait l'acquisition des deux lots adjacents (3 594 778, 3 594 780) aux lots qu'il possède déjà (3 594 779, 3 594 781) afin de procéder à l'agrandissement de son siège social

sur les quatre lots ci-bas.

Au cours de l'automne 2021, Mécamobile a mandaté l'équipe INFRA-Planification urbaine pour réaliser une proposition préliminaire d'aménagement du site, ainsi qu'une analyse réglementaire sommaire.

Nous avons ainsi le plaisir de vous présenter le site à l'étude, le milieu d'insertion, la description des activités de l'entreprise ainsi que le plan d'implantation préliminaire. Par la même occasion, nous désirons vous exposer les différentes dérogations requises à la réglementation, afin de rendre ce projet d'agrandissement possible.

En conclusion, les dérogations requises pour la réalisation de cet agrandissement sont présentées ainsi que l'outil réglementaire privilégié pour la réalisation de cet agrandissement.

Ce document complète la présentation préliminaire réalisée au Service de l'urbanisme, au cours du mois de février 2022. Soulignons que ce document est destiné à l'attention du comité consultatif d'urbanisme, afin d'obtenir un avis préliminaire lors de la rencontre prévue en mars prochain.

Bonne lecture!

L'équipe Mécamobile et INFRA-Planification urbaine

Légende

-  Lot à l'étude
-  Lot actuel - Projet Mécamobile existant (3 594 781)
-  Lots d'extension (3 594 778, 3 594 779, 3 594 780)



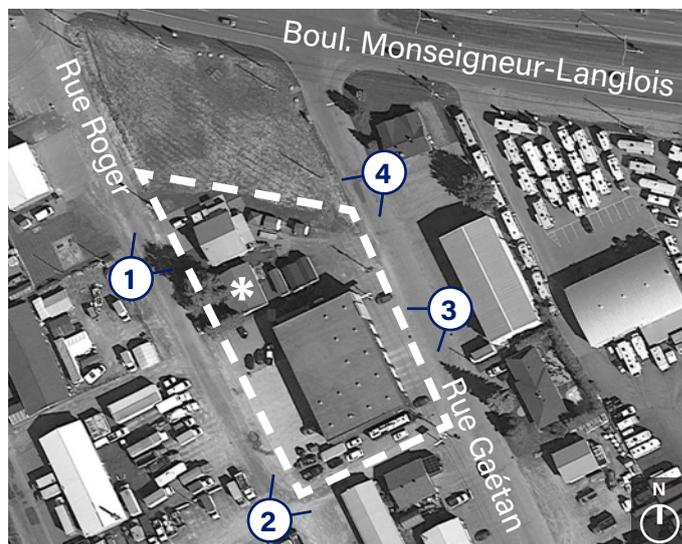
Localisation du site à l'étude (Source : Service en ligne, Infotot, Ministère Énergie et Ressources naturelles Québec).

1. MISE EN CONTEXTE | LOCALISATION

Le site à l'étude est situé au 623 rue Gaétan à Salaberry-de-Valleyfield. Il est bordé au nord par un lot vacant adjacent au boulevard Monseigneur-Langlois, à l'est par la rue Gaétan, à l'ouest par la rue Roger et au sud par un autre terrain utilisé à des fins industrielles. Le site visé - composé des lots 3 594 778, 3 594 779, 3 594 780 et 3 594 781 - est présentement occupé par un atelier de mécanique automobile, mieux connu sous le nom de Mécamobile.

Tel que mentionné précédemment, les lots 3 594 778, 3 594 780 ont été acquis récemment par Mécamobile (Gestion Frédéric Lafleur), et sont présentement occupé par un bâtiment utilisé à des fins commerciales ainsi que par des remises utilisées pour l'entreposage de pièces. Autrefois, s'y trouvait également un bâtiment résidentiel de type bungalow, mais celui-ci a été démoli récemment*.

Au plan d'urbanisme en vigueur, l'emplacement se trouve dans la grande affectation «Secteur d'emploi (I4)» du Plan d'urbanisme de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield. La vocation du secteur est donc principalement industrielle, mais comporte aussi des usages commerciaux lourds, soit des commerces comportant des nuisances ou des commerces nécessitant de grandes surfaces de montre à l'extérieur. À proximité des lieux, le long du boulevard Monseigneur Langlois, se trouve également un secteur à vocation commerciale régionale.



Localisation du site à l'étude dans la Ville de Salaberry-de-Valleyfield (Source : Google earth pro).



Commerce « Auvents Valleyfield » acquis par Mécamobile (Gestion Frédéric Lafleur), en mars 2022.

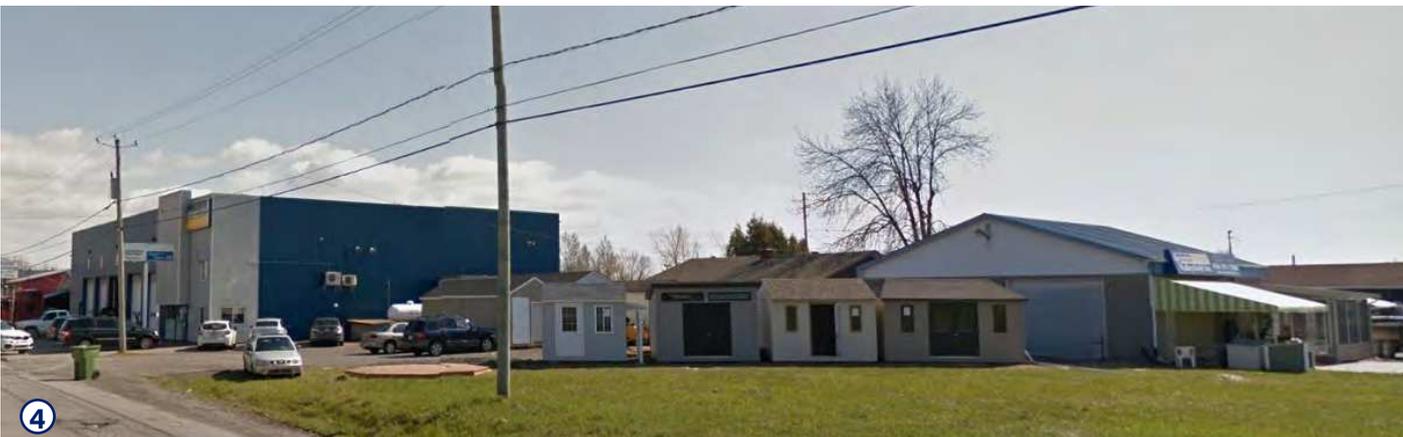
1. MISE EN CONTEXTE | PHOTOGRAPHIES DU SITE



Vue des baies de services et du stationnement temporaire sur la rue Roger.



Baies de services de Mécamobile Inc. sur la rue Gaétan.



Vue des remises et de l'entrée principale du bâtiment sur la rue Gaétan.

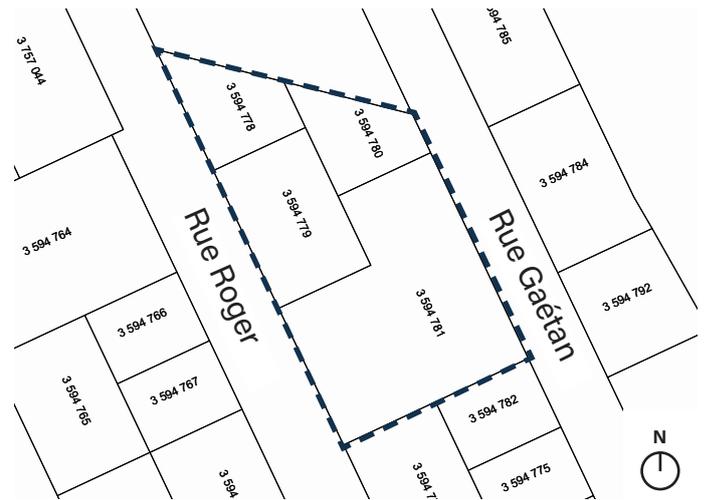
2. DÉVELOPPEMENT | DESCRIPTION DU SECTEUR

Cadre bâti avoisinant

Le site est localisé dans le parc d'affaires Arthur-Miron, une zone industrielle qui est caractérisée par la présence de nombreuses entreprises de services spécialisés. Les lots composant le site forme un terrain transversal ayant front sur les rues Gaétan et Roger.

La rue Gaétan est une voie locale à double sens, qui se connecte par le sud au boulevard Monseigneur-Langlois. Elle descend vers le sud sur plus de 400 m avant de bifurquer vers l'ouest pour aboutir sur la rue Cardinal. Quant à la rue Roger, elle est également connectée au boulevard Monseigneur-Langlois, mais elle aboutit quelque 150 mètres plus loin en cul-de-sac.

Seule la rue Gaétan est asphaltée, entretenue et aménagée par la Ville de Salaberry-de-Valleyfield. La rue Roger n'est ni aménagée ni asphaltée. Seulement une partie de celle-ci est déneigée en hiver par la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, soit la section située entre le boulevard Monseigneur-Langlois et l'entreprise «Auvents Valleyfield».



Localisation du site à l'étude (Source : Service en ligne , Infolot, Ministère Énergie et Ressources naturelles Québec).

Légende

- Limites du lot à l'étude



Vue actuelle de la rue Gaétan vers le Nord-Est.

Le long des deux rues, les terrains privés se confondent avec la voie publique, notamment le long des terrains industriels. Cette absence de démarcation claire entre l'espace public et privé a eu pour effet de créer plusieurs entrées charretières qui s'étalent sur la totalité de la largeur du terrain.

Le long de ces deux rues, le cadre bâti est composé principalement de petits bâtiments industriels d'un étage. Le secteur est caractérisé architecturalement par l'omniprésence de portes de garage en façade et de revêtement de taule.

De plus, quelques résidences unifamiliales de type «bungalow» se trouvent dans le secteur, mais celles-ci sont situées à plus de 60 mètres du site. À noter que de la majorité des bâtiments ayant front sur la rue Roger appartiennent à Mécamobile (Gestion Frédéric Lafleur), soit les bâtiments sis sur les lots 3 594 761, 3 594 765, 3 594 766, 3 594 767, 3 594 770 et 3594 773.



Bâtiment industriel avoisinant.



Résidence unifamiliale avoisinante.



Vue de la rue Roger à partir du boulevard Monseigneur-Langlois.

2. DÉVELOPPEMENT | SITE À L'ÉTUDE

Cadre réglementaire

Selon le Règlement de zonage numéro 150 de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, le site étudié est assujéti à deux zones distinctes. Le bâtiment actuel de l'entreprise Mécamobile est entièrement situé dans la zone I-204, mais son agrandissement projeté est localisé dans la zone C-201-1.

Les normes d'implantation sont similaires dans les deux zones. En revanche, l'usage exercé par l'entreprise Mécamobile est autorisé uniquement

dans la zone I-204. Dans la zone C-201-1, seuls la vente au détail et les services personnels, artisanaux et de restauration sont autorisés. Tout usage industriel y est présentement prohibé.

Les grilles des spécifications comportant les principales normes applicables aux deux zones se trouvent en annexe de ce document.



Légende

-  Zone C-201-1
-  Zone I-204
-  Limites du lot à l'étude

Extrait du Règlement de zonage 150 (Source : carte du plan de zonage, dernière mise à jour : 18 novembre 2008).

2. DÉVELOPPEMENT | SITE À L'ÉTUDE

Description des activités du site

Mécamobile est un garage spécialisé dans les réparations de véhicules lourds et l'inspection de véhicules légers. En plus des réparations, des installations d'équipement, des inspections et des vérifications mécaniques sont également effectuées. Bien que la majorité des activités touchent les camions, Mécamobile est également spécialisé dans l'entretien et la réparation de véhicules récréatifs.

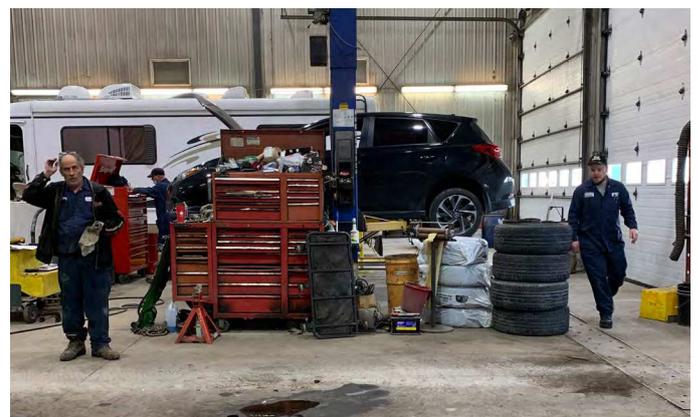
Pour l'heure, Mécamobile est implanté uniquement sur la partie sud du site étudié. Le bâtiment a une emprise au sol de 916 m² et une hauteur d'environ 8,4 mètres. La superficie brute de plancher du bâtiment est de 967 m² et est répartie sur deux étages. La façade principale du bâtiment ayant front sur la rue Gaétan, mesure près de 37 mètres de long. Au coin nord-est du bâtiment, un jeu de matériaux, de rythme

et de profondeur vient atténuer la longueur de la façade tout en mettant l'emphase sur son entrée principale et ses enseignes. Le reste de la façade est occupé principalement par cinq portes de garage de grandes dimensions. Sur la façade arrière du bâtiment, ayant front sur la rue Roger, se trouvent cinq autres portes de garage. Combinées, ces dix portes de garage donnent non seulement accès aux puits mécaniques, mais également permettent de traverser le bâtiment et le site et le terrain.

La partie au nord du site est présentement occupée par différents bâtiments (Voir plan à la page suivante). L'ensemble de ces bâtiments ne représente aucun intérêt esthétique, patrimonial ou architectural et est voué à être détruit afin de permettre le déploiement du siège social et des nouvelles baies de services de Mécamobile.



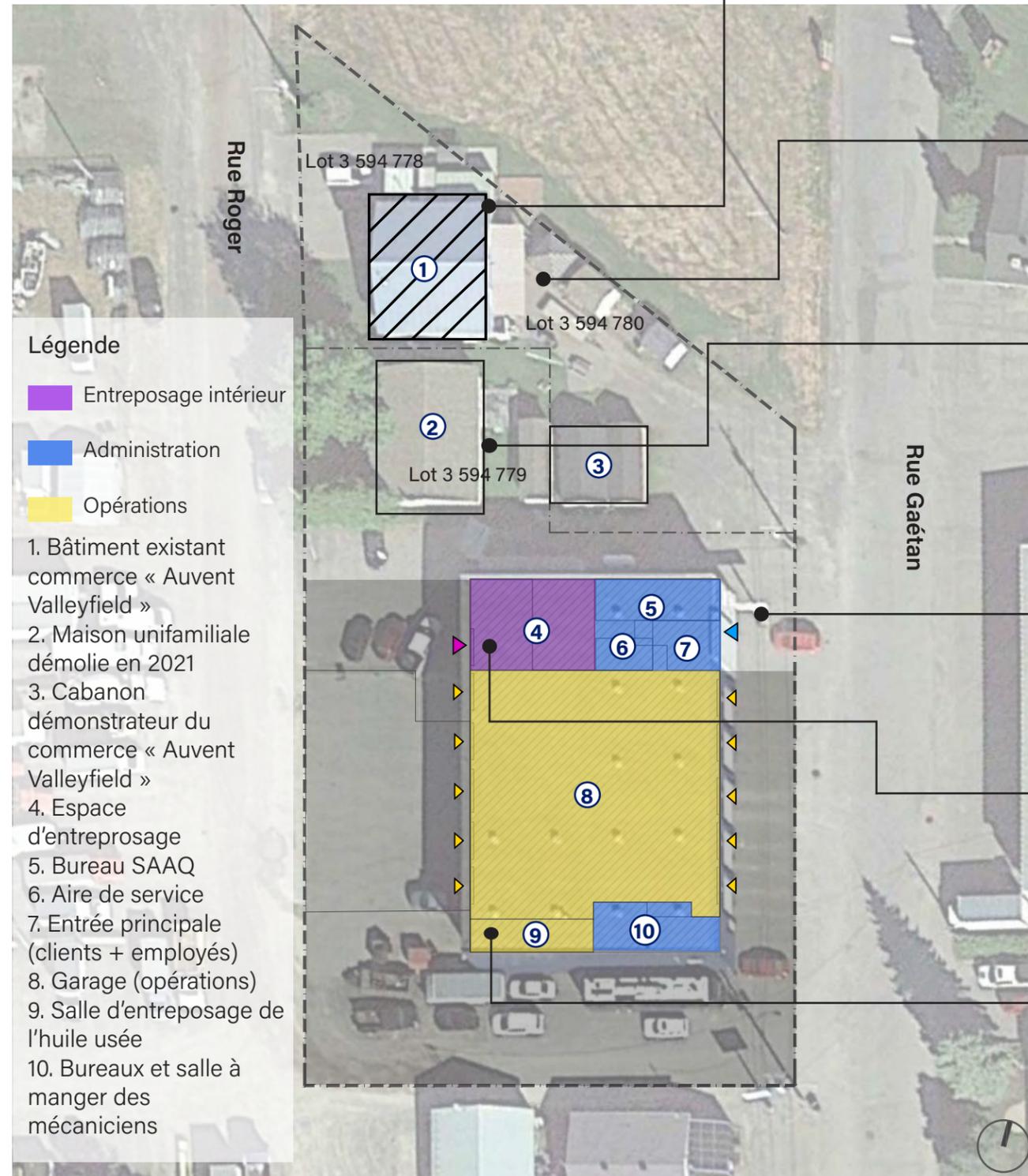
Façade principale du bâtiment sur la rue Gaétan.



Puits mécaniques et portes de garage.

2. DÉVELOPPEMENT | SITE À L'ÉTUDE

Plan existant (1 de 2)



Sur le lot 3 594 778 se trouve un bâtiment de petite taille où s'exercent présentement les activités de l'entreprise « Auvents Valleyfield », un fabricant d'auvents résidentiels et commerciaux sur mesure, lequel devra quitter le bâtiment en août prochain (fin de bail commercial).

Au nord-est du site, sur le lot 3 594 780, cinq remises sont installées afin d'y entreposer divers matériaux. Une aire de stationnement non aménagée et recouverte de gravier est également présente sur le lot.

Sur le lot 3 594 779, un petit bâtiment résidentiel se trouvait enclavé entre les entreprises Mécamobile et Auvents Valleyfield. Cette habitation est située sur un terrain de petite taille, faisant ainsi en sorte d'être exposée aux nuisances visuelles et sonores du secteur avoisinant. Celle-ci a été démolie en 2021.

À l'intérieur du bâtiment principal, en plus des puits mécaniques, se trouvent une salle d'entreposage (pièces), un espace à bureaux pour les employés, un bureau de la SAAQ ainsi qu'une salle à manger. De plus, à l'entrée, se trouve un espace pour l'accueil des clients ainsi que les comptoirs de service.

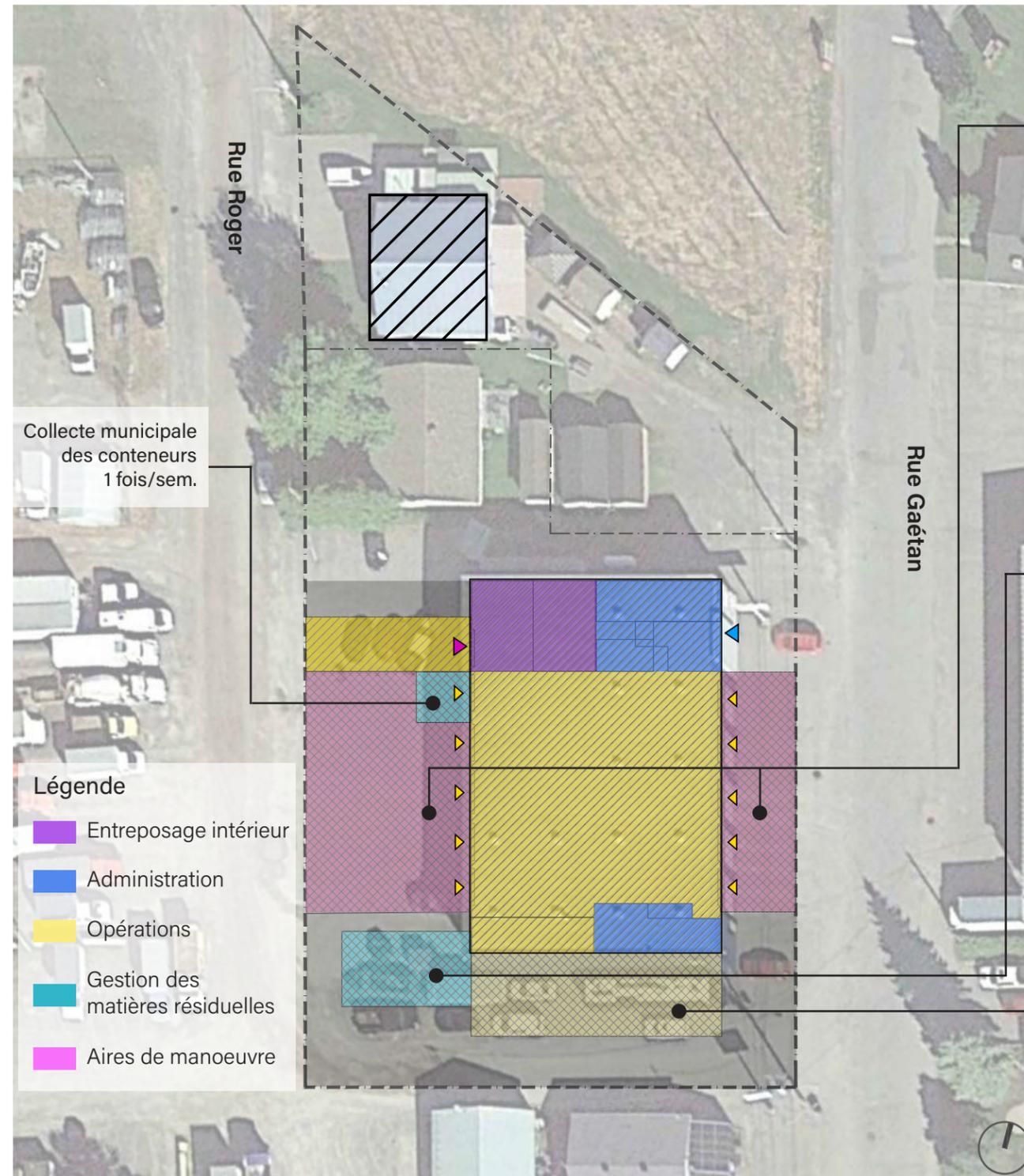
En plus des dix portes de garage donnant accès aux baies de services, une onzième porte de garage est située du côté nord de la façade arrière le long de la rue Roger. Celle-ci est toutefois de dimensions standards, soit destinées aux véhicules légers, en plus de servir à la livraison de pièces.

Du côté sud du bâtiment se trouve la salle pour l'entreposage de l'huile usée. À cet effet, Mécamobile dispose de la certification environnementale «Clé verte» en guise de reconnaissance et de valorisation de ses mesures environnementales implantées pour la récupération des huiles.

Il est à noter également que Mécamobile n'effectue aucun entreposage, ni aucune récupération de pneus usagés, à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, et ce, peu importe la saison.

2. DÉVELOPPEMENT | SITE À L'ÉTUDE

Plan existant (2 de 2)



Offrant des services destinés aux véhicules lourds, de grandes superficies de terrain sont nécessaires pour permettre aux véhicules d'entrer et de sortir des puits mécaniques sans utiliser la voie publique. Comme les activités de réparation et de manutention sont entièrement réalisées à l'intérieur du bâtiment, les grands espaces bétonnés situés en façade des portes de garage aménagées en façade du bâtiment ne sont pas des aires de manutention, mais plutôt des aires de manoeuvre, desservant les puits mécaniques. Celles-ci sont composées de grandes dalles de béton et doivent demeurer dans la mesure du possible exempt de tout obstacle afin de réaliser les manoeuvres décrites aux pages suivantes.

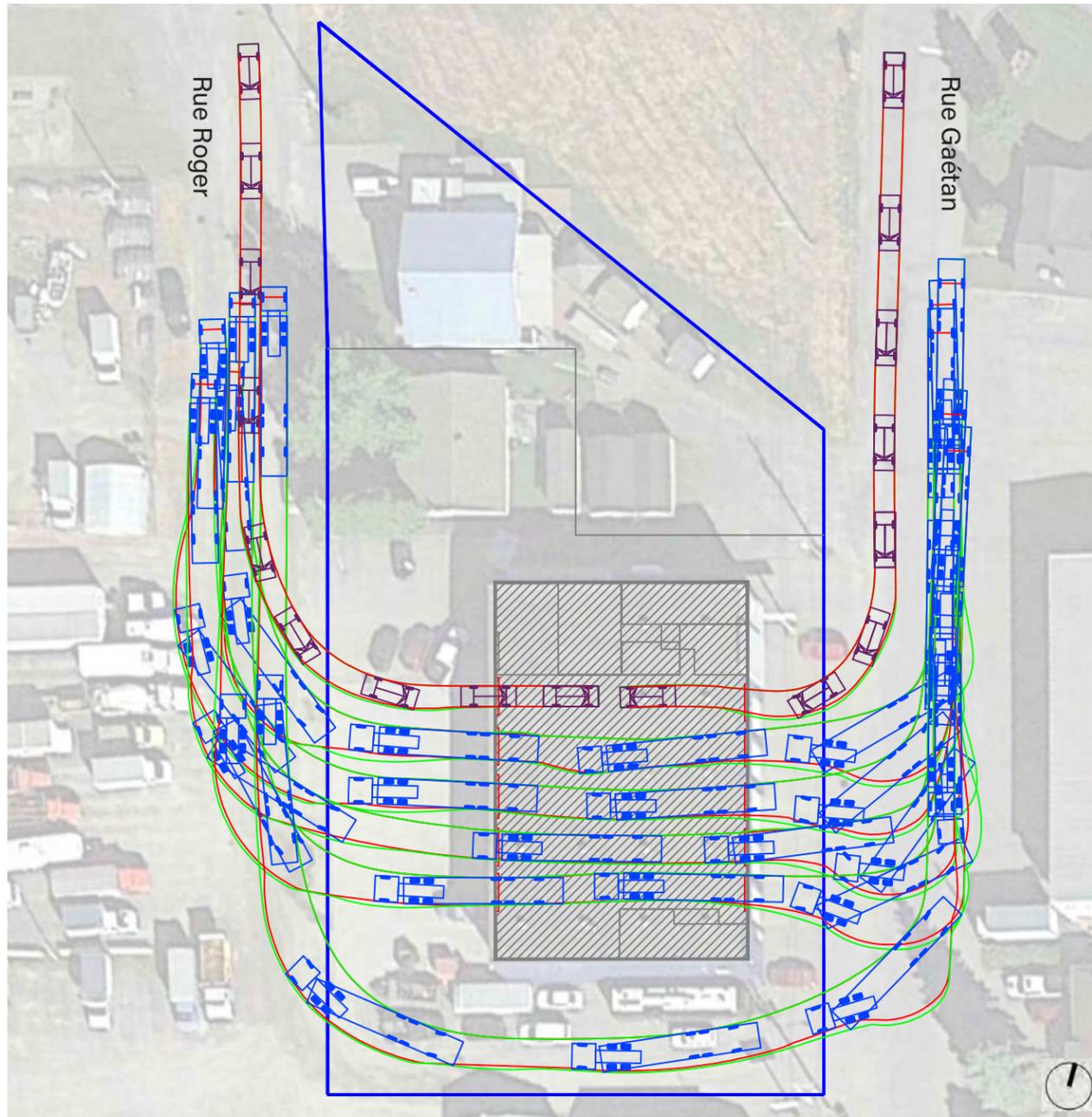
Présentement, la gestion des matières résiduelles s'effectue à même l'aire de manoeuvre donnant sur la rue Roger. Ne disposant pas d'espace qui leur est réservé, les conteneurs à matières résiduelles doivent être déplacés à différents endroits lorsqu'ils représentent un obstacle au bon déroulement des activités sur le site. La collecte des matières résiduelles (recyclage et compost) est effectuée par une entreprise privée une fois par semaine.

La cour latérale, située dans la partie sud du terrain, sert d'aire de stationnement pour les véhicules lourds en attente de réparation; et parfois d'aire de stationnement aux employés. Comme ces véhicules en attente de réparation sont surdimensionnés et ne sont pas propices à se stationner dans une aire de stationnement standard, ceux-ci sont présentement stationnés à cet endroit. L'utilisation de cette cour latérale comme aire de stationnement a toujours été maintenue et n'a jamais été une source de nuisance par rapport aux activités industrielles exercées sur les terrains voisins.

2. DÉVELOPPEMENT | SITE À L'ÉTUDE

Plan de simulation

Ci-contre, une simulation des trajectoires des camions-remorques de 53" et des véhicules récréatifs pour les cinq baies de services utilisées et l'allée d'accès à l'arrière du lot. Pour davantage d'informations par rapport à l'utilisation des espaces intérieurs, veuillez consulter l'annexe 4 « Plan intérieur de l'existant », à la page 23 de ce document.

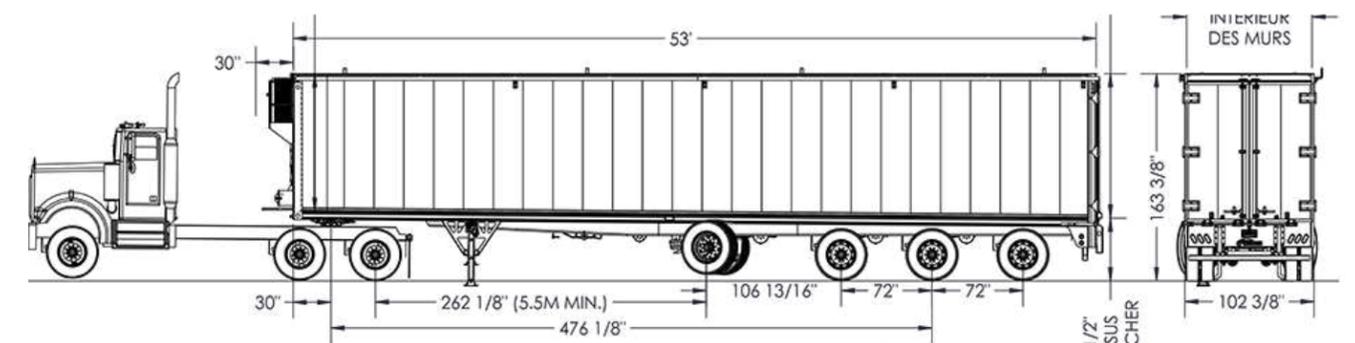


Afin que l'accès et la sortie des puits mécaniques se fassent en marche avant, il est primordial de laisser de grandes aires de manœuvre le long des façades où sont implantées les portes de garage. Le long de la rue Gaétan, la façade principale a un recul de 7,5 m par rapport à la rue. Pour les véhicules de plus grandes tailles, cet espace n'est pas suffisant pour effectuer une manœuvre permettant de sortir du terrain en marche avant. Pour remédier à cette situation, les puits mécaniques donnant sur la rue Gaétan sont connectés à ceux donnant sur la rue Roger. Ainsi, un véhicule de grande taille peut entrer en marche avant par la rue Gaétan et sortir en marche avant.

Afin de permettre ces opérations, il peut toutefois être nécessaire de faire sortir un véhicule en marche arrière d'un puits donnant sur la rue Roger. Afin que ces manœuvres se réalisent sans utiliser la voie publique, une aire de manœuvre plus large est nécessaire le long de cette rue. C'est donc pour effectuer des manœuvres en marche arrière que l'aire de manœuvre du côté

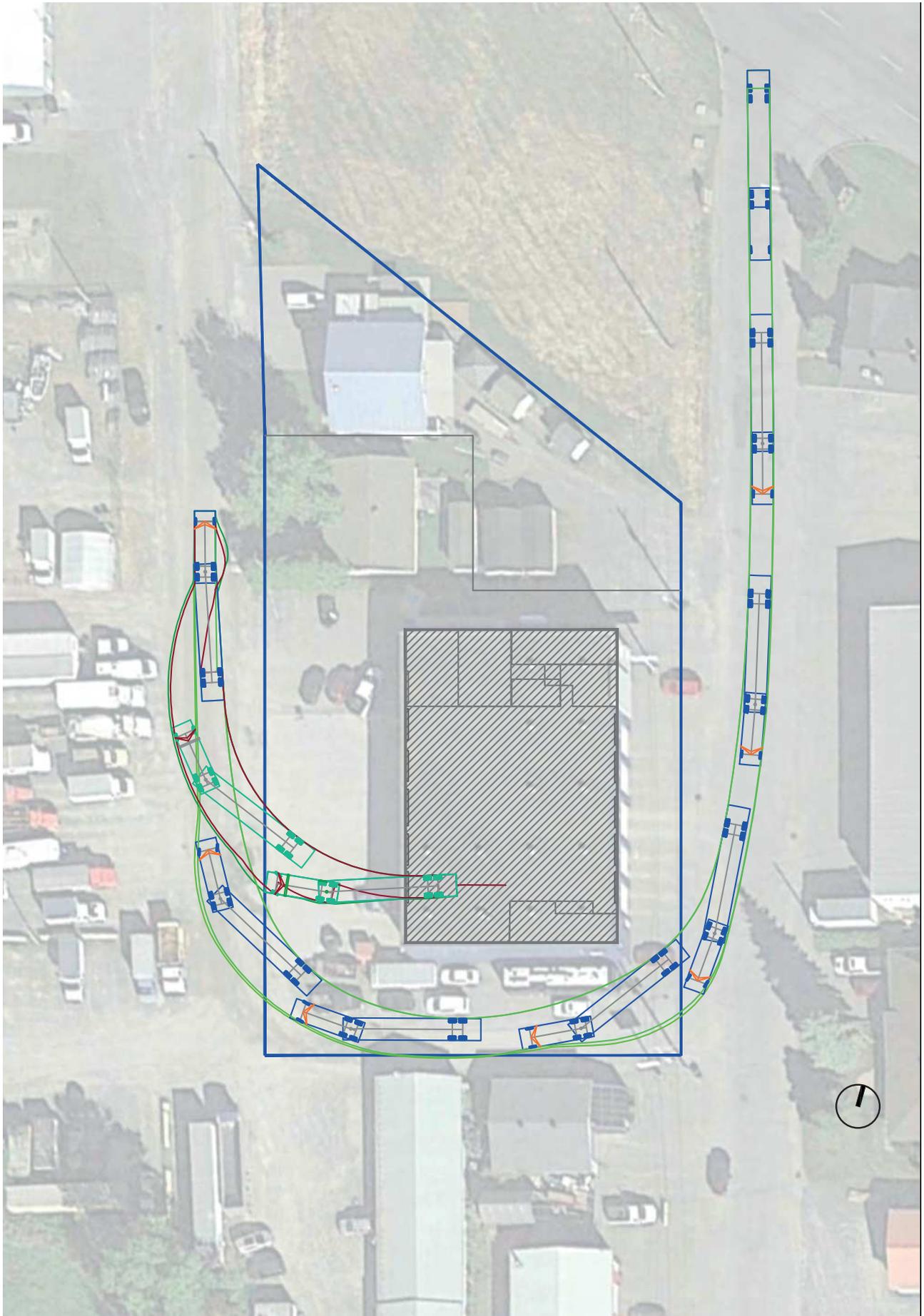
de la rue Roger est considérablement plus large (plus du double) que celle le long de la rue Gaétan. L'aire de manœuvre de côté de la rue Roger a une largeur d'un peu plus 16 m.

En plus de servir d'aire de stationnement pour les véhicules en attente de réparation ou pour les employés, la cour latérale, située dans la partie sud du site sert d'allée de circulation pour le camion de 53" afin de traverser le terrain. Cette allée de circulation est notamment nécessaire lorsque les puits mécaniques sont utilisés.



Profil d'un camion de 53"

Simulation véhiculaire | 53''



2. DÉVELOPPEMENT | PROJET D'AGRANDISSEMENT

Description des besoins

Mécamobile, une entreprise qui opère en tant qu'atelier mécanique depuis plus de 45 ans, est spécialisée en entretien de véhicules lourds. Au cours des prochaines années, l'entreprise qui est en pleine croissance, souhaite offrir un lieu de travail sain et optimisé pour l'ensemble de ses employés, en plus de répondre le mieux possible à la demande croissante pour l'entretien de véhicules lourds.

Il s'avère que les actuels bureaux de Mécamobile ne sont plus adéquats en raison de l'augmentation du nombre d'employés. Ceux-ci doivent partager des espaces où la luminosité des bureaux n'est pas toujours présente. De plus, d'ici quelques années, Mécamobile souhaite accroître son

équipe de travail à 25 employés, afin d'assurer un meilleur service à la clientèle. Le siège social offrira également des formations à tous les employés, incluant ceux des autres succursales.

En agrandissant ses installations, Mécamobile souhaite se doter d'un siège social au goût du jour, tout en permettant d'améliorer l'expérience de ses clients et de ses employés. Par la même occasion, l'agrandissement des installations permettra d'améliorer l'esthétisme et la sécurité du site, en plus de l'efficacité des opérations quotidiennes.

Les besoins dans le cadre de l'agrandissement se déclinent comme suit :

Bureaux administratifs

RDC

- 1 salle d'attente
- 1 bureau adjointe administrative
 - Comptoir d'accueil (clients)
 - Classement des archives
- 1 département pièce & services
 - 3 places pour réception
 - 2 places pour acheteurs + adm.
- 1 nouvelle toilette pour la clientèle
- 1 armoire conciergerie

2e

- 5 bureaux fermés :
 - Président
 - VP
 - DG
 - RH
 - Chef comptable
- 1 bureau commun pour la comptabilité + RH (4 personnes)*
- Salle des archives
- Salle de conférence
- 1 cuisine*
- 1 salle pour les serveurs
- Toilettes
- Vestibule

**Idéalement un espace vitré.*

Garage - Nouvelles baies

RDC

- 1 baie de service (Exigences SAAQ - Minimum de 4.4 m x 8.5 m)
- 2 nouvelles baies de services à l'arrière de l'agrandissement
- Réaménagement du *stock room* : localisé entre la section «réception» + «garage»

2. DÉVELOPPEMENT | PROJET D'AGRANDISSEMENT

Objectifs et stratégies d'aménagement

Voici les objectifs et les stratégies d'aménagement pour le projet d'agrandissement du siège social de Mécamobile :

Objectifs

Stratégies d'aménagement

1 Réduire de certains îlots de chaleur

- Verdissement du site, permettant d'atteindre les cibles exigées par la Ville.

2 Assurer la sécurité du site

- Les fonctions « industrielles » et « commerciales/bureaux » davantage séparées;
- Meilleure signalétique à prévoir (enseignes directionnelles).

3 Optimiser l'efficacité des opérations

- Salle d'entreposage (*Stock room*) prévue entre les nouvelles baies, les anciennes baies et le centre de service;
- Optimisation des parcours pour les camions 53'.

4 Optimiser et améliorer l'expérience client

- Nouveaux espaces adéquats pour les employés;
- Fenestration abondante / luminosité intérieure;
- Aires communes (Cuisine, lobby).

5 Améliorer l'expérience des employés et leur sentiment d'appartenance

- Entrée distinctive, bâtiment signature;
- Nouvelle aire de stationnement;
- Meilleure signalétique.

2. DÉVELOPPEMENT | PROJET D'AGRANDISSEMENT

Images d'inspiration et critères de design



Fenestration abondante



Assemblage de plusieurs matériaux de revêtement

Signalétique directionnelle



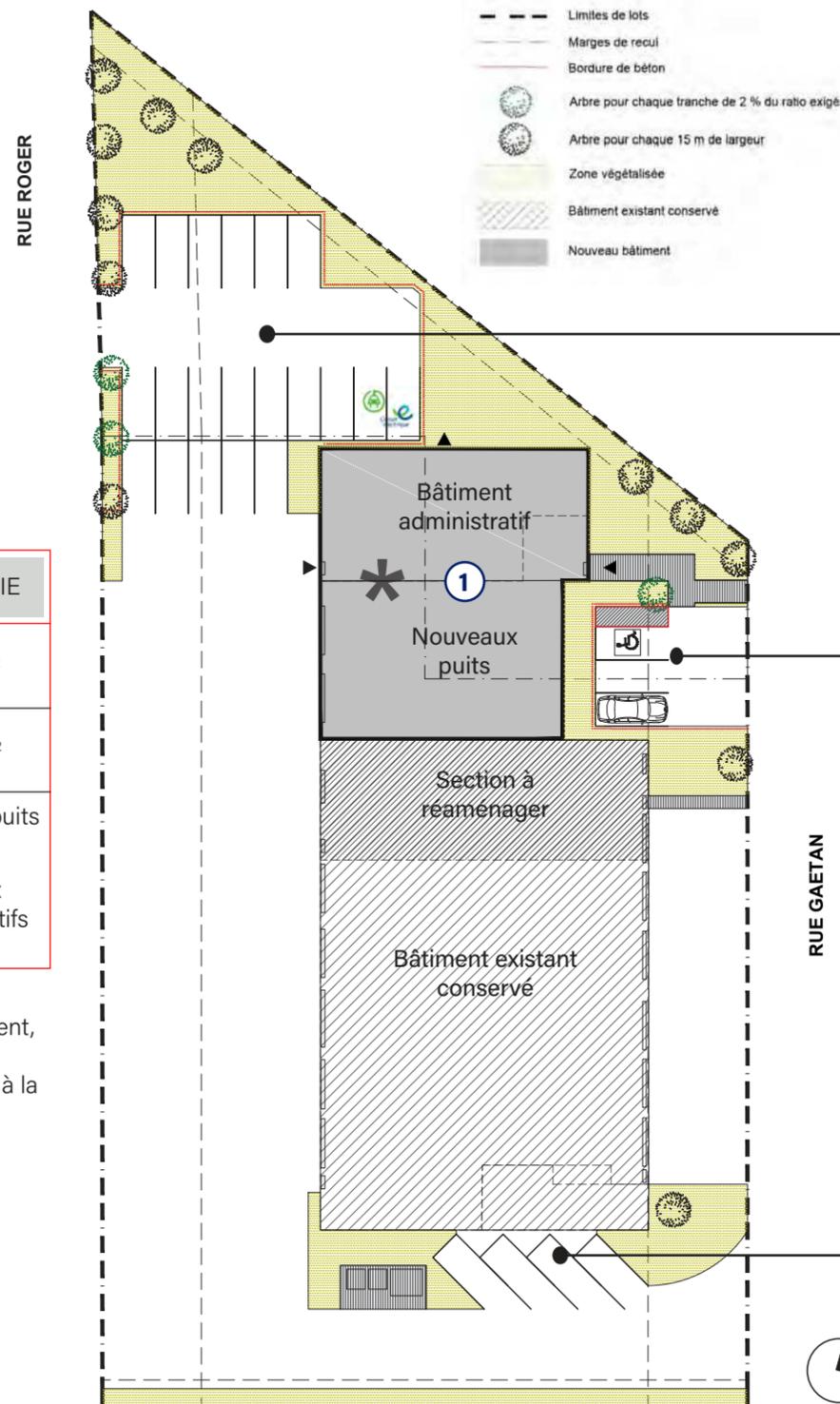
Entrée distinctive

2. DÉVELOPPEMENT | PROJET D'AGRANDISSEMENT

Plan d'implantation préliminaire - nouveaux usages

STATISTIQUES	SUPERFICIE
Superficie totale du lot	4 151 m ²
Superficie nette du bâtiment existant	910.2 m ²
Superficie nette - Agrandissement	Nouveaux puits 219 m ² Bureaux administratifs 380 m ²

Pour plus d'informations sur les statistiques du projet d'agrandissement, veuillez vous référer à l'annexe 6 « Proposition d'implantation (suite) », à la page 25 de ce document.



- ① Le projet d'agrandissement projette également un nouveau bureau administratif d'une superficie d'environ 380 m² et l'ajout de deux nouveaux puits mécaniques, représentant une superficie d'environ 220 m². Les nouveaux puits sont destinés à la réparation des camions de 53" et leur accès se ferait par la rue Roger exclusivement.

Le projet d'agrandissement projette également trois nouvelles aires de stationnement distinctes. La première se situe au nord-ouest du site, soit en cour latérale. Elle est composée de 20 cases de stationnement destinées aux employés et aux clients, dont deux sont réservées à une borne pour voiture électrique. L'aire de stationnement sera entourée d'une bordure de béton de 15 cm de hauteur et bordée par des bandes végétalisées, incluant la plantation d'arbres afin de réduire l'impact visuel de ladite aire de stationnement depuis la voie publique.

La deuxième aire de stationnement se situe en cour avant, en bordure de la rue Gaétan. Celle-ci est composée de trois cases, dont une réservée aux personnes à mobilité réduite. Elle sera entourée d'une bordure de béton de 15 cm de hauteur et bordée également par des bandes végétalisées. Ces cases de stationnement seront destinées à une clientèle fréquentant les installations pour une courte durée.

La troisième aire de stationnement se situe en cour latérale, du côté sud du terrain. Elle comporte quatre cases destinées aux véhicules légers en attente de d'inspection. À l'ouest de l'aire de stationnement se trouverait une nouvelle dalle de béton destinée à accueillir les conteneurs de matières résiduelles. Cet espace est bordé par des zones tampons végétalisées, afin de diminuer l'impact visuel depuis la voie publique. À l'est de l'aire de stationnement est aménagée une autre zone de verdure, permettant de séparer les deux entrées charretières, et ainsi prioriser le verdissement des aires de manœuvre dès qu'il est possible de le faire.

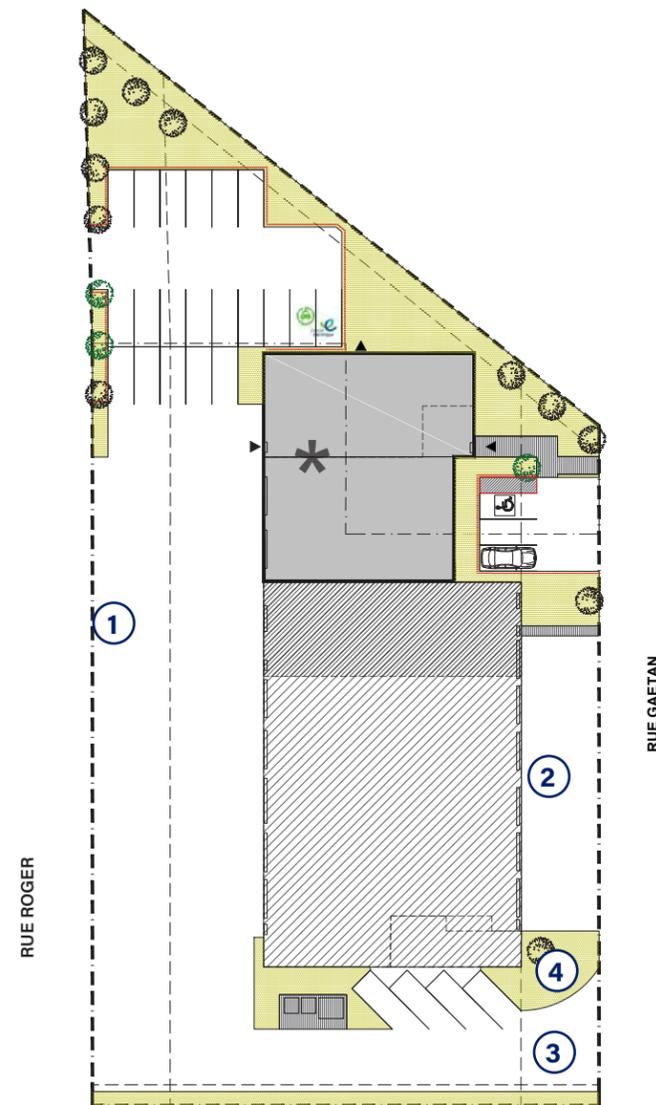
2. DÉVELOPPEMENT | PROJET D'AGRANDISSEMENT

Conformité du projet

Présentement, le stationnement sur le site se fait de manière aléatoire. De plus, elles sont en gravier, ne disposent pas d'entrées charretières distinctes et ne sont pas clairement délimitées. Le projet d'agrandissement permettra de formaliser la pratique du stationnement sur le terrain par l'ajout d'espaces de stationnement dont l'aménagement serait conforme à la réglementation en vigueur, le tout agrémenté de verdure (Article 9.2, 9.2.4, 9.2.5 et 9.2.7 du Règlement de zonage numéro 150).

① ② Actuellement, comme c'est le cas pour la presque totalité des usages industriels dans le secteur, la délimitation entre l'espace public et privé n'est pas bien marquée. Cette absence de démarcation claire transforme les lignes de rue avant en de grandes entrées charretières, c'est-à-dire des parties ouvertes dans l'emprise de rue donnant accès au terrain. Celles-ci ne sont donc pas conformes au paragraphe c) de l'article 9.1 du Règlement de zonage numéro 150. Comme démontré lors de la section précédente, il est impossible de considérablement réduire les entrées charretières et les aires de manœuvre donnant accès aux puits mécaniques. De plus, l'ajout de deux nouveaux puits élargira quelque peu l'entrée charretière et l'aire de manœuvre existante le long de la rue Roger.

En contrepartie, l'agrandissement de l'entreprise sera l'occasion de venir atténuer l'impact visuel de ces aires en les encadrant avec de nouvelles bandes de verdure. Au total, trois bandes de verdure seront aménagées pour délimiter les différentes aires de manœuvre, et ce, en plus des espaces verts accompagnant les nouvelles aires de stationnement.



Plan clé du projet d'agrandissement projeté.

③ En vertu de l'article 9.1 du Règlement de zonage numéro 150, le nombre maximal d'entrées charretière pour un terrain ayant front sur plus d'une rue est de trois (3), sans avoir plus de deux (2) entrées sur une même rue. Le même article stipule que la distance minimale entre deux (2) entrées charretières sur un même terrain est fixée à 6 m. L'aménagement de bandes de verdure délimitant les aires de manœuvre des puits mécaniques et les aires de stationnement aura pour effet de multiplier le nombre d'entrées charretières sur le site. En effet, à la suite de leur ajout, le site disposerait d'un total de cinq entrées charretières, dont deux (2) sur une même rue.

④ De plus, dans l'un des cas, la nouvelle bande de verdure ne permettrait pas de séparer les deux entrées charretières d'au moins 6 m. Ainsi, la bonification paysagère créée par la nouvelle bande de verdure viendrait occasionner une non-conformité réglementaire.

Toutefois, nous jugeons que ces non-conformités sont nécessaires à l'amélioration du projet, car l'aménagement de ces bandes de verdure viendraient diminuer l'impact visuel des aires de manœuvre. De plus, puisque l'omniprésence de très larges entrées charretières occupant l'ensemble des lignes avant est un problème observé sur un grand nombre de terrains dans le secteur, ces bandes de verdure pourront servir de référence en termes de conciliation entre les efforts de verdissement et la conservation des aires de manœuvre nécessaire aux différentes activités industrielles du secteur.

Enfin, l'agrandissement proposé viendra formaliser la gestion des matières résiduelles sur le site. En effet, le projet sera l'occasion de relocaliser ces conteneurs de matières résiduelles dans la cour latérale, située au sud du site. Pour accueillir les conteneurs, une dalle de béton sera coulée et sera agrémentée d'un espace de verdure. Afin de diminuer tout impact visuel depuis la voie publique, une clôture décorative ou une haie dense, telle une haie de cèdres, pourra être aménagée au pourtour de la dalle de béton.

3. CONCLUSION

L'un des objectifs énoncés au plan d'urbanisme pour l'affectation « Secteur d'emploi (I4) » est le redéveloppement du parc d'affaires Arthur-Miron. En ce sens, le projet d'agrandissement du siège social de Mécamobile est une opportunité de développement économique à saisir pour le secteur. Tout d'abord, le site jouit d'une localisation stratégique, en raison de sa grande visibilité depuis le boulevard Monseigneur-Langlois. Aussi, Mécamobile possède d'autres places d'affaires dans la région, mais c'est à Salaberry-de-Valleyfield que l'entreprise souhaite consolider son siège social. Ces deux caractéristiques du projet viendront conjointement renforcer l'image de marque du créneau industriel de la Ville et serviront de levier de développement pour la consolidation du parc d'affaires Arthur-Miron.

D'autre part, l'utilisation actuelle du site n'a jamais été une source de nuisance pour le secteur et pour les sites voisins. Ainsi, l'agrandissement proposé incitera la croissance du nombre d'employés et des activités du site, mais ne comportera aucun risque pour l'environnement et s'harmonisera aux activités existantes et environnantes.

Enfin, tel que démontré dans le présent document, les activités de l'entreprise de Mécamobile ne sont pas autorisées dans la zone C-201-1 et requièrent de larges aires de manœuvre devant leurs puits mécaniques. Ces particularités rendent impossibles la conformité de certaines portions du site, notamment en regard à l'usage et à l'aménagement des entrées charretières. En contrepartie, le projet d'agrandissement propose des bonifications de verdissement, même si certaines d'entre elles vont occasionner d'autres non-conformités (Nombre d'entrées charretières et distance minimales entre celles-ci).

En considération de la nature de tous ces éléments dérogatoires, nous jugeons que l'outil règlementaire à privilégier pour la réalisation de ce projet serait l'utilisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). L'adoption d'un PPCMOI sera l'occasion de collaborer avec la Ville afin de réaliser un projet optimal, conciliant l'amélioration du parc d'affaires Arthur-Miron aux particularités requises à l'exécution des activités de Mécamobile. À noter que l'agrandissement d'un bâtiment industriel fait partie des catégories de projets autorisées pour une demande d'autorisation d'un PPCMOI (Article 3.1 du Règlement 402 concernant les PPCMOI). Bien que le PPCMOI est privilégié, nous souhaitons discuter avec la Ville pour trouver le meilleur « véhicule » règlementaire pour la réalisation du projet.

Le redéveloppement du site se fait donc selon une planification d'ensemble prenant en considération la visibilité du site depuis le boulevard Monseigneur-Langlois, l'amélioration des qualités architecturales du secteur, le verdissement du site ainsi que la régularisation de la gestion des matières résiduelles. Nous souhaitons ainsi présenter ce projet et cet argumentaire pour obtenir un avis préliminaire de la part des membres du CCU, en mars 2022.

Veuillez noter que celles-ci ont été soulevées à partir d'un plan préliminaire d'implantation (voir page 16).

3. CONCLUSION

Tableau règlementaire comparatif

Disposition	Libellé	Proposition	Demande - dérogations
Usage	C1a – Vente au détail de produits alimentaires C1c – Vente au détail de produits de consommation sèche C1h – Service personnel C1k – Service relié à l'exercice d'un métier artisanal C2b – Service de restauration	I2b – Service relié au camionnage ou transport de marchandises diverses	Autoriser spécifiquement les usages I2b a) et b) : I2b a) : Vente et réparation de camions ou de véhicules lourds ; I2b b) : Vente et réparation de pièces de camions ou de de véhicules lourds
Entrée charretière	Art. 9.1 par C) La largeur maximale d'une entrée charretière est de 12 m.	Élargir l'entrée charretière sur la rue Roger de 61 m afin de desservir deux nouveaux puits mécaniques.	Autoriser une largeur maximale d'une entrée charretière de 61 m.
	Art. 9.1 par D) Le nombre maximal d'entrées charretières est de 3 pour un terrain ayant front sur plus d'une rue, sans qu'il y ait plus de 2 entrées sur la même rue.	Insérer une nouvelle bande de verdure afin de diminuer l'impact visuel des grandes entrées charretières, et ce, en divisant l'une d'entre elles mais qui, en contrepartie, aura pour effet de créer quatre (4) entrées différentes, dont deux sur la rue Roger.	Autoriser un nombre maximal de quatre (4) entrées charretières pour un terrain ayant front sur plus d'une rue, sans qu'il y ait plus de trois (3) entrées charretière sur la même rue.
	Art. 9.1 par F) La distance minimale entre 2 entrées charretières sur un même terrain est fixée à 6 m.	Insérer une nouvelle bande de verdure au coin sud-est du bâtiment afin de diviser la grande entrée charretière existante, mais ne séparant les deux entrées charretières que de 3.5 m.	Autoriser une distance minimale de 3,5 m entre deux entrées charretières situées sur un même terrain.

ANNEXE

1. Certificat de localisation

