Municipalité de Verchères

581, route Marie-Victorin, Verchères (Québec) J0L 2R0
téléphone (450) 583-3307, télécopieur (450) 583-3637
www.ville.vercheres.qc.ca courriel : mairie@ville.vercheres.qc.ca

AVIS PUBLIC

En vertu du règlement No. 150-91 et ses amendements de la Municipalité de Verchères portant sur les dérogations mineures, adopté en conformité avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, avis est donné de la présente demande de dérogation.

DM 02-2021

À l'immeuble sis sur la montée Calixa-Lavallée, en zone industrielle, formé d'une partie du lot 6 398 468 une demande est déposée à l'effet d'autoriser l'implantation d'un bâtiment industriel à construire avec des marges de recul latérales de 5,0 m au lieu de 6,0 m.

Une présentation du dossier est disponible à la suite de cet avis.

En temps normal, tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande lors de séance publique du Conseil. Cependant, en application des dispositions de l'arrêté ministériel 2020-033 de la ministre de la Santé et de Services sociaux, ce processus est remplacé par une procédure de consultation écrite de 15 jours, telle qu'adoptée par la résolution #133-2020 du Conseil municipal le 1er juin 2020.

En conséquence, tout intéressé est invité à transmettre ses commentaires relativement à ces demandes à la mairie par écrit au plus tard le 1er mars 2021, 15h aux coordonnées suivantes :

Service d'urbanisme
Municipalité de Verchères
581 route Marie-Victorin
Verchères, Qc J0L 2R0
mairie@ville.vercheres.qc.ca

Le Conseil municipal prendra connaissance de ces commentaires préalablement aux décisions à venir concernant les demandes de dérogations conformément à l'article 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Municipalité de Verchères

Luc Forcier, g.m.a.
Directeur général
11 février 2021

Le 31 janvier 2021

Ville de Verchères
581, route 132
Verchères (Québec)
J0L 2R0

Attn : Martin Massicotte
Directeur général adjoint – Direction de l'urbanisme

Objet : Demande de dérogation pour lot sur la Montée Calixa-Lavallée (cadastre 6 398 468)

Bonjour M. Massicotte,

Les soussignés sont quatre promoteurs de projet ayant un riche bagage d'expérience dans l'industrie des microbrasseries. Ils souhaitent implanter sur le territoire de Verchères une microbrasserie ayant comme objectif principal de desservir et faire rayonner la région immédiate et particulièrement la ville de Verchères.

La présente lettre de demande fait suite à nos échanges aux termes desquels vous nous avez transmis la grille des usages et des normes de l'Annexe « A » du règlement de zonage de la ville de Verchères pour la zone I-4 dont fait partie le lot en objet.

Les promoteurs, via une société à être créée, ont entamé des démarches auprès du propriétaire du lot. Ce lot a une mesure frontale de 200 pieds sur la Montée Calixa-Lavallée pour une profondeur de 300 pieds. Le propriétaire a montré une ouverture à vendre aux promoteurs une partie du lot correspondant à la moitié de sa superficie et une entente de principe a été convenue à cet effet. Le propriétaire avait déjà pris des engagements sur l'autre moitié du lot, qui n'est désormais plus disponible. Selon nos recherches, cette parcelle de lot constitue le seul terrain disponible dans la Ville de Verchères où l'usage de microbrasserie disposant d'un permis de fabrication industrielle de la Régie des alcools, des courses et des jeux du Québec est permis d'emblée. Une subdivision du lot devra toutefois être complétée puisque le lot actuel a une mesure frontale de 200 pieds

sur la Montée Calixa-Lavallée et que le lot cédé n'aura une mesure frontale que de 100 pieds.

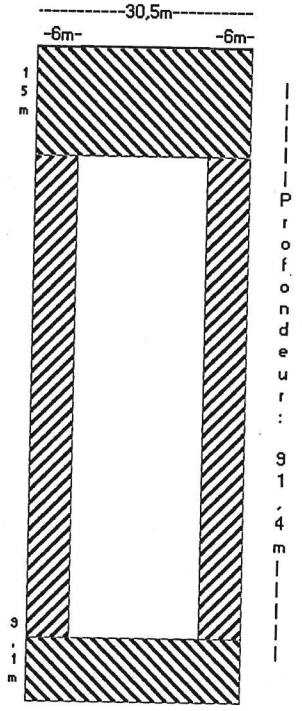
Après une revue des usages et des normes du secteur I-4, il appert toutefois que les contraintes du secteur rendront impossible l'implantation convoitée. Plus précisément, les marges latérales, combinées avec la relative étroitesse de la mesure frontale du lot plombent la faisabilité du projet.

La présente lettre constitue ainsi une demande de dérogation pour la parcelle de lot qui sera achetée par les promoteurs conditionnellement à l'acceptation de cette dérogation.

Une procuration dûment signée par le propriétaire actuelle du lot en question accompagne les présentes.

Nature de la demande dérogatoire

La demande de dérogation consiste à réduire les marges latérales de 6 mètres à 5 mètres sur la parcelle de lot objet aux présentes.



Les dimensions du terrain sont :

Dimensions en mètres	
Façade	30,5
Profondeur	91,4

Ceci correspond à une superficie totale de 2 787 m². Or, en appliquant les marges non constructibles, nous obtenons une superficie non constructible de 1 543 p.c. ou 45%, comme en témoignent les calculs ci-dessous :

Marges latérales	6m X 91,44m	548,6 m²
	6m X 91,44m	548,6 m²
Marge avant	(30,48 - 6 - 6)m X 15m	277,2 m²
Marge arrière	(30,48 – 6 - 6)m X 9,1m	168,2 m²

Surface non constructible	**1 543 m²**
% non constructible	**55,3%**

Surface non constructible	16 605 p²

Il appert ainsi que la configuration particulière du terrain dont la façade est étroite, laquelle configuration découle du fait qu'il s'agisse du seul terrain

disponible pour l'établissement d'une microbrasserie en zone I-4, empêche, lorsqu'on la combine avec les marges en vigueur dans le secteur, d'atteindre le rapport bâti/terrain de 50% autrement acceptable dans le secteur.

La demande de dérogation n'entraîne donc pas un dépassement de la limite de 50% constructible dans le secteur, comme en témoignent les calculs qui suivent, ce qui atténue fortement l'impact que pourrait avoir la demande dans son environnement.

	Dimensions dérogatoires	Marge en m2
Marges latérales	5m X 91,44m	457,2 m²
	5m X 91,44m	457,2 m²
Marge avant	(30,48 – 5 -5)m X 15m	307,2 m²
Marge arrière	(30,48 – 5 - 5)m X 9,1m	186,4 m²

Surface non constructible (m2)	**1 408 m²**
% non constructible	**50,5%**

Surface non constructible (p2)	15 155 p²

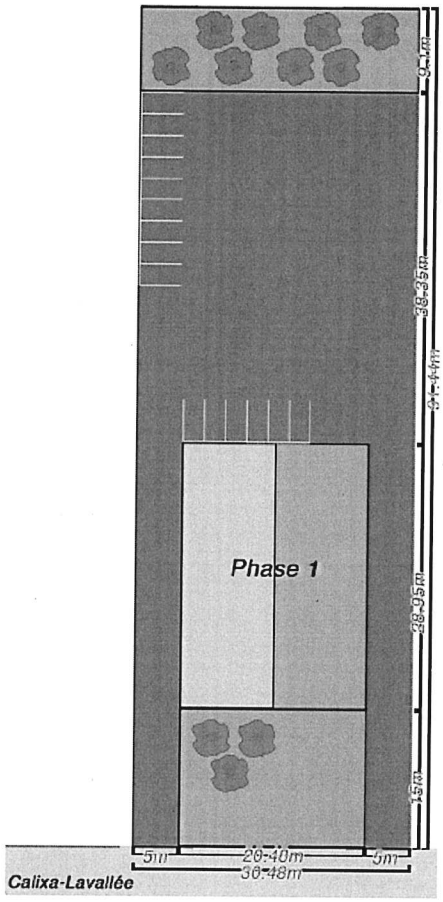
Il est par ailleurs assez inhabituel pour un terrain industriel que l'application des marges latérales (2 X 6m = 12m dans le cas présent) gruge à elle seule plus de 39% de la superficie du terrain (12m / 30,5m). Dans un monde idéal, un terrain avec une façade plus longue permettant l'usage de microbrasserie aurait été disponible, mais le manque de disponibilité de tels terrains justifie la présente demande de dérogation.

Implantation extérieure, utilisation des marges latérales et accès

Dans l'aménagement préliminaire du terrain, il est prévu que les marges latérales soient principalement utilisées comme corridors de déplacement ou de transport. Avec une largeur de 5 mètres, ces corridors seront amplement suffisants pour la circulation de véhicules d'urgence, notamment des pompiers dont les véhicules sont plus imposants.

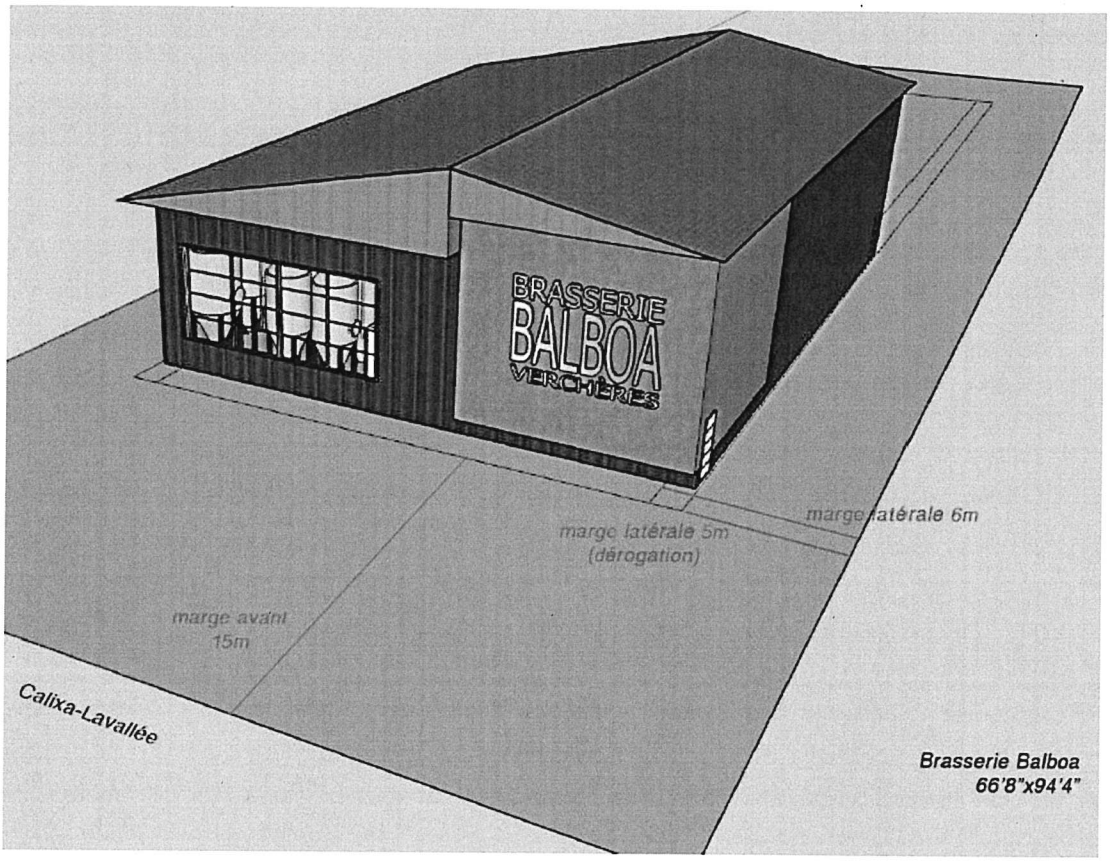
Les opérations nécessitant des manœuvres de véhicules comme les livraisons se situeront à l'arrière de l'immeuble, entre autres afin d'éviter la pollution visuelle sur une voie assez fréquentée comme la Montée Calixa-Lavallée. Similairement, dans la première phase, les marges avant seront respectées et

utilisées afin d'y planter de la verdure qui contribuera à bonifier l'environnement.



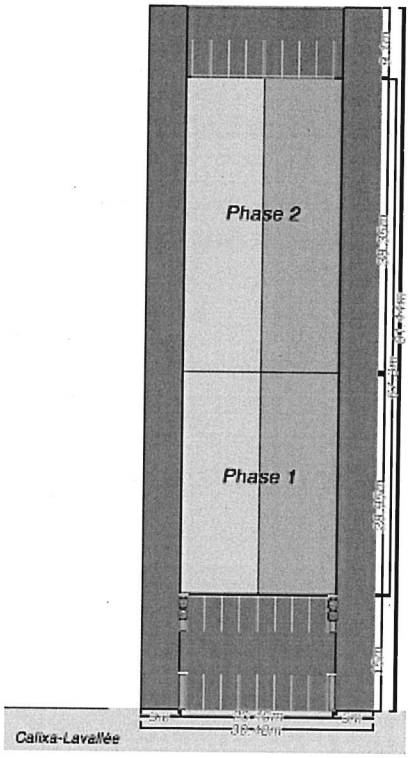
On y constate les notions préalablement exposées de la verdure sur la marge avant de même que les marges latérales utilisées comme voies d'accès.

De son côté, l'illustration suivante donne une idée du visuel extérieur envisagé pour l'édifice.



Limitation du potentiel de production et de création d'emplois

Rapidement, la capacité de production de l'usine sera limitée et une expansion sera requise afin de répondre à la demande. Il est possible que les promoteurs optent alors pour une approche d'agrandissements graduels, mais la superficie du terrain demeure limitée. Le plan d'implantation qui suit illustre une implantation maximale au sein de laquelle une deuxième phase de construction d'ici quelques années porterait l'empreinte au sol à plus de 14 000 p.c.



Il ne serait alors vraisemblablement plus possible de conserver l'espace vert à l'avant considérant les besoins en stationnement. L'avantage d'une brasserie bien construite, c'est que la zone de production peut demeurer presque constante tout en rehaussant grandement la capacité de production avec de l'espace d'entreposage additionnel, ce qui facilite la croissance des entreprises du secteur.

L'augmentation de superficie construite de plus de 8 000 p.c. lors de la 2e phase représente une nette augmentation par rapport à la taille initiale, mais cela demeure une superficie bien modeste par rapport aux microbrasseries québécoises de taille moyenne comme Lagabière qui construit présentement une usine de 20 000 p.c. à St-Jean-sur-Richelieu, le Trou du Diable dont l'expansion à Shawinigan en 2013 les a menés à occuper 15 000 p.c. (aujourd'hui beaucoup plus avec le rachat par Molson et la production délocalisée), Brasseurs du Monde à St-Hyacinthe qui occupe aujourd'hui un entrepôt de 42 000 p.c., ou encore Glutenberg qui loue plus de 50 000 p.c. à Montréal.

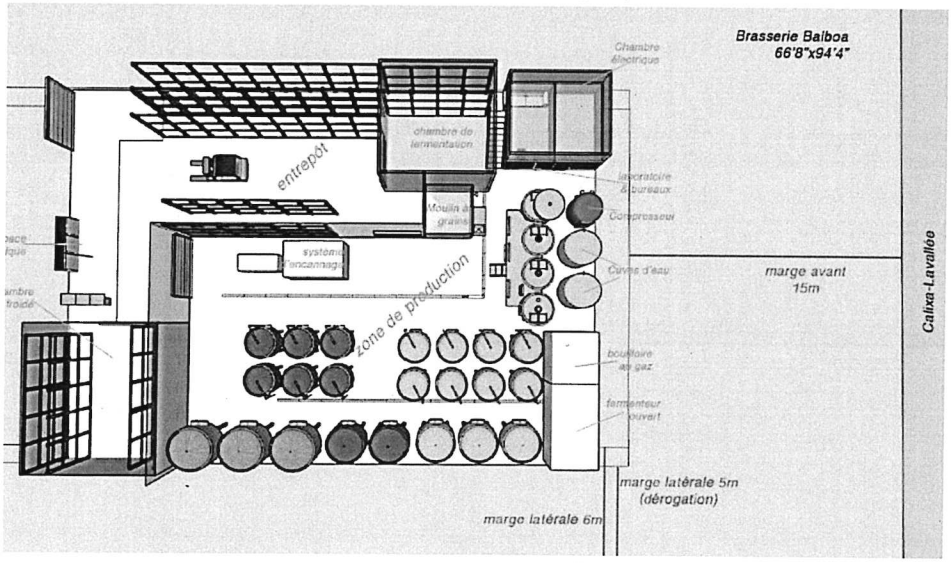
Le terrain de 30 000 p.c. qui semble malheureusement le seul disponible à Verchères pour accueillir ce projet n'allait jamais présenter le potentiel de développer une entreprise majeure avec une empreinte au sol de 20 000 p.c. ou

davantage, mais la contrainte des marges latérales exacerbe les difficultés qu'aura Balboa à atteindre son plein potentiel de production et de création d'emplois à long terme à Verchères.

Implantation intérieure, proximité des services et flux du travail au sein d'une brasserie

On dit que les brasseurs parcourent en moyenne près de 8 kilomètres dans une journée de travail standard de 8h. Il n'y a rien de mauvais pour la santé là-dedans, mais ils n'en passent pas moins environ 25% de leur quart de travail à se déplacer, ce qui résulte en une perte d'efficacité importante. Une partie de ces kilomètres sont effectués en transportant sur l'épaule de leur choix des sacs de céréales pesant 25kg chacun, ce qui pose certains risques pour la santé et la sécurité, particulièrement à long terme. L'implantation intérieure devient très importante, la salle de production doit être ergonomique et favoriser les circuits courts afin de protéger la santé des travailleurs.

Voici un schéma d'implantation intérieure du projet de brasserie Balboa :



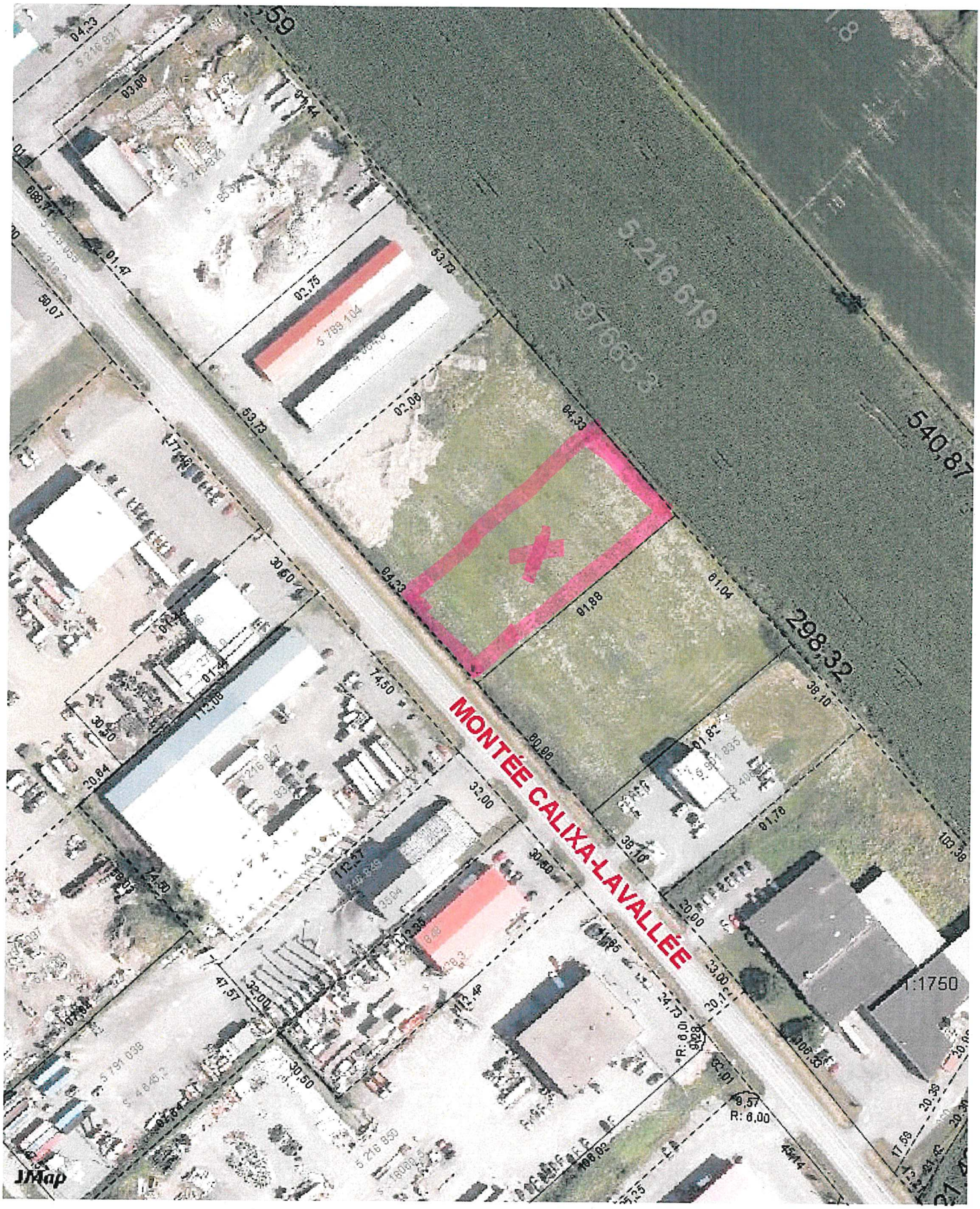
On constate sur le schéma que des marges latérales de 5m ont été appliquées, soit les marges assumant que la dérogation soit accordée. Ce gain de deux mètres en largeur de bâtisse est très important pour l'ergonomie de la salle de production et la proximité des branchements aux services publics disponibles sur la Montée Calixa-Lavallée (aqueduc, égout, gaz naturel et électricité).

Les meilleures pratiques d'aménagement d'une brasserie industrielle impliquent de positionner plusieurs sections le plus près possible des connexions aux services publiques. Les sections en question sont la chambre électrique, le compresseur, les cuves d'eau et la bouilloire. Dans un environnement plus standard, la boutique aurait aussi été à l'avant, mais considérant la largeur limitée du terrain et la volonté des promoteurs d'enjoliver leur environnement avec une façade plus verte, la décision a été prise de la mettre plutôt à l'arrière. Malgré cette décision hors des standards de l'industrie, la partie avant de l'aménagement actuel demeure relativement chargée. Qui plus est, les cuves d'eau et bouilloire doivent se situer au sein l'espace de production. Cet espace occupe la plus grande superficie de l'immeuble et doit donc via sa connexion avec les cuves d'eau être à proximité de la façade. Or, l'espace de production est celui où les opérateurs passent le plus de temps, notamment à marcher 8km par jour comme nous le mentionnons précédemment. Une configuration d'une forme plus carrée par rapport à une configuration très allongée de l'espace de production crée un environnement de travail beaucoup plus ergonomique pour les travailleurs. Cela minimise les distances à parcourir ainsi que les risques de blessure. La demande de dérogation des marges latérales contribue à rendre l'espace de production moins allongé, plus en largeur, plus robuste pour d'éventuelles expansions et peut-être surtout, plus sécuritaire.

Conclusion

Au terme du présent argumentaire, nous réitérons notre demande de dérogation relative à une parcelle correspondant à la moitié du lot cadastral 6 398 468 afin d'en rétrécir les marges latérales de 6m à 5m. Cette dérogation somme toute mineure aura les avantages suivants :

- Concrétisation d'un projet structurant pour Verchères et sa région alors même que Verchères cherchait à favoriser l'implantation d'une microbrasserie sur son territoire au cours des dernières années;
- Donner un peu de marge de manœuvre pour l'expansion éventuelle d'une entreprise dans un secteur en croissance;
- Donner accès à un promoteur de projet à la même superficie constructible de 50% que les terrains environnants sans toutefois nuire aux accès du publique et des services d'urgence;
- Permettre une implantation intérieure ergonomique et sécuritaire.



X : EMPLACEMENT VISÉ PAR LE PROJET.