

À l'attention de Madame Lynda Cadorette

DEMANDE DE RÉVISION DE ZONAGE

Numéro de lot : 2256759

Zonage actuel: 3087 C 02

Zonage prévu: 8050 M 08

Propriétaire: François Larivière 9214-1449 Québec Inc.

Numéro de lot : 2256759

Numéro civique: 3615-3617 Boul. Laframboise

Madame, lors de notre rencontre du jeudi 2 septembre, vous m'avez informé du changement de zonage prévu sur mon terrain. Ayant pris connaissance des grilles de spécifications M 08 et C 04, et tenant compte que le terrain occupe une zone limitrophe, je vous présente une demande de révision de zonage visant foncièrement à maximiser le rayonnement commercial du terrain autant sur le plan régional que local. Je vous prie de consulter, en page 2, les notes relatives à chacune des requêtes ainsi qu'une carte du voisinage en attachement.

Je vous assure, Madame, de mon entière collaboration dans ce dossier.

François Larivière
450 230-6408
flarivière@ntic.qc.ca

-----RÉSUMÉ DE LA REQUÊTE-----

Zonage requis: 3085 C 04 Rouge foncé----- note 1

Usages complémentaires et normes requis:

Réduction à 5% l'aire de verdure dans la cour avant---note 2+attachement

Commerce IV Restriction Immeuble à bureau (6000)-----note 3

Commerce VII 5595 (VR) avec permission de 1000 m2 et plus-----note 4

Entreposage extérieur A-----note 5

2010-09-08

Note 1

Le terrain occupe une superficie de 7 878 m² (84 800 pi²) et peut loger des locataires dans plus de 1000m². La limite sud-ouest est adjacente au stationnement du MEGA CENTRE COMMERCIAL. Une éventuelle bâtisse est visible de l'autoroute Jean Lesage. L'historique d'occupation des lieux révèle les activités des CABINES MICHONS, commerce à rayonnement régional, de MÉCANIQUE AUTO PLACE et de KLIMATIC, deux commerces locaux.

Note 2

La façade du terrain sur le Boul. Laframboise mesure 35m (116pi). La façade principale d'un éventuel bâtiment se retrouverait à 41m (137pi) de la ligne de rue, ce qui donne une cour avant de 1435m² (15 892pi²). L'implantation de 25% de verdure dans ce corridor, soit 358m² (3973pi²), limiterait l'exploitation des deux entrées charretières existantes en plus d'obliger plus de clients à stationner plus loin de l'entrée principale. N'a-t-on pas souvent tendance à associer prospérité au nombre de voitures visibles dans le stationnement ? Enfin, je juge inéquitable de devoir arborer 4000pi² de verdure alors que mes quatre voisins immédiats ne présentent qu'un très faibles pourcentage en la matière (voir la carte en attachement).

Note 3

Les services regroupés sous Commerce IV constituent de précieuses opportunités locatives dans l'éventualité où l'on doive rehabiler un grand bâtiment en de plus petits espaces. C 02 comprend déjà Commerce IV avec certaines exclusions.

Note 4

-L'ajout de Commerce VII tel qu'autorisé dans M 08 permet entr'autre l'usage 5595 (vente au détail de véhicules récréatifs). Vue la superficie de 7878m² (84 800pi²) du terrain, il est facilement envisageable de loger l'usage 5595 dans une espace plus grand que 1000m². Il m'apparaît primordial de prévoir cette éventualité dans la révision.

Note 5

Entreposage extérieur B est inclus sous C 04.

**% VERDURE COUR AVANT
DANS VOISINAGE**

CONCORDE 2010 0%

LAVE-AUTO M ± 4%

ESTIMATION 3615 ± 7%

TECHNET ±1,5%

ULTRAMAR 0%

ESSO 0%

