

PROCÈS-VERBAL de la 171^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue mardi le 12 janvier 2016 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Laurier Parent, Patrick Lortie, Gilles Marcotte, Dominique Morin, Nancy St-Yves et Jacques Sylvestre.

ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS madame Lorraine Morissette, conseillère responsable, ainsi que messieurs Jacques Martin, président, Jocelyn G.Hébert, secrétaire, et Éric St-Germain, coordonnateur aux permis, inspections et géomatique.

ÉTAIT ABSENT monsieur André Gilbert.

Adoption de l'ordre du jour de la 171^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 171-2253

L'ordre du jour est modifié et l'item questions diverses demeure ouvert.

Démission du commissaire M. André Gilbert.

COMMENTAIRE 171-A

Monsieur le président Jacques Martin fait lecture de la lettre de M. Gilbert par le biais de laquelle il l'informe de sa démission du poste de commissaire du Comité Consultatif d'Urbanisme. Les commissaires sont saisis par cette nouvelles, s'inquiétant des motifs de cette décision. Ils rappellent la qualité de la contribution de M. Gilbert.

Message de M. Jean-Guy Lévesque, président démissionnaire, au président M. Jacques Martin.

COMMENTAIRE 171-B

Monsieur le président Jacques Martin fait lecture du message que lui a fait parvenir M. Jean-Guy Lévesque remerciant les membres du comité de la petite réception d'avant Noël qu'ils lui ont consacré.

Adoption et signature du procès-verbal de la 170^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 171-2263

Le procès-verbal de la 170^e assemblée régulière du CCU est adopté tels que présenté avec la mention « Honorable ».

Soumission par M. Martin Saint-Denis, architecte, de l'article « Quand on veut, on peut ».

COMMENTAIRE 171-D

Les commissaires ont pris connaissance de l'article. La « France moche » n'a qu'à bien se tenir.

Modification de certaines dispositions relatives aux enseignes.

RÉSOLUTION 171-2254

CONSIDÉRANT que le projet reprend pour l'essentiel un ensemble de propositions de modification de certaines dispositions relatives aux enseignes faites par le CCU au conseil de ville en 2015;

CONSIDÉRANT qu'il en comporte de nouvelles donnant suite aux nombreux échanges ayant eu lieu avec la Chambre de commerce, des propriétaires d'entreprise, des concessionnaires automobiles et divers autres interlocuteurs pertinents;

CONSIDÉRANT que ces nouvelles propositions sont très actuelles et constituent une solution de compromis mais de qualité qui facilitera l'appui des officiers dans l'application du règlement;

CONSIDÉRANT que l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions en août dernier relatives aux dispositifs s'agitant sous le vent (drapeaux, bannières et bonhommes soufflés, ...) aura permis d'établir un certain nombre de constats :

- Ils sont principalement utilisés par les concessionnaires et en cour latérale;
- Lorsque d'autres y recourent, leur utilisation est en surplus des enseignes commerciales, ce qui contrevient au règlement;
- Après un certain temps, compte tenu des matériaux utilisés et que ces dispositifs sont soumis aux vents et à la pluie, ils doivent être remplacés;
- Afin de maintenir une certaine sobriété de l'affichage, le nombre de dispositifs autorisés à être mis en place et leur hauteur d'installation doivent être contrôlés;

CONSIDÉRANT qu'il est utopique de croire que les inspecteurs appliqueront adéquatement les normes actuellement en vigueur demandant l'enlèvement de ces dispositifs 6 semaines après leur mise en place et autorisant d'y recourir à 4 reprises au cours de l'année;

CONSIDÉRANT qu'il y a donc lieu de les remplacer par de nouvelles normes objectives, faciles d'application;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de modifier le règlement de zonage 2014-14 de la façon suivante :

Ajouter le nouveau douzième paragraphe suivant au premier alinéa de l'article 12.1.2 :

« les fanions disposés en cordée, quelle que soit leur forme.»



Ajouter le nouveau troisième alinéa suivant à l'article 12.1.5 :

« Dans le cas d'un centre ou d'un complexe commercial, toute enseigne commerciale sur poteau doit respecter une distance minimale de 100 m par rapport à une autre enseigne sur poteau le desservant. »;

Remplacer le second sous-paragraphe du premier paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.1.6 par le texte suivant :

« Nonobstant le sous-paragraphe précédent, dans le cas d'un centre commercial, des enseignes commerciales peuvent être fixées sur les murs ou reproduites sur des auvents fixés aux dits murs. Le nombre maximum d'enseignes commerciales que peut recevoir chacun des murs d'un centre commercial est déterminé par l'atteinte de l'aire maximale fixée par l'application du 2^e sous-paragraphe du 3^e paragraphe. »;

Ajouter le troisième sous-paragraphe suivant au premier paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.1.6 :

« Les murs dont il est fait mention aux deux sous-paragraphe précédents doivent donner sur une rue publique ou sur une aire de stationnement. »;

Ajouter le nouveau second sous-paragraphe suivant au troisième paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.1.6 :

« Nonobstant le sous-paragraphe précédent, dans le cas d'un centre commercial, l'aire totale des enseignes commerciales et d'identification ne doit pas excéder 0,5 m² pour

chaque mètre de largeur du mur sur lequel elles sont fixées, l'aire maximale de chacune des enseignes commerciales étant toutefois limitée à 28 m². »;

Modifier le sixième paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.1.6 en remplaçant le texte situé entre l'abréviation « m² » et la virgule par « par mètre linéaire de terrain adjacent à la rue vers laquelle cette enseigne est dirigée », en remplaçant la virgule par un point, en abrogeant le texte « utilisée aux fins d'informer le public des marques de commerce des produits distribués par l'établissement » et en remplaçant le verbe « pouvant » par « peut »;

Au début du premier sous-paragraphe du dixième paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.1.6, ajouter les mots « À l'exception d'un centre ou d'un complexe commercial, » et abroger le second sous-paragraphe;

Au sous-paragraphe c) du onzième paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.1.6, remplacer le texte « le 2^e sous-paragraphe » par « le 3^e sous-paragraphe »;

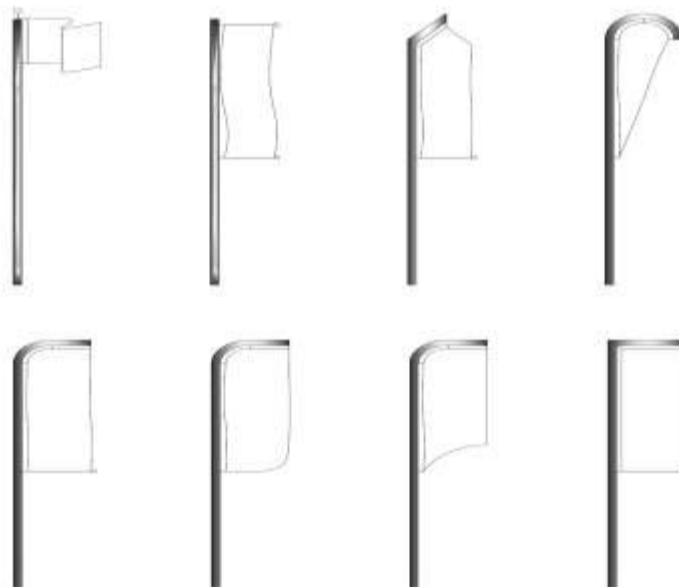
Au sous-paragraphe a) du quinzième paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.1.6, remplacer le texte suivant la virgule par « l'une étant formée d'un ou de plusieurs logos ou est une enseigne électronique »;

Au sous-paragraphe b) du quinzième paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.1.6, remplacer « 4^e » par « 5^e »;

Au sous-paragraphe c) du quinzième paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.1.6, remplacer « 9^e » par « 10^e »;

Ajouter les mots « et des commerces de vente au détail de véhicules automobiles usagés » après le mot « automobiles » avant le sous-paragraphe a) du quinzième paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.1.6 ainsi que les nouveaux sous-paragraphe suivants à la suite du sous-paragraphe c) :

- « d) nonobstant les dispositions du sous-paragraphe b), la mise en place de drapeaux et de bannières aillères que sur le bâtiment principal est autorisée dans les cours latérales et arrière afin d'attirer l'attention sur les véhicules d'occasion et de publiciser les événements (ventes, liquidations, ...), sans être des enseignes commerciales. De manière limitative, ces drapeaux et bannières peuvent prendre l'une des formes suivantes :



- e) la hauteur maximale des dispositifs dont il est fait mention au sous-paragraphe d) est fixée à 5 m et leur nombre maximum autorisé est fixé en divisant la largeur du terrain concerné par 20 m, le résultat étant arrondi au plus près chiffre entier sans jamais excéder 6;
- f) nonobstant les dispositions du sous-paragraphe b), la mise en place de panneaux de plastique corrugué est autorisée;

- g) l'extrémité supérieure des panneaux dont il est fait mention au sous-paragraphe f) ne peut excéder une hauteur fixée à 3,5 m et leur nombre maximum autorisé est fixé en divisant la largeur du terrain concerné par 20 m, le résultat étant arrondi au plus près chiffre entier sans jamais excéder 6.

Remplacer les articles 12.2.2.1.1, 12.2.2.1.2, 12.2.2.1.3 et 12.2.2.1.4 par les suivants :

« 12.2.2.1.1 Localisation

Les enseignes fixées, appliquées ou gravées sur une fenêtre sont autorisées dans toutes les autres zones que celles à dominante Habitation.

12.2.2.1.2 Normes applicables aux établissements situés à l'intérieur des zones 674-Cv, 816-Cv, 817-Cv et 840-Cv.

L'aire maximale totale des enseignes fixées, appliquées ou gravées sur une ou des fenêtres situées sur le même étage d'un même mur d'un établissement est fixée à 20 % de sa surface vitrée.

12.2.2.1.3 Normes applicables aux établissements situés ailleurs qu'à l'intérieur des zones 674-Cv, 816-Cv, 817-Cv et 840-Cv.

12.2.2.1.3.1 Normes applicables aux enseignes d'ambiance

L'aire maximale totale de toutes les enseignes d'ambiance pouvant être mises en place sur les fenêtres situées sur le même étage d'un même mur d'un établissement est fixée à 0,8 m² pour chaque mètre de largeur de ce mur.

12.2.2.1.3.2 Normes applicables aux autres enseignes que les enseignes d'ambiance

L'affichage respecte une aire maximale totale fixée à 20 % de la superficie des fenêtres situées sur le même étage pour un même mur d'un établissement;

Les inscriptions relatives aux produits et services offerts par l'établissement et aux événements spéciaux (ventes, rabais, ...) sont autorisées, mais ne le sont pas les enseignes électroniques.

12.2.2.1.4 Normes applicables à un mur rideau

Nonobstant les articles 12.2.2.1.2 et 12.2.2.1.3, dans le cas d'un mur rideau l'aire maximale totale des enseignes fixées, appliquées ou gravées, qu'il s'agisse d'enseignes d'ambiance ou de tout autre type que les enseignes commerciales et électroniques, est fixée à 10 % de la surface vitrée. »;

Modifier le troisième paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.2.3.2 en ajoutant le texte « sous réserve du second sous-paragraphe du troisième paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.1.6, » au début de la phrase et en remplaçant le chiffre « 12,5 » par le chiffre « 28 »;

Remplacer le texte du cinquième paragraphe du premier alinéa de l'article 12.2.2.5.2 par le suivant :

« une seule enseigne annonçant l'ouverture éventuelle d'un nouvel établissement commercial, un changement de raison sociale ou de propriétaire ou la réouverture d'un commerce après une fermeture temporaire nécessitée par des réparations, une rénovation ou un agrandissement, pourvu qu'elle satisfasse aux conditions suivantes :

- a) son aire maximale est fixée à 3 m²;
- b) elle n'est pas lumineuse;
- c) elle est apposée à plat sur le bâtiment;

- d) elle peut être mise en place 30 jours avant l'évènement et doit être enlevée dans les 5 jours suivant sa tenue, sans jamais demeurer en place plus de 35 jours. ».

Soumission d'un plan projet de lotissement du lot 4 721 626 du cadastre du Québec.

RÉSOLUTION 171-2255

- CONSIDÉRANT que depuis le noyau villageois de Dubuisson, tout le secteur situé au nord de la route de Saint-Philippe possède une affectation Rurale au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC, conformément aux orientations des ministères du gouvernement du Québec ;
- CONSIDÉRANT que la planification de l'aménagement et du développement de la ville de Val-d'Or établie dans son Plan d'urbanisme entré en vigueur au mois d'août 2014 est en tous points conforme aux orientations gouvernementales et régionales ;
- CONSIDÉRANT en effet que le conseil de ville en 2014 a résolu de « (...) faciliter le développement de terrains résidentiels en continuité avec ce qui est déjà construit [à l'intérieur des périmètres urbains] et de manière à répondre à la diversité de la demande, tout en évitant une dispersion coûteuse et en optimisant les coûts à court et long terme » ;
- CONSIDÉRANT que parmi les intentions d'aménagement devant donner suite à cette volonté figure la finalisation des projets résidentiels amorcés et la concentration des efforts de développement dans la partie sud-ouest du milieu urbanisé ainsi qu'à Sullivan ;
- CONSIDÉRANT que cette volonté du conseil lui permettra notamment de s'adresser aux enjeux que constituent le rajeunissement et l'amélioration des infrastructures et des équipements municipaux existants et de répondre adéquatement aux exigences du développement ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ne pas donner suite à ce projet et de conserver dans leur forme actuelle le règlement de zonage 2014-14 ainsi que le Plan d'urbanisme adopté en vertu du règlement 2014-13.

Dépôt d'un plan projet de lotissement de parties non riveraines du lot 4 721 636 du cadastre du Québec bordant les rues De Montigny et Yergeau et demande de dérogation mineure visant à lui rendre inopposable les dispositions de l'article 4.3.1 du règlement de lotissement 2014-10.

RÉSOLUTION 171-2256

- CONSIDÉRANT que l'article 4.3.1 du règlement de lotissement 2014-10 établit que « toute nouvelle opération cadastrale (...) est prohibée sur l'île Siscoe (...) » ;
- CONSIDÉRANT que pour cette raison une demande de dérogation mineure est soumise afin de rendre cet article inopposable au plan projet déposé;
- CONSIDÉRANT que l'article 9 du règlement 2014-20 relatif aux dérogations mineures définit celle-ci comme étant « (...) disposition d'exception (...) permettant (...) un écart minimal avec la ou les normes applicables de manière à ajuster l'application de ces dernières dans certains cas particuliers » ;
- CONSIDÉRANT que l'article 10 mentionne que pour faire l'objet d'une dérogation mineure, une disposition doit prévoir l'application d'une norme ;

CONSIDÉRANT	que l'article 4.3.1 ne prévoit aucune norme et que le but visé par le recours à la dérogation mineure n'est certainement mineur puisqu'il est relatif à la désactivation pure et simple d'une disposition ;
CONSIDÉRANT	que le débit d'en eau potable sur l'île est excessivement faible compte tenu que lorsque Cambior a dénoyé la mine vers 1994, elle a asséché les puits des citoyens, et que pour régler cette fâcheuse situation la minière aurait payé pour mettre en place la conduite étendant le réseau d'aqueduc du village à l'île en limitant sa capacité à ce qu'il fallait pour desservir les résidences existantes à l'époque et le golf ;
CONSIDÉRANT	que ces considérations s'inscrivent en continuité des orientations et des objectifs du Plan d'urbanisme ;
CONSIDÉRANT	qu'en vertu de l'article 12 du règlement 2014-20 « la dérogation mineure (...) doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme » ;
IL EST RÉSOLU	de recommander au conseil de ville de refuser de rendre inapplicable au plan projet de lotissement soumis les dispositions de l'article 4.3.1 du règlement de lotissement 2014-10.

Suggestion de la Corporation de Développement Industriel et Commercial d'autoriser à nouveau les professionnels dans les milieux résidentiels.

RÉSOLUTION 171-2257

CONSIDÉRANT	que cette question a été longuement et à de nombreuses reprises étudié autant par le Comité Consultatif d'Urbanisme que par le conseil de ville;
CONSIDÉRANT	qu'une des principales raisons de ne plus autoriser les professionnels dans les milieux résidentiels était que si ceux-ci opèrent depuis les quartiers résidentiels, ils n'occupent pas de locaux ailleurs et notamment au centre-ville où ils sont concentrés;
CONSIDÉRANT	que cette politique permet de renforcer l'offre de locaux au centre-ville partagés par des professionnels oeuvrant dans divers domaines et utilisant divers mêmes services tels la réception, le secrétariat et parfois même des salles de conférence;
CONSIDÉRANT	que cet exemple est exactement un effet escompté du choix posé par le conseil de ville et qu'il y aurait lieu de s'en inspirer;
CONSIDÉRANT	que ses choix reposent notamment sur une considération d'équité et qu'il n'est pas apparu au conseil que le fait d'autoriser les coiffeuses dans les résidences les préparait à ouvrir un jour un salon dans le domaine commercial;
IL EST RÉSOLU	de recommander au conseil de ville de ne pas modifier l'article 2.3.1.1 de son règlement de zonage 2014-14.

Application des dispositions relatives aux abris sommaires et à la villégiature.

COMMENTAIRE 171-E

Depuis plusieurs années, le MRN dispose d'une planification de l'affectation des terres, qu'elles soient riveraines ou non. Le Schéma d'aménagement (...) de la MRC tient compte de cette planification, ses propres plans d'affectation devant y être conforme. Ainsi, des lacs et cours d'eau sont reconnus comme étant de « villégiature » alors que d'autres ne le sont pas. Selon la planification du ministère, tout ou partie du pourtour de ceux de « villégiature » peut recevoir de la résidence permanente, de la villégiature concentrée et/ou dispersée et/ou des abris sommaires ; d'autres parties, parfois importantes, peuvent également être affectées « forestier ». Le territoire non riverain est affecté forestier, ceci autorisant les abris sommaires. Les bandes de protection riveraines varient de 200 à 300 m de profondeur dans l'affectation villégiature et priment donc sur les dispositions du RNI (règles d'intervention en milieu forestier – bandes de 20 m).

Ces planifications et ces affectations sont reflétées dans le Plan d'urbanisme de la ville et dans son règlement de zonage. Il importe de préciser que pour la plupart des secteurs développés depuis plus longtemps et souvent situés plus près de la ville, la tenure est privée et le conseil de ville a reconnu que les bâtiments résidentiels qui y étaient construits et qui étaient plus souvent qu'autrement des chalets sont maintenant occupés comme des résidences permanentes ; dans les zones correspondantes, il a donc autorisé la résidence permanente. Par contre, les secteurs qui sont plus éloignés mais de tenure privé et ceux dont les occupations sont sous bail correspondent à des zones où sont autorisés les chalets et parfois aussi les abris sommaires mais jamais la résidence permanente. Entre ces deux types de zones en existent d'autres « de transition » où la résidence permanente et les chalets coexistent et sont autorisés ; il peut arriver que dans ces zones les deux tenures soient présentes. À cette logique de traitement des usages selon l'occupation s'ajoute celle de l'offre de services : le conseil ne reconnaît pas devoir offrir la même qualité de services aux gens ayant choisi de s'établir à 15 km dans le bois et à ceux qui résident en ville. Aussi, à partir d'une certaine distance du périmètre urbain, le conseil n'autorise pas la résidence permanente quelle que soit la tenure ; c'est le cas par exemple des lacs Savard, Clair, Ben et Bayeul.

La nouvelle réglementation d'urbanisme entrée en vigueur en août 2014 traite distinctement de la villégiature et de l'abri sommaire. D'abord, la villégiature est de la résidence secondaire, aussi appelée « chalet », et correspond à la classe d'usage H-n à la Grille des spécifications apparaissant à l'Annexe A du règlement de zonage 2014-14. L'abri sommaire pour lequel des baux sont émis par la MRC correspond à l'usage 1913 spécifié à la liste des Codes d'utilisation des biens-fonds (CUBF) de l'édition 2012 du Manuel de l'évaluation foncière du Québec, qui est compris dans la classe d'usage RN (Ressources naturelles) toujours autorisée dans les zones RN (Ressources naturelles). L'abri sommaire en milieu agricole est traité de la même façon, la classe d'usage RN y étant toujours autorisée, à l'exception des zones agricoles déstructurées (Ad).

L'article 5.1 du règlement 2014-09 concernant l'émission des permis et certificats prévoit que « tout projet [de construction] relatif à un abri sommaire situé sur les terres de la Couronne n'est pas assujéti à l'obligation d'obtenir un permis de construction », alors que l'article 2.2.2 du règlement 2014-11 relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction établit que l'exigence du lot distinct et que celle de l'adjacence du terrain à une rue publique ou privée ne s'appliquent pas dans les territoires exempts de cadastre originaire pour un chalet non accessible par un chemin carrossable.

Dans le premier cas, la disposition correspondante du Schéma d'aménagement (...) fait référence aux permis de construction dans le cas d'abris sommaires. Comme il n'y est pas fait mention que ces abris doivent être situés sur les terres de la Couronne, comme c'était le cas dans la première génération de schéma, il y a lieu de croire qu'il s'agit de tous les abris sommaires, quelle que soit leur situation. La définition d'un abri sommaire faisant référence à ce qu'il ne doit pas être alimenté en eau par une tuyauterie sous pression, mécanique ou par gravité, soit une installation d'eau courante, les dispositions du Q2r22 obligeant que le bâtiment soit muni d'un système de traitement des eaux usées ne s'appliquent pas. Également, les différents schémas, conformément aux dispositions de la LAU, n'ont toujours fait référence qu'aux permis de construction comme s'il n'existait que cette seule catégorie d'autorisation municipale. Ceci mérite aussi d'être examiné de plus près puisque les dispositions relatives aux permis pourraient sans doute être élargies aux certificats d'autorisation. On note enfin que l'exigence prévue à l'article 5.4 du règlement 2014-09 sur l'émission des permis et certificats de soumettre un plan de localisation à l'appui d'une demande de permis relatif à un chalet qui n'est pas accessible par un chemin carrossable est comme un peu en marge de la normalité.

De ces dernières considérations, il ressort que quelques modifications devraient être apportées à nos règlements 2014-09 et 2014-14.

Plan projet de lotissement des lots 2 999 628, 5 376 624 et 5 376 625 du cadastre du Québec.

RÉSOLUTION 171-2258

- CONSIDÉRANT que le plan projet est en tous points conforme aux dispositions du règlement de lotissement 2014-10;
- CONSIDÉRANT que l'espace à être cédé à la Ville correspond à un cours d'eau intermittent;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'approuver le plan projet de lotissement des lots 2 999 628, 5 376 624 et 5 376 625 du cadastre du Québec réalisé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, identifié sous le numéro 7 480 de ses minutes.

Demande de dérogation mineure présentée par Sylvestre, Julien, Leclerc A.-G. pour Messieurs Nicolas et Samia Tosi visant à fixer à 5,8 m plutôt qu'à 6 m et 7,5 m la dimension des marges avant et arrière applicables à la résidence existante érigée sur la propriété désignée comme étant le 1840 de la rue Duchesne (lot 2 549 816 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 171-2259

CONSIDÉRANT qu'un détail architectural fait en sorte que les marges applicables ne sont pas respectées ;

CONSIDÉRANT qu'il ne fait pas de sens de requérir que ces détails soient modifiés, ceux-ci étant existants depuis le moment de la construction en 1987 ;

CONSIDÉRANT que l'application du règlement cause donc un préjudice sérieux à ces messieurs ;

CONSIDÉRANT que les travaux de construction de cette résidence ont fait l'objet d'un permis et qu'ils sont reconnus avoir été exécutés de bonne foi ;

CONSIDÉRANT que le fait d'accepter la présente ne porterait pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer à 5,8 m plutôt qu'à 6 m et 7,5 m la dimension des marges avant et arrière applicables à la résidence existante érigée sur la propriété désignée comme étant le 1840 de la rue Duchesne (lot 2 549 816 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'Annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Abstention : Jacques Sylvestre se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Johanne Caron et M. Marcel Légère visant à fixer à 5,65 m plutôt qu'à 6 m la marge arrière applicable à un solarium projeté à être érigé sur la propriété désignée comme étant le 3182 du chemin du Lac (lot 2 298 514 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 171-2260

CONSIDÉRANT que le projet des demandeurs consiste à ériger un solarium sur le patio construit sur des fondations de béton, celui-ci ayant été construit alors que la marge arrière applicable était fixée à 6 m ;

CONSIDÉRANT que cette même marge est maintenant fixée à 7,5 m, que son respect nécessiterait de modifier le patio et ses fondations et que si ces constructions sont situées telles qu'elles le sont sur le terrain c'est en grande partie à cause de sa forme irrégulière ;

CONSIDÉRANT que l'application du règlement cause donc un préjudice sérieux aux demandeurs ;

CONSIDÉRANT que le fait d'accepter la présente ne porterait pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer à 5,65 m plutôt qu'à 6 m la marge arrière applicable à un solarium projeté à être érigé sur la propriété désignée comme étant le 3182 du chemin du Lac (lot 2 298 514 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'Annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Demande de modification de zonage présentée par Ciment Design R.B. inc. visant à autoriser spécifiquement la classe d'usage 6643 *Service en travaux de fondations et de structures de béton (entrepreneur spécialisé)* dans la zone 351-Cb.

RÉSOLUTION 171-2261

- CONSIDÉRANT que le projet du demandeur consiste à agrandir le bâtiment principal existant, que l'usage qui y est exercé est dérogatoire mais bénéficie d'un droit acquis et que les dispositions applicables à l'agrandissement de la superficie de plancher d'un usage dérogatoire d'un bâtiment ne lui permettent pas de réaliser son projet dans les dimensions considérées au départ ;
- CONSIDÉRANT que ces mêmes dispositions ne peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure et que pour cette raison cette demande est présentée au CCU ;
- CONSIDÉRANT que les activités autorisées de ce côté de l'entrée du périmètre urbain de Sullivan sont du domaine du commerce de détail et des services, contrairement au côté est qui est plutôt axé vers ceux de la construction, du commerce de gros et de l'industrie ;
- CONSIDÉRANT que ces activités autorisées du côté ouest sont parfaitement compatibles avec l'expansion anticipée du domaine résidentiel du secteur situé au sud de la rue Brisson ;
- CONSIDÉRANT que le demandeur ne peut espérer réaliser indirectement ce qu'il n'est pas autorisé à réaliser directement ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande et de ne pas autoriser spécifiquement la classe d'usage 6643 *Service en travaux de fondations et de structures de béton (entrepreneur spécialisé)* dans la zone 351-Cb.

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 171-2262

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 14h08.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire