

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 16 juillet 2018
Salle Wilson au 490, montée de l'Église à L'Île-Bizard

Membres présents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Marcel Labbé, citoyen
Mme Geneviève Labrosse, citoyenne
M. François D'Auteuil, citoyen
M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement

Membre absent : M. Robert Richer, citoyen

Non-membres présents : M. Michael Ledoux, conseiller en aménagement et secrétaire du CCU,
M. Sylvain Provencher, chef de division - urbanisme, permis et inspections

L'assemblée est ouverte à 19 h 34

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR AVEC L'AJOUT DU POINT 11.1 CONCERNANT UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE POUR LE PROJET DE LOTISSEMENT VILLAGE DE L'ÎLE

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. François D'Auteuil.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 18 JUIN 2018

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par Mme. Geneviève Labrosse,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 18 juin 2018 soit adopté avec la modification demandée au point 8 concernant le projet de construction au 1100, rue Bellevue à l'effet d'ajouter les raisons dans laquelle l'un des membres refuse le projet.

DÉROGATION MINEURE

3) 2377, CHEMIN BORD-DU-LAC – RÉDUIRE LA LARGEUR DE DEUX (2) LOTS PROJETÉS

Dans le cadre d'un projet de lotissement, le requérant a déposé une demande d'opération cadastrale pour subdiviser le lot no 5 664 608 pour créer deux (2) nouveaux lots no 6 259 916 et 6 259 917. Toutefois, la largeur des deux (2) lots projetés est inférieure à la norme prescrite. Pour pouvoir réaliser son projet, le requérant dépose une demande de dérogation mineure.

Le projet vise à création de deux (2) nouveaux lots distincts dont la largeur sera inférieure de 0,71 mètre à la norme prescrite à 20 mètres. L'objectif de cette demande outre celle de subdiviser le terrain, est de pouvoir construire une nouvelle résidence unifamiliale isolée sur le lot projeté no 6 259 917. La résidence existante sur le lot projeté no 6 259 916 sera conservée à l'adresse sise au 2366, chemin Bord-du-Lac et sera conforme aux présents règlements d'urbanisme selon le plan de lotissement réalisé par l'arpenteur-géomètre Benoit Couture no 34882.

D'autre part, selon les informations de Patrick Joly, ingénieur de l'arrondissement Île-Bizard/Sainte-Geneviève, la future résidence peut être desservie par l'égout et l'aqueduc.

Notez que nous n'avons pas aucun document qui nous informe du type de résidence qui sera construite. Toutefois, elle sera assujettie au PIIA bâtiment principal si un projet est déposé. De plus, la dimension du terrain proposé est amplement suffisante pour accueillir une résidence conforme aux règlements d'urbanisme.

Finalement, le préjudice causé par la demande n'est pas réellement démontré par le requérant. Il n'y a pas de bonne raison pour pouvoir subdiviser un lot conforme présentement pour créer deux

(2) lots non conformes dont la largeur est inférieure à la norme prescrite. Si telle est le cas, une modification au règlement de lotissement est beaucoup plus pertinente afin que tous les citoyens puissent bénéficier du même cadre réglementaire. De plus, accepter une telle demande peut causer précédent sérieux sur les autres propriétés qui ont les mêmes caractéristiques que la présente demande.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 1^e alinéa de l'article 4 du chapitre 2, qu'une dérogation mineure peut être accordée relative à la superficie, à la largeur et à la profondeur des lots.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables.

À la lumière des discussions, il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de dérogation mineure de la propriété sise au 2366, chemin Bord-du-Lac portant le numéro de lot no 5 664 608 du cadastre de Québec.

- Note : Monsieur François D'Auteuil se retire des délibérations, puisqu'il a été le concepteur du plan projet de lotissement. -

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

4) 898, 2^E AVENUE - CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction (demande no 3001434727) a été déposée tel que montré au dernier plan de construction réalisé par Anne-Marie Lopez (AML) en date du 12 juillet 2018.

La nouvelle construction sera érigée sur le lot no 4 590 830 actuellement vacant. Le lot a une largeur de 15,24 mètres, une profondeur de 32,37 mètres et une superficie de 493,3m². Il est l'un des plus petits terrains du milieu d'insertion.

Le style architectural proposé s'inspire d'une architecture contemporaine avec notamment une utilisation de lignes droite et épurée. Il y aura un jeu de volume avec des contours rectilignes pour marquer les entrées. Érigée sur un plan rectangulaire, elle sera de petite dimension avec une largeur frontale de 8,68 mètres sur une profondeur de 15,04 mètres. Elle sera conçue avec un toit plat et intégré par un avant-toit plat au-dessus de la porte d'entrée. Les matériaux utilisés sont :

- La façade avant principale sera composée de trois (3) parements extérieurs avec de la brique Techno-bloc de couleur vague argentée, un enduit d'acrylique de couleurs anthracite et blanches et un déclin d'aluminium de couleur séquoia;
- La façade latérale droite sera composée de brique Techno-bloc de couleur vague argentée et d'un enduit d'acrylique;
- Les façades arrière et latérale gauche seront composées d'un déclin horizontal d'aluminium de couleur séquoia et un enduit d'acrylique;
- Les façades latérales et arrière seront composées de deux (2) parements extérieurs avec de brique Urbanika de couleur gris/noir et un parement de fibre de bois horizontale de couleur brune;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes seront composés d'un aluminium de couleur noire;
- Porte de garage en acier de couleur noire.

La nouvelle résidence sera voisine d'un cottage de deux (2) étages et d'un split level d'un (1) à deux (2) étages. Au milieu environnant, il n'y a pas une architecture dominante. La forme et le gabarit sont différents et le cadre bâti des résidences voisines est hétéroclite. Elles ont un (1) ou deux (2) étages avec une pente deux (2) versants ou bien de style pavillon à faible ou forte pente. Il n'y a pas d'alignement bien défini dans le secteur. Par exemple, les résidences voisines ont une marge avant entre 5,4 mètres et 8,6 mètres. Notons que la présente proposition aura une marge avant de 4,88 mètres.

Finalement, le milieu d'insertion reprend les grandes lignes du modèle pavillonnaire. D'ailleurs, c'est le modèle dominant de L'Île-Bizard. La proposition s'insère dans cette logique et ne vient pas déstructurer cette conception d'aménagement.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment principal.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables sous condition :

- Que la marge avant minimale soit à 5,4 mètres.

Il est proposé par Mme. Geneviève Labrosse et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sise au 898, 2^e Avenue située composé du lot numéro 4 590 830 du cadastre de Québec sous condition :

- Que la marge avant minimale soit à 5,4 mètres.

5) 13, RUE DE BLANZY – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE (RETOUR)

Monsieur Michael Torossian a déposé une première version d'une demande de permis de construction (demande no 3001387525). Elle a été recommandée par le comité consultatif d'urbanisme à la séance du 19 mars 2018, et elle a été acceptée par le conseil municipal à la séance du conseil le 3 avril 2018, résolution no CA18 28 118. Faisant suite au nouveau statut de la plaine inondable localisé sur la propriété visée par la demande, le requérant modifie son projet initial tel que montré sur le plan d'implantation modifié en date du 3 juillet 2018 et préparé par Alain Croteau arpenteur-géomètre (minute 5894) et sur le plan préliminaire de construction préparé par SCAD Architecture no 18-3140-RR13, daté de 29 juin 2018.

Le projet initial qui a été traité au CCU du 19 mars dernier et au conseil municipal du 3 avril dernier, vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux étages avec un garage double attaché. Le style architectural proposé s'apparente à celui d'un style éclectique victorien avec des fenêtres en saillie sur un plan rectangulaire, fenêtres à carrelage de six (6) carreaux, façades en maçonnerie, jeu de volume, porche sur plan rectangulaire et un toit en croupe principale avec toit en croupe secondaire. En détail, les matériaux utilisés sont :

- La façade avant principale se compose de pierre lafitt de type Permacon de couleur nuancée grise Newport avec de la brique Brampton de couleur polar white suave;
- Les façades latérales et arrière se composent de brique Cinco de type Permacon de couleur nuancée grise Newport avec de la brique Bampton de couleur polar white suave;
- La toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte de couleur noir 2 tons;
- Les contours de la porte d'entrée et de la porte de garage seront en brique Bampton de couleur polar white suave;

Une seconde version est déposée *puisque lors des échanges et des correspondances avec M. Alain Croteau, arpenteur-géomètre, Mme Ursule Boyer-Villemare, spécialiste changements climatiques et réduction de risque, environnement, M. Cédric Marceau, chef de projet géomatique de la CMM, M. Sylvain Provencher, chef de la division urbanisme de l'arrondissement Île-Bizard/Sainte-Geneviève et Mme Valérie Cormier, inspecteur en cadre bâti, il est conclu qu'il n'y a pas de plaine inondable sur le terrain visé, puisque la dépression sur le terrain n'a pas de lien hydrologique avec la rivière des Prairies et que le remblai pouvait finalement être conservé.*

Avec cette nouvelle information, le requérant a donc apporté quelques modifications à sa proposition initiale.

La nouvelle proposition est similaire à la proposition initiale. Quelques modifications seront visibles de la rue. La nouvelle résidence sera légèrement plus profonde que la résidence initiale et son implantation sera un peu plus éloignée de la ligne avant. La cuisine proposée sur le mur latéral gauche sera retirée notamment. Les autres éléments notamment le gabarit, le cadre bâti, la volumétrie, les types de matériaux seront identiques.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment principal.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables. Toutefois, ils ont une inquiétude sur le retrait de la plaine inondable.

Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sise au 13, rue de Blanz, composé du lot 4 297 318 du cadastre de Québec.

PIIA – ENSEIGNE

6) 620, BOULEVARD JACQUES-BIZARD – REMPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE MURALE

Le projet consiste à remplacer le panneau de l'enseigne commerciale murale existante de la bijouterie Zéblyne en vinyle par une enseigne commerciale murale Portes & fenêtres Brillmat. Elle sera dans le même boîtier d'aluminium que l'enseigne existante de dimensions de 3,66 mètres (12') par 0,61 mètre (2'). L'éclairage sera rétroéclairant également identique à l'enseigne existante.

La bijouterie Zéblyne a cessé son activité commerciale. Le local sera remplacé par un commerce de vente de portes et fenêtres. En conséquence, l'enseigne murale sera remplacée afin d'afficher la nouvelle activité du local commercial.

L'enseigne proposée aura les mêmes dimensions et ainsi le même type de matériel que l'enseigne de l'ancienne bijouterie Zéblyne. Elle s'apparentera à ce qu'il y a sur les enseignes voisines sur un fond bleu et un lettrage blanc.

Le requérant a déposé quatre options. Une première option a été déposée lors du comité consultatif d'urbanisme le 18 juin 2018. Les membres n'ont pas été favorables avec cette option puisque les informations affichées étaient denses avec un lettrage à gros caractère.

Deux (2) nouvelles options ont été déposées au comité consultatif d'urbanisme du 16 juillet 2018 suite aux commentaires émis sur la première option. Les deux (2) options n'ont également pas obtenu l'avis favorable des membres puisqu'il y avait beaucoup d'information sur l'enseigne, notamment avec l'affichage de nombreuses certifications.

Finalement, le requérant a déposé une 4e option lors de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 16 juillet 2018. Celle-ci a obtenu un avis favorable par les membres puisqu'elle est davantage aérée.

La pose d'une nouvelle enseigne murale est visée aux articles 16 et 17 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables.

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. François D'Auteuil
QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter le remplacement d'une enseigne murale par une autre enseigne murale (option 4) en façade du centre commercial situé au 620, boulevard Jacques-Bizard, sur le lot 4 295 846 du cadastre du Québec

PIIA – BÂTIMENT ACCESSOIRE

7) 1533, CHEMIN BORD-DU-LAC – CONSTRUCTION D'UN GARAGE DÉTACHÉ

Une demande de permis pour la construction no 3001442399 pour ériger un nouveau garage détaché en cour avant a été déposée.

La propriété visée par la demande est située entre le chemin Bord-du-Lac et le lac Deux-Montagnes dans la portion nord-ouest de L'Île-Bizard. Elle est en zone agricole et elle est à l'intérieur du secteur considéré comme écoterritoire. Le terrain est d'une superficie de 42 911m² dans laquelle l'usage principal est la résidence unifamiliale isolée.

La résidence existante a été érigée en 1965. Elle est attachée par un garage et un abri d'auto. Son style architectural s'apparente à un bungalow érigé dans les années 60 construit sur un plan en L avec un parement extérieur en stucco et une toiture en bardeau d'asphalte. Les toitures au bâtiment sont à faible pente. La résidence est centrée sur le terrain et elle est éloignée du chemin Bord-du-Lac.

Le milieu d'insertion, et notamment les terrains riverains au lac des Deux-Montagnes sont de grandes superficies. Ils sont pour plusieurs occupés par des résidences unifamiliales isolées. Plusieurs d'entre elles ont déjà des garages détachés en cour avant, ce qui est d'ailleurs conforme aux règlements d'urbanisme.

Le garage proposé aura une apparence similaire à la résidence unifamiliale isolée, à l'exception du toit qui aura une forme en croupe et d'une pente plus importante. Les matériaux utilisés seront du bardeau d'asphalte de couleur brun 2 tons pour la couverture et en acrylique blanc (stucco) pour les murs. Il y aura trois (3) portes de garage de couleur blanche sur la façade latérale gauche.

Le garage ne sera pas visible de la voie publique, puisque malgré qu'il soit localisé en cour avant, il y a une clôture opaque en bois qui cache les activités à l'intérieur de la propriété et il y a une végétation relativement importante, ce qui permet de détourner le regard.

Le projet concerne la construction d'un garage détaché en cour avant. Il est visé aux articles 22 et 24 relatif au parcours riverain et sa voie connexe et terrains bordants le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies et aux articles 28 et 29 relatif à l'écoterritoire de l'Île-Bizard du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables sous condition.

Il est proposé par Mme. Geneviève Labrosse et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour la construction d'un garage détaché en cour avant à l'adresse sise au 1533, chemin Bord-du-Lac, composé du lot 4 589 949 du cadastre de Québec.

PIIA – AGRANDISSEMENT

8) 37, RUE SAINT-ANTOINE – CONSTRUCTION D'UNE VÉRANDA 3 SAISONS SUR LE MUR LATÉRALE GAUCHE

La requérante a déposé une demande de permis de construction pour agrandir la résidence unifamiliale isolée en façade latérale gauche par la construction d'une véranda trois (3) saisons afin d'améliorer la commodité de l'espace intérieur du bâtiment principal.

La véranda proposée sera construite sur la galerie existante au mur latéral gauche de la résidence principale. Elle aura les mêmes dimensions que la galerie existante. Les matériaux utilisés seront similaires au bâtiment principal avec un revêtement de déclin de vinyle horizontal de couleur chamois et un bardeau d'asphalte de couleur brun deux (2) tons. La toiture sera celle qui est déjà existante pour la galerie existante.

La raison principale pour cette construction est que les occupants entrent directement à l'intérieur de la résidence principale. L'espace étant restreint, la véranda aura donc comme fonction d'être utilisée comme vestibule notamment pour déposer les souliers, accrocher les manteaux et d'agir comme coupe-froid en hiver au salon.

Le projet concerne un agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatif aux bâtiments principaux du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables.

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour le projet d'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée qui consiste à ériger une véranda 3 saisons à l'adresse sise au 37, rue Saint-Antoine, composé du lot 1 843 895 du cadastre de Québec.

9) 2, RUE PAQUIN – AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le requérant a déposé une demande de permis de construction no 3001442417 pour l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée tel que montré au plan de construction réalisé par E.L. Concept no 1863 en date du 27 juin 2018.

La résidence est localisée sur un terrain d'angle. Il est à l'intersection des rues Terrasse Sacré-Cœur et Paquin. Malgré que l'adresse donne sur la rue Paquin, la façade la plus développée et l'allée d'accès pour le véhicule donne sur la rue Sacré-Cœur. L'agrandissement proposé maintiendra ces états de fait.

La maison existante a été érigée en 1962. Elle reprend les grandes lignes d'une architecture de type bungalow de l'époque. Un abri d'auto est également attaché au bâtiment dans lequel il sera remplacé par un garage intégré au bâtiment principal. À l'exception de la couleur du parement extérieur, l'agrandissement modifiera considérablement le cadre bâti de la résidence existante avec l'ajout d'un garage, d'un second étage, la forme de la toiture, les parements extérieurs, sa volumétrie et finalement son gabarit. La proposition s'inspire des cottages qui sont construits un peu partout au Québec avec une façade lisse, relativement symétrique, et l'utilisation de deux (2) parements extérieurs.

Les matériaux utilisés sont :

- Les façades avant, latérales et arrière seront composées de brique Permacon de couleur carbo ou par une pierre permacon Cinco de couleur beige margaux et par une fibre de bois pressée Canexel de couleur barista;
- Les soffites, les fascias seront en aluminium de couleur gris charbon;
- Le cadrage des ouvertures sera en aluminium noir;
- Porte de garage en aluminium de couleur barista.

Le milieu d'insertion a été développé à la même époque que la construction visée. Le milieu est occupé par des résidences unifamiliales isolées sur les rues Sacré-Cœur et Paquin d'un (1) ou deux (2) étages et par des résidences unifamiliale et bi/trifamiliale sur la rue Roy d'un (1) ou deux (2) étages. L'architecture des résidences du milieu reprend également les grandes lignes des constructions érigées à cette époque.

Le projet concerne un agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatif aux bâtiments principaux du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables.

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour le projet d'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 2, rue Paquin, composé du 4 589 274 du cadastre de Québec.

PIIA – RÉNOVATION

10) 374, RUE CHARRON – REMPLACE DE LA COULEUR DU PAREMENT EXTÉRIEUR POUR L'AGRANDISSEMENT (RETOUR)

Le requérant propose une couleur différente à la proposition initiale.

À l'origine, la couleur de la brique tapestry était de couleur Galaxy. Il propose dorénavant une brique tapestry de couleur Pearl white.

L'ensemble des matériaux utilisés pour l'agrandissement et les rénovations extérieures sont de couleurs foncées notamment la couverture, le cadrage des ouvertures, la peinture du crépi. En proposant une couleur Pearl white qui a une teinte plus pâle que la proposition initiale, l'effet souhaité est de réduire la lourdeur visuelle du cadre bâti de la résidence visée.

Le projet vise à proposer une couleur autre que celui autorisé à la résolution no CA16 28 020 en date 8 janvier 2018 pour l'agrandissement de la résidence visée aux articles 14 et 15 relatif aux bâtiments et aux articles 22 et 23 relatif au parcours riverain et sa voie connexe et terrains bordants le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables.

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour proposer une couleur autre sur la brique tapestry que celle autorisée à la résolution no CA18 28 020 adoptée le 8 janvier 2018 pour l'agrandissement d'une résidence unifamiliale à l'adresse sise au 374, rue Charron composée du lot no 4 299 184 du cadastre du Québec.

PROJET RÉSIDENTIEL PHASE 4 VILLAGE DE L'ÎLE

PIIA – OPÉRATION CADASTRALE

11) PROJET VILLAGE DE L'ÎLE PHASE 4 – PROJET DE LOTISSEMENT

Dépôt du projet de lotissement de la phase 4 du projet résidentiel Village de l'Île tel que montré au plan cadastral no D1714dg_1, minute no 6051 réalisé par l'arpenteur-géomètre Alain Croteau en date du 22 mai 2018 et révisé en date du 6 juillet 2018.

Le projet de lotissement vise à concevoir la phase 4 du projet résidentiel Village de l'Île. Au total, 51 lots seront créés. Il est notamment prévu d'aménager deux (2) rues (6 252 644 et 6 252 645) d'une largeur de 15 mètres chacun. Elles se termineront en culs-de-sac avec un rayon de virage pour les véhicules de 18 mètres. Elles donneront directement sur un espace vert (lots 6 252 646, 6 252 647

et 6 257 643). Elles seront reliées par un sentier piéton d'une largeur de 5 mètres et un second sentier qui sera aménagé donnant accès à la montée de l'Église.

Il y aura 46 lots dans lesquels l'usage principal sera destiné à la résidence unifamiliale sous une structure isolée ou jumelée. Il y aura 24 lots destinés pour de l'habitation unifamiliale jumelée. Ils seront centrés au projet de lotissement. Ils seront uniformes et réguliers avec une largeur moyenne de 11 mètres, une profondeur moyenne de 31 mètres sur une superficie moyenne de 341 mètres carrés. Il y aura 22 lots destinés pour de l'habitation unifamiliale isolée. Ils seront localisés au pourtour du projet de lotissement. Ils auront une largeur allant de 18 mètres à 24,6 mètres, une profondeur allant de 35 mètres à 40,2 mètres sur une superficie allant entre 686,6 mètres carrés à 1 859,5 mètres carrés.

L'organisation des lots s'arrime avec les lots qui donnent front sur la rue Fers-de-Lys. L'idée est d'assurer que les murets existants des propriétés sur la rue Fers-de-Lys soient alignés avec les nouveaux murets des nouvelles propriétés de la rue projetée de la phase 4, puisqu'il y a une forte dénivellation dans la section nord-ouest, et ce jusqu'à la section sud.

La demande est assujettie à l'écoterritoire de l'Île-Bizard aux articles 28 et 30 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour une opération cadastrale.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables.

À la lumière des discussions, il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par Mme. Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A., afin de réaliser une opération cadastrale sur la propriété composé du lot no 5 104 448 du cadastre du Québec pour la création des lots no 6 252 608 à 6 252 647, 6 252 598 à 6 252 607 et 6 257 643 du cadastre du Québec.

DÉROGATION MINEURE

11.1) PROJET VILLAGE DE L'ÎLE PHASE 4 – DÉROGATION MINEURE

Dans le cadre de l'analyse du projet de lotissement pour le projet résidentiel, Village de l'Île, il a été relevé que la longueur de la rue (lot no 6 252 645) qui se termine en cul-de-sac est supérieure à la norme prescrite telle que montré au plan cadastral no D1714dg_1, minute no 6051 réalisé par l'arpenteur-géomètre Alain Croteau en date du 22 mai 2018 et révisé en date du 6 juillet 2018.

Le projet de lotissement vise à prévoir la phase 4 du projet résidentiel Village de l'Île. Il est prévu d'aménager deux (2) rues qui se terminent en culs-de-sac qui seront reliés par un sentier piéton et donnant sur le parc prévu.

La conception originale du projet résidentiel était de prévoir une rue en tête de pipe. Ce type de conception était conforme au règlement de lotissement no CA28 0024 puisque sa longueur était inférieure à 850 mètres. Toutefois, la nouvelle proposition prévoit la conception de deux (2) rues qui se terminent en culs-de-sac. Or, la longueur maximale pour une rue en cul-de-sac doit avoir une longueur maximale de 250 mètres et sous condition qu'elle donne sur un sentier piéton ou sur un parc, comme c'est le cas dans le présent projet. L'une des rues proposées aura une longueur de 258 mètres, ce qui est supérieur à la norme prescrite.

Pour la réalisation de la phase 4 du projet Village de l'Île tel que présenté, il faut régulariser la situation de la longueur de la rue en cul-de-sac. Rappelons que cette rue donne sur un parc et elle sera reliée par un sentier piéton d'une largeur de 5 mètres avec l'autre rue qui se termine également en cul-de-sac. L'aménagement du parc et du sentier assurent une certaine sécurité si dans le cas que la tête de rue est bloquée par une quelconque raison. Il y a un autre moyen pour pouvoir se déplacer ou un autre moyen d'évacuation dans le cas d'une mesure d'urgence.

Notons que cette norme est une mesure de sécurité qui vise à ne pas aménager des rues qui se terminent en cul-de-sac avec une longueur trop élevée. Une longueur de 250 mètres réduit le nombre de propriétés et de citoyens. Du coup, ceci réduit le risque d'un incident qui pourrait causer un préjudice au voisinage.

Finalement, cette norme n'est pas absolue. Il y a des villes et des municipalités qui ont une norme acceptant la conception d'une rue en cul-de-sac avec une longueur maximale de 300 mètres. Or, dans la présente demande, la longueur demandée est de 258 mètres.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 1^e alinéa de l'article 4 du chapitre 2, qu'une dérogation mineure peut être accordée relative à la superficie, à la largeur et à la profondeur des lots.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables.

À la lumière des discussions, il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de dérogation mineure de la propriété composée du lot projeté no 6 252 645 du cadastre du Québec

DISCUSSION GÉNÉRALE SUR LE CADRE BÂTI DES MODÈLES PROPOSÉS

La représentante de Groupe Immobilier Grilli Inc., Carole Tétreault a présenté des modèles de résidences pour le projet résidentiel phase 4 Village de l'Île. Elle présente les modèles par type de structure telle que la résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage, la résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages et la résidence jumelée deux (2) étages.

À la lumière des échanges entre les membres, ils sont favorables aux modèles Le Bruant, La Mésange et Le Cardinal pour la résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage à l'exception du modèle Le Héron. La recommandation est de réduire l'ampleur de l'avant-toit jugé trop massif.

Ils sont favorables aux modèles Le Bouleau et L'Orme, mais ils sont moins favorables au modèle Le Frêne pour la résidence unifamiliale jumelée deux (2) étages. La recommandation est d'éviter un effet miroir entre les deux résidences jumelées. Ils recommandent des éléments distinctifs entre les deux (2) bâtiments par le type de parement extérieur ou par l'ajout d'un élément architectural distinctif.

Les modèles pour la résidence unifamiliale isolée deux (2) étages ont reçu l'avis favorable des membres.

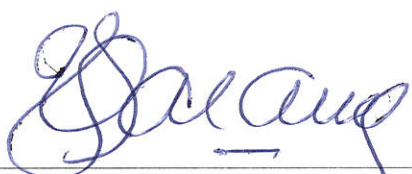
Finalement, les membres sont favorables aux styles de cadre bâti des différents modèles et ils sont favorables par le choix des parements extérieurs.

12) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 20 août 2018.

13) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. Christian Larocque de lever l'assemblée à 21h42



Yves Sarault
Président intérimaire du comité
consultatif d'urbanisme



Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections