

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion du lundi 19 octobre 2015 à 19h15
Salle Wilson au 490, montée de l'Église à L'Île-Bizard

Membres présents : M. Stéphane Côté, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. François Allard, citoyen
M. Marcel Labbé, citoyen
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Robert Richer, citoyen
Mme Danielle Myrand, citoyenne
M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement

Non-membres présents : Mme Karina Chaou, Chef de division, Urbanisme permis et inspections
M. David Poiré, secrétaire du comité consultatif d'urbanisme

L'assemblée est ouverte à 19h15.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par François Allard et appuyé par Robert Richer,

QUE l'ordre du jour soit modifié en retirant le point 7 – 1665, chemin du Bord-du-Lac, après quoi l'ordre du jour est adopté.

2) 387, RUE CHERRIER (I-B) : INSTALLATION D'UNE ENSEIGNE

La demanderesse souhaite installer une enseigne afin d'afficher son commerce récemment aménagé à l'intérieur d'un immeuble commercial.

L'enseigne qui reprend les couleurs et l'image de marque du commerce sera installée dans un fronton intégré à la marquise de l'immeuble.

La localisation de l'enseigne est la même que pour l'enseigne du commerce qui occupait précédemment le local. Il y a également une harmonisation avec les autres enseignes du bâtiment.

Les couleurs de l'enseigne proposée s'harmonisent aux couleurs des matériaux de revêtement du bâtiment.

Il est proposé par Robert Richer et appuyé par François Allard,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre l'installation d'une enseigne pour le commerce, Maison Mallet – boulangerie-pâtisserie, situé au 387, rue Cherrier sur le lot 4 298 930 du cadastre du Québec.

3) 437, RUE CHERRIER (I-B) : RÉAMÉNAGEMENT D'UN BÂTIMENT INDUSTRIEL-COMMERCIAL EN UNE GARDERIE – POUR DISCUSSION

La demanderesse souhaite transformer un bâtiment commercial-industriel afin d'y aménager un service de garde privé dont l'ouverture est prévue au début de l'été 2016.

La demanderesse souhaite discuter de son projet (réaménagement intérieur, modifications extérieures, aménagement du terrain, affichage) avec le Comité avant de compléter la réalisation des plans d'aménagement intérieurs et présenter un projet final au Comité d'ici la fin de l'année.

Le projet viendrait modifier l'apparence du bâtiment ainsi que l'aménagement du terrain. Plus précisément :

- Le projet permettrait l'aménagement d'un usage mieux adapté au secteur ;
- La grande majorité des travaux se ferait principalement à l'intérieur. Les principales modifications extérieures sur le bâtiment porteraient sur le remplacement des portes de garage par des fenêtres, l'agrandissement de fenêtres existantes et l'aménagement d'une nouvelle entrée principale ;

- L'aménagement envisagé pour le terrain permettrait de retirer des superficies asphaltées imperméables génératrices d'îlot de chaleur au profit de surfaces gazonnées et plantées. L'aménagement du terrain fera l'objet d'une analyse ultérieure, une fois le projet précisé.
- L'installation de deux (2) enseignes sur mur est prévue.

Le Comité apprécie la volonté de la demanderesse d'ajouter et agrandir des fenêtres. Puisque les fenêtres existantes du rez-de-chaussée possèdent un carrelage, il est souhaité que les fenêtres du rez-de-chaussée à être ajoutées soient également munies d'un tel carrelage de façon à accentuer l'esprit champêtre. Il est aussi souhaité d'éviter de proposer des ouvertures qui seraient éventuellement camouflées par des appliques ou toute autre forme de collage. La demanderesse en prend note.

Le retrait d'équipements, reliés à l'ancien usage commercial-industriel (cheminée), ne serait pas prévu. Le Comité souhaite néanmoins qu'une ancienne cheminée industrielle soit retirée ou du moins modifiée afin de minimiser sa présence. La demanderesse en prend note et verra comment elle pourra modifier cet équipement.

En raison des activités de mécanique automobile reliées à l'usage précédent, le Comité se questionne quant à la possibilité de la présence de contaminants dans le sol. À cet effet, des vérifications devraient être effectuées afin d'éviter tout problème de santé pour les futurs occupants. La demanderesse en prend note et fera réaliser une inspection en ce sens.

Le Comité souhaite également que l'exercice de réaménagement du site soit conforme à la réglementation en vigueur et permette d'augmenter la superficie d'espace vert en cour avant. La demanderesse en prend note.

4) **PLACE DES BRUANTS (I-B) : PROJET DE DÉVELOPPEMENT DOMICILIAIRE**

Le demandeur est à planifier la réalisation d'un projet résidentiel dans le prolongement de la rue des Bruants.

Le projet sera composé de résidences unifamiliales isolées, sous quatre (4) styles architecturaux, implantées autour d'un bassin de rétention aménagé. Le projet fera dos au Parc nature du Bois de l'Île-Bizard. Un accès public au Parc nature, depuis la rue des Bruants, est prévu.

Le processus de modification de la réglementation d'urbanisme afin de créer une nouvelle zone et permettre la réalisation d'un projet résidentiel a débuté à l'été 2015.

Le projet reprend des formes et matériaux sobres, caractéristiques des constructions récemment érigées dans le secteur. Les dimensions des résidences proposées tiennent compte des dimensions des terrains sur lesquels elles seront érigées. Le Comité apprécie les styles architecturaux proposés, mais souhaite que le promoteur s'assure d'éviter que deux styles similaires se répètent sur des lots voisins ou rapprochés. Le Comité verra également à s'assurer qu'une telle répétition soit évitée puisque chacune des résidences devra être présentée pour une analyse approfondie par le Comité lors d'une demande de permis de construction.

Tel qu'exigé au règlement de zonage en vigueur, une zone tampon d'une profondeur minimale de 6,0 mètres devra être conservée le long du parc nature. En raison de la pente du site, un muret serait aménagé sur la ligne marquant la fin des terrains résidentiels et le début de la zone tampon. Le demandeur souhaiterait céder cette bande de terrain à la Ville. Le Comité ne voit aucun avantage pour la Ville de devenir propriétaire d'une telle bande de terrain coincée entre le parc et des terrains résidentiels. Par ailleurs, afin d'éviter tout empiètement à l'intérieur du Parc nature, le Comité demande à ce qu'une clôture soit installée sur la ligne de terrain longeant le parc.

Il est proposé par Robert Richer et appuyé par Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre le projet de développement domiciliaire Place des Bruants. Le Comité recommande d'éviter que deux résidences du même modèle soit construites sur des terrains rapprochés. Le Comité recommande également qu'une clôture longeant le Parc nature soit installée.

5) **37, RUE MERCIER (I-B) : CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE**

Un incendie a ravagé la résidence du demandeur en 2014. Ce sinistre a rendu le bâtiment impossible à rénover. À cet effet, il est impossible de rénover le bâtiment et il est donc nécessaire de démolir la résidence afin de construire une nouvelle résidence de 2 étages.

Le projet du demandeur se veut sobre et contemporain tout en s'intégrant à la nature, tant par sa volumétrie, ses ouvertures et les matériaux de revêtement extérieurs proposés. Le cèdre utilisé pour le revêtement extérieur proviendra du revêtement extérieur non endommagé de la résidence existante. De plus, le choix d'un toit plat découle de la volonté d'éventuellement y installer des panneaux solaires permettant d'alimenter complètement la résidence. Tous les équipements électriques envisagés pour cette résidence l'ont été dans un souci de faible consommation d'énergie. L'aménagement des pièces ainsi que la localisation et la dimension des ouvertures ont été pensés en fonction de la course du soleil.

Le demandeur présente des échantillons des matériaux de revêtement qui seront utilisés et la réflexion derrière la composition du bâtiment (volume, implantation, matériaux).

Bien que le Comité apprécie le style du bâtiment, ce dernier se questionne dans un premier temps si le style proposé est adapté à l'île Mercier. Ce secteur étant principalement caractérisé par des bâtiments de petites tailles. Par ailleurs, le style de la résidence est peu répandu sur le territoire de l'arrondissement. Dans le même ordre d'idée, le Comité se demande aussi si des ajustements ne pourraient pas être apportés afin de plutôt proposer un toit en pente et revoir la répartition des matériaux de revêtement. Après réflexion, il est convenu que ces modifications pourraient avoir un impact négatif sur l'harmonie des formes et matériaux du bâtiment.

Le projet tel que présenté pourrait s'avérer intéressant pour un secteur tel que l'Île Mercier et pourrait même servir de modèle pour d'éventuelles constructions ou transformations de bâtiments sur l'Île Mercier.

La présence d'arbres matures ajoute un caractère exceptionnel au site et il serait essentiel que ces arbres soient conservés. À cet effet, le Comité demande à ce que des mesures soient prises lors des travaux afin d'assurer leur protection.

Il est proposé par Marcel Labbé et appuyé par Robert Richer,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale située au 37, rue Mercier sur le lot 4 589 405 du cadastre du Québec. Le Comité recommande également que des mesures permettant d'assurer la protection des arbres soient mises en place lors des travaux, tel qu'édicte à l'article 213 du règlement de zonage en vigueur.

6) **851, 4^e avenue (I-B) : CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE**

Le demandeur souhaite ériger une nouvelle résidence sur un terrain situé sur la 4^e avenue.

Le lot provient d'un terrain subdivisé afin de créer 5 lots destinés à la réalisation d'un projet domiciliaire. Les grandes lignes de ce projet ont été présentées au comité consultatif d'urbanisme en 2014. Le Comité était favorable aux styles et matériaux proposés pour les résidences, mais avait mentionné que chacune des résidences devrait néanmoins être présentée au Comité lorsque sera venu le temps d'effectuer les demandes de permis de construction.

La résidence proposée est conforme à la réglementation d'urbanisme et correspond au concept architectural présenté en 2014.

Les plans d'architecture pour permis ainsi qu'une illustration en couleurs ont été présentés au Comité. L'illustration en couleurs n'est toutefois pas entièrement identique aux plans d'architecture au niveau de la proportion de revêtement de briques en façade ; l'illustration montre une façade avec davantage de vinyle que de briques. Il est validé avec le demandeur que la proportion des matériaux de revêtement devront correspondre à celle montrée aux plans d'architecture remis pour la demande de permis de construction.

Il est proposé par Jean-Pierre Tanguay et appuyé par François Allard,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale, tel que montré aux plans d'architecture en date du 16/09/2015, située au 851, 4^e avenue sur les lots 5 057 680 et 5 057 681 du cadastre du Québec.

7) **VARIA**

Aucun item.

8) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine assemblée du comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi, 16 novembre à 19h15.

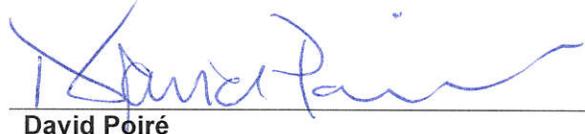
9) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Il est proposé par François Allard et appuyé par Danielle Myrand,

QUE l'assemblée soit levée à 21h00.



Stéphane Côté
Président du comité consultatif d'urbanisme



David Poiré
Secrétaire du comité consultatif d'urbanisme