

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion du lundi 16 novembre 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 Danielle Myrand et appuyé par Robert Richer,

QUE l'ordre du jour soit adopté tel que rédigé.

2) **422, RUE CLOSSE (I-B) : Remplacement du revêtement de toiture**

La requérante souhaite effectuer la réfection de la toiture de sa résidence, dont la vie utile est atteinte. Outre remplacer les bardeaux, les travaux permettront d'assurer l'étanchéité de la toiture.

Le bardeau d'asphalte en place sera remplacé par du bardeau d'asphalte noir « Mystique 42, 2 tons » de la compagnie BP.

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 le remplacement du revêtement de toiture de la résidence, située au 422, rue Closse sur le lot 4 295 545 du cadastre du Québec.

3) **458, PLACE BLAISE (I-B) : Remplacement du revêtement de toiture**

La requérante souhaite effectuer la réfection de la toiture de sa résidence, dont la vie utile est atteinte et dont l'état pourrait contribuer à des infiltrations d'eau.

Le bardeau d'asphalte en place sera remplacé par du bardeau d'une couleur similaire à l'existant (noir ou brun-noir), « Everest 42 » de la compagnie BP.

Il est proposé par Jean-Pierre Tanguay 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 le remplacement du revêtement de toiture de la résidence, située au 458, Place Blaise sur le lot 4 296 147 du cadastre du Québec.

4) **409, chemin Monk (I-B) : Demande de dérogation mineure en lien avec la subdivision de la propriété**

Les requérants souhaitent subdiviser leur propriété de façon créer deux (2) lots distincts. Ils souhaitent conserver le terrain avec leur résidence et se départir de la portion résiduelle. Ce besoin de subdiviser la propriété découle d'une augmentation de la valeur du terrain, passant de 128 000\$ en 2002 à 342 100\$ en 2014. La propriété a été mise en vente à quelques reprises, sans succès. Les raisons invoquées par les acheteurs potentiels : la proximité de la résidence avec le chemin et le coût élevé des taxes, dû à la valeur du terrain.

Une subdivision permettrait, selon les requérants, de vendre plus facilement une partie de la propriété et alléger leur compte de taxes sans avoir à quitter leur résidence.

Les deux lots créés auraient respectivement 3 000 m.ca., pour une largeur de 56,12 mètres et 4 635 m.ca. pour une largeur de 30,0 mètres. Le second lot proposé a une largeur inférieure à la largeur minimale prescrite au règlement de lotissement en vigueur. Une demande de dérogation mineure est déposée à cet effet.

	Règlement de lotissement	Lots 1 proposé	Lots 2 proposé
> Largeur min.	40,0m	56,12 m	30 m
> Profondeur min.	30,0m	±53,46 m	88,64 (lot irrégulier)
> Superficie min.	3 000,0m.ca.	3 000 m.ca.	4 635 m.ca.

La délimitation des lots proposés est due à la présence de la résidence, pratiquement au centre du terrain, et du puit d'eau alimentant la résidence.

Afin de conserver le paysage du chemin Monk et minimiser l'impact par l'ajout d'une éventuelle 7e résidence, une servitude pourrait, à titre d'exemple, être ajoutée au lot 2 proposé afin d'empêcher toute construction dans les 30 premiers mètres. Il faudrait toutefois qu'un couvert boisé soit maintenu ou bonifié.

La portion publique du chemin Monk est caractérisée par un petit nombre de résidences réparties le long du chemin. Un couvert boisé minimise la présence de ces bâtiments.

Le lot visé par la demande est le plus grand des lots construits le long du chemin. Même après une subdivision, les deux (2) lots créés demeureraient parmi les plus grands.

Des membres du CCU soulèvent qu'une dérogation de 10,0 mètres ne devrait pas être considérée comme mineure.

Il est proposé par six (6) membres, un membre s'oppose,

QUE le conseil d'arrondissement accorde une demande de dérogation mineure afin de permettre la création d'un lot d'une largeur minimale de 30,0 mètres, malgré l'article 19 du règlement sur le lotissement CA28 0024, qui prescrit une largeur minimale de 40,0 mètres, pour la propriété située au 409, chemin Monk sur le lot 4 589 771 du cadastre du Québec.

5) 1665, chemin du Bord-du-Lac (I-B) : Demande de dérogation mineure en lien avec la subdivision de la propriété

La requérante possède une propriété de 6 887,9 m.ca. sur laquelle se trouve une résidence vacante et délabrée datant de ±1918 ainsi qu'un bâtiment secondaire.

En raison de la superficie de terrain à entretenir et de l'état des bâtiments, la requérante souhaiterait démolir les bâtiments et subdiviser le lot afin de créer deux nouveaux lots. Ces lots auraient respectivement 3 873,9 m.ca. pour une largeur de 31,89 mètres et 3 022,0 m.ca. pour une largeur de 31,97 mètres. Dans les deux cas, la largeur proposée est inférieure à la largeur minimale de 40,0 mètres prescrite au règlement de lotissement en vigueur. Puisque la largeur minimale de lot prescrite ne peut être rencontrée, la demanderesse a déposé une demande de dérogation mineure pour la largeur des deux lots à créer.

	Règlement de lotissement	Lots 1 proposé	Lots 2 proposé
> Largeur min.	40,0m	31,89m	31,97m
> Profondeur min.	30,0m	±121,04m (moyenne)	±94,11m (moyenne)
> Superficie min.	3 000,0m.ca.	3 873,9m.ca.	3 022,0m.ca.

Un des lots serait destiné à une nouvelle résidence qui pourrait être construite en 2016 alors que le second lot pourrait être offert au fils de la requérante, pour éventuellement y construire une résidence.

La portion du chemin du Bord-du-Lac où se trouve la propriété visée est caractérisée par des propriétés dont le frontage est supérieur à 40,0 mètres. Des projets sur des lots ayant un frontage de ±40,0m sur le chemin du Bord-du-Lac ont été réalisés à l'est et à l'ouest du site.

La profondeur moyenne des lots proposés serait de 3 à 4 fois la profondeur minimale exigée.

La demande permettrait la démolition de 2 bâtiments délabrés près du chemin et la construction de 2 nouvelles résidences dont l'implantation serait plus éloignée de l'emprise de la voie publique en plus d'améliorer le cadre bâti du secteur. Par ailleurs, afin de demeurer dans la continuité des

aménagements paysagés du chemin du Bord-du-Lac, une haie et des arbres seraient plantés en bordure du chemin.

Selon la demanderesse, l'application des dispositions visées par la demande de dérogation mineure aurait pour effet de lui causer un préjudice sérieux en l'obligeant à soit construire une résidence sur un immense terrain ou se départir de sa propriété, plutôt que d'en conserver une partie et pouvoir habiter sur le chemin du Bord-du-Lac.

Des visites de ce parcours et une analyse du paysage permet de constater que ce qui caractérise les propriétés du chemin du Bord-du-Lac n'est pas en premier lieu la largeur des lots, mais davantage l'important recul des résidences et les aménagements paysagés (clôtures, murets de pierres, haies, arbres matures, massifs arbustifs, etc.) derrière lesquels ces résidences sont dissimulées. Une analyse du tissu urbain du chemin du Bord-du-Lac a permis de relever que ±5 terrains pourraient éventuellement faire l'objet d'une subdivision.

Certains membres s'opposent au projet pour les motifs suivants :

- > Ce secteur de l'île est caractérisé par de très grands terrains et les quelques terrains restant ne devraient pas être subdivisés ;
- > La création des deux lots pourrait faire disparaître certains arbres matures ;
- > La subdivision viendrait ajouter un accès véhiculaire additionnel au chemin du Bord-du-Lac ;
- > Des dérogations de 8,11 mètres et 8,03 mètres ne devraient pas être considérées comme mineures.

Il est proposé par deux (2) membres, cinq (5) membres s'opposent,

QUE le conseil d'arrondissement accorde une demande de dérogation mineure afin de permettre la subdivision d'un terrain en autorisant, à l'intérieur de la zone RU-102, la création d'un lot d'une largeur minimale de 31,89 mètres et la création d'un lot d'une largeur minimale de 31,97 mètres, malgré l'article 16 du règlement sur le lotissement CA28 0024, qui prescrit une largeur minimale de 40,0 mètres, pour une propriété située au 1665, chemin du Bord-du-Lac sur le lot 5 368 567 du cadastre du Québec.

6) 437, RUE CHERRIER (I-B) : Demande d'exemption de cases de stationnement

La requérante souhaite transformer un bâtiment commercial-industriel en y aménageant un service de garde privé non-subsventionné dont l'ouverture est prévue au début de l'été 2016.

Le service de garde débutera ses opérations avec un nombre approximatif de 20 enfants la première année en y ajoutant une dizaine d'enfants à chaque année jusqu'à un maximum de 80 enfants (d'ici 2021), bien que l'objectif soit de ne pas excéder 65 enfants.

En raison de la superficie du terrain, de la taille et de l'implantation du bâtiment existant, il est impossible d'aménager le nombre minimal de 22 cases de stationnement exigé au règlement de zonage selon : 6 cases pour les employés + 2 cases par tranche de 10 enfants qui fréquentent l'établissement.

Sur le nombre minimal de 22 cases exigées, seulement 14 cases peuvent être aménagées. L'exemption demandée serait de 8 cases.

L'ajout de cases additionnelles nécessiterait de sacrifier l'aire de jeu pour les enfants, sans néanmoins rencontrer les exigences du règlement.

L'article 249 du règlement de zonage stipule : « Pour les usages des groupes « Commercial » et « Public », le conseil d'arrondissement peut exempter tout requérant de l'obligation de fournir et de maintenir des cases de stationnement hors rue, moyennant le paiement d'une somme de 1 000\$ par case exigée. L'exemption ainsi accordée demeure rattachée à l'immeuble où se situe l'établissement concerné, même en cas de changement d'usage ou d'occupant. »

La requérante a pu expliquer la planification de la circulation et la façon dont le dépôt des enfants s'effectuera :

- > Aménagement d'un accès et stationnement destinés aux parents des poupons ;
- > Aménagement d'un accès et débarcadère pour l'embarquement / débarquement des enfants ;
- > Le fait que les accès ne donnent pas directement sur la rue Cherrier assure une meilleure sécurité et fluidité de la circulation ;

- > Les cases proposées correspondent aux cases nécessaires.

Des comparaisons, entre le règlement de zonage en vigueur et celui d'arrondissements et villes de la région métropolitaine, a permis de constater que pour un nombre d'enfants et une superficie de plancher comparables, le nombre minimal moyen de cases exigé serait de 13.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande d'exemption de 8 cases de stationnement en lien avec le projet de la garderie Cubes et petits pois (Marie-Ève Dubé), située au 437, rue Cherrier sur le lot 4 298 826 du cadastre du Québec.

- 7) **15768, RUE DE LA CASERNE (S-G) : Construction d'un bâtiment accessoire (garage détaché)**
Les requérants souhaitent ajouter un bâtiment accessoire (garage détaché) sur leur propriété. Le bâtiment proposé reprend le style et la brique rouge de la résidence principale. Les murs latéraux et arrière seraient recouverts de bois ou de type « Cannexel » blanc.

Le projet est conforme à la réglementation d'urbanisme.

La propriété se trouve à l'intérieur d'un secteur de valeur exceptionnelle. Par son implantation, il ne nuit pas à la visibilité du bâtiment principal. Par son architecture, le bâtiment s'harmonise à la résidence.

Le Comité préférerait que le revêtement de bois ou « Cannexel » soit d'un rouge similaire à la couleur de la brique.

Il est proposé par Danielle Myrand et appuyé par Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de construction d'un bâtiment accessoire, située au 15768, rue de la Caserne sur le lot 1 843 772 du cadastre du Québec. Le Comité recommande également que le revêtement de bois ou de type « Cannexel » soit d'un rouge similaire à la couleur de la brique.

- 8) **15886, BOULEVARD GOUIN OUEST (S-G) : Installation d'une enseigne détachée de deux enseignes sur mur**
Puisque Danielle Myrand agit à titre de conceptrice des enseignes et représentante du requérant, cette dernière s'est retirée de la salle lors des discussions.

Le requérant souhaite faire l'installation de trois (3) enseignes en lien avec l'ouverture prochaine d'une clinique dentaire à l'intérieur de sa résidence du boulevard Gouin ouest.

Le concept d'affichage est composé de :

- > Une enseigne détachée, visible sur 2 côtés, installée dans la partie ouest de la propriété, au croisement du boulevard Gouin ouest et de la rue de la Caserne.
- > Une enseigne, sur mur, située au-dessus de l'entrée principale faisant face à la rue de la Caserne.
- > Une enseigne sur mur, face au boulevard Gouin ouest.

Les enseignes seront composées de PVC et vinyle, lettrage blanc sur fond noir.

Le concept d'affichage proposé est sobre tant par le graphique que le choix des couleurs.

Les membres se questionnent quant au choix du matériau proposé pour des enseignes devant être apposées sur un bâtiment ayant subi d'importants travaux de restauration et étant en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. Le Comité souhaite s'assurer que la qualité des matériaux soit à l'image de la qualité des travaux réalisés sur ce grand bâtiment du boulevard Gouin et que le noir utilisé soit mat. La représentante du fabricant des enseignes a présenté les matériaux des enseignes et leur mode d'installation.

Il a été spécifié que les enseignes sur mur ne seront pas éclairées, l'enseigne détachée le serait à l'aide d'un éclairage de type col de cygne au-dessus de l'enseigne ou à partir du sol. Le Comité souhaite que l'éclairage se fasse à partir du sol et que les ampoules DEL utilisées produisent un éclairage « chaud ».

Le Comité souhaite également qu'aucun numéro de téléphone, adresse de courriel ou adresse internet ne fasse partie du message de l'enseigne.

L'émission d'un certificat d'autorisation d'affichage pour les enseignes sur murs est conditionnelle à une autorisation du ministère de la Culture et des Communications. A cette fin, un montage présentant la composition (matériaux et couleurs) exacte des enseignes sur mur projetées devra être fourni au secrétaire du CCU pour présentation au Ministère.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser l'installation de deux enseignes sur mur et d'une enseigne détachée, pour la propriété située au 15886, boulevard Gouin sur le lot 1 843 705 du cadastre du Québec. Le Comité recommande également que l'éclairage de l'enseigne détachée soit un éclairage chaud, effectué à partir du sol. Aucune coordonnée ne devra apparaître sur les enseignes et la couleur noire devra être mat.

9) 975, RUE CHERRIER (I-B) : Construction d'une antenne de télécommunications

Le requérant a reçu des demandes afin d'améliorer la couverture de son réseau sans fil sur une portion du territoire de l'Île-Bizard.

Le projet consiste en l'installation d'une tour de ±40 mètres sur la propriété du Club de Golf Elm Ridge. Préalablement à la construction, Vidéotron souhaite s'entretenir avec le Comité de façon à s'assurer que le site retenu est réellement le site de moindre impact dans le paysage de l'Île-Bizard.

Vidéotron a pu présenter son projet au Comité. Des questions et commentaires ont été posés par les membres du Comité concernant la localisation, la hauteur, l'alimentation (électricité et fibre optique), la santé et la sécurité publiques ainsi que l'esthétique de la tour.

Suite à cette rencontre, Vidéotron précisera son projet de façon à entamer le processus de présentation et consultation exigé par la loi.

10) PLACE DES BRUANTS (I-B) : Projet de développement domiciliaire

Le requérant 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 d'un étage, sous trois (3) styles architecturaux, implantées autour d'un bassin de rétention aménagé. Une représentante du requérant a indiqué qu'au moins deux autres styles pourraient s'ajouter. Le projet fera dos au Parc nature du Bois de l'Île-Bizard.

Suite à la présentation du projet en octobre 2015, il s'est avéré que les résidences unifamiliales de 2 étages n'étaient pas autorisées dans la zone. Un projet présentant des résidences d'un étage est désormais proposé. Les styles architecturaux des bâtiments s'apparentent à ceux présentés en octobre.

Pour des raisons de conformité au règlement de lotissement applicable en vigueur, un ajustement au tracé de la rue a aussi été apporté.

Lors de la séance du conseil d'arrondissement du 02 novembre, le Conseil a adopté la résolution CA15 28 0247 :

« Approuver, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) de l'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève, les documents présentant les lignes directrices en matière de style architectural, matériaux et implantation déposés en soutien au projet de développement domiciliaire Place des Bruants. Les lignes directrices du projet sont approuvées aux conditions suivantes:

- *qu'il soit évité que deux résidences du même modèle soit construites sur des terrains rapprochés;*
- *qu'une clôture longeant le Parc nature soit installée. »*

Le projet reprend des formes et matériaux sobres, caractéristiques des constructions récemment érigées dans le secteur.

L'implantation des bâtiments est conforme à la réglementation applicable en vigueur.

Le projet s'insère bien dans le quartier et demeure respectueux du parc nature.

Les conditions proposées en octobre devraient être reprises : éviter la répétition des styles sur des terrains voisins et obligation d'une clôture le long du parc.

Il est proposé par François Allard 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 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.

11) PLACE DES BRUANTS (I-B) : Construction de 3 résidences unifamiliales

Dans le cadre du projet domiciliaire « Place des Bruants » le requérant souhaite construire trois (3) résidences unifamiliales d'un étage devant être utilisées, dans un premier temps, à titre de maisons-modèles. Ces résidences seront adossées à des résidences existantes.

L'implantation des bâtiments est conforme à la réglementation applicable en vigueur. Les résidences reprennent les formes et matériaux sobres, caractéristiques des constructions récemment érigées sur le territoire de l'île. Les trois résidences reprendront les matériaux suivants :

Modèle « Le Bruant »

- > Revêtement avant : Pierre Arriscraft – couleur Steel Gray
- > Revêtement avant : Cannexel – couleur Sandalwood
- > Revêtement (latéral et arrière) : Aluminium – couleur kaki
- > Revêtement de toiture en bardeau d'asphalte : BP Dakota – brun classique ou une teinte similaire
- > Fenêtres, portes (façade), fascia et soffites : Brun commercial

Modèle « La Mésange »

- > Revêtement avant : Pierre Arriscraft – couleur Avalanche
- > Revêtement avant : Cannexel – couleur Sierra
- > Revêtement (latéral et arrière) : Aluminium – couleur argile royale
- > Revêtement de toiture en bardeau d'asphalte : BP Dakota – brun classique ou une teinte similaire
- > Fenêtres, portes (façade), fascia et soffites : Noir

Modèle « Le Héron »

- > Revêtement avant : Pierre Arriscraft – couleur Driftwood
- > Revêtement avant : Cannexel – couleur Yellowstone
- > Revêtement (latéral et arrière) : Aluminium – couleur gris orageux
- > Revêtement de toiture en bardeau d'asphalte : BP Dakota – brun classique ou une teinte similaire
- > Fenêtres, portes (façade), fascia et soffites : Noir

Le Comité apprécie les modèles proposés et souhaite que le constructeur s'assure qu'il n'y aura pas deux résidences avec des matériaux similaires sur 2 lots voisins. La représentante a assuré que les matériaux proposés sont ceux qui seront utilisés pour les 3 modèles. Seule la couleur de la toiture pourrait être légèrement différente.

Il est proposé par François Allard 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 des résidences unifamiliales, tel que montré aux plans d'architecture en date de novembre 2015 et selon les échantillons de matériaux soumis, situées dans le prolongement de la rue des Bruants sur les lots 5 790 250, 5 790 251 et 5 790 252 du cadastre du Québec.

12) ÎLE MERCIER

Afin d'amorcer la réflexion des membres en prévision d'une éventuelle modification du règlement sur les PIIA visant à appliquer des objectifs et critères spécifiques au territoire de l'Île Mercier, un relevé photos des grandes caractéristiques de l'île a été présenté aux membres du Comité.

Une proposition d'objectifs et critères pour l'île Mercier sera soumise aux membres du Comité lors d'une prochaine réunion.

13) VARIA

Aucun item.

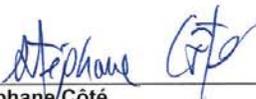
14) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine assemblée du comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi, 21 décembre 2015 à 19h15.

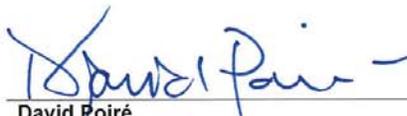
15) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Il est proposé par Christian Larocque et appuyé par Jean-Pierre Tanguay,

QUE l'assemblée soit levée à 22h45.



Stéphane Côté
Président du comité consultatif d'urbanisme



David Poiré
Secrétaire du comité consultatif d'urbanisme