L'Île-Bizard
Sainte-Geneviève
Montréal

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion du lundi 21 septembre 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, conseiller en aménagement, Urbanisme permis et inspections

---

L'assemblée est ouverte à 19h15.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
Il est proposé par Robert Richer et appuyé par François Allard,

QUE l'ordre du jour soit adopté et que l'item « Varia » demeure ouvert.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE RÉGULIÈRE DU 17 AOÛT 2015
Il est proposé par François Allard et appuyé par Robert Richer,

QUE soit adopté le procès-verbal de l'assemblée du 17 août 2015.

L'adoption du procès-verbal de l'assemblée du 20 juillet 2015 est reportée à l'assemblée du 19 octobre 2015

3) NOMINATION DE M. DAVID POIRÉ À TITRE DE SECRÉTAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
Il est proposé par Christian Larocque et appuyé par Danielle Myrand,

QUE David Poiré soit nommé secrétaire du comité consultatif d'urbanisme.

4) P.I.I.A. (secteur Île-Bizard)

4.1. 2, rue Albert-Lacombe – Remplacement du revêtement extérieur ainsi que des portes et fenêtres

Le requérant a présenté une demande de permis de construction au printemps 2015 pour l'ajout d'un garage à sa résidence unifamiliale ainsi qu'un remplacement du revêtement extérieur.

Après examen du projet par le comité consultatif d'urbanisme, il a été recommandé d'émettre le permis de construction à la condition qu'une nouvelle proposition de matériaux, portes et fenêtres soit présentée pour la façade.

Les travaux sont en partie réalisés, il ne resterait que le revêtement ainsi que les portes et fenêtres à remplacer et pour lesquels une recommandation du CCU est nécessaire de façon à compléter le projet.

Les portes et fenêtres proposées reprennent la facture plus contemporaine du garage.

Les matériaux proposés sont d'une facture actuelle et s'harmonisent entre eux tant par leurs natures que leurs couleurs :

- Revêtement d'aggloméré (Canexel) 6'' brun;

- Revêtement de vinyle (Kaycan) couleur Flagstone (gris);
- Portes, fenêtres (Vimat) et soffite (Gentek) noirs;

Il est proposé par Marcel Labbé 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 extérieur ainsi que des portes et fenêtres pour le 2, rue Albert-Lacombe sur le lot 4 295 762 du cadastre du Québec.

4.2. 100, rue Jacques-Bizard – Installation de deux (2) enseignes commerciales

Mme Danielle Myrand s'abstient en raison de conflit d'intérêt (fabricant des enseignes et requérant pour *Pâtisserie boulangerie Île-Bizard*).

Le requérant souhaite installer deux (2) nouvelles enseignes pour un commerce venant remplacer le commerce « La boutique du dollar ».

Les dimensions et superficies, matériaux, nombre ainsi que la localisation des enseignes sont conformes au règlement de zonage applicable et en vigueur.

Les enseignes proposées présentent une forme et une typographie rappelant des enseignes artisanales que l'on retrouve généralement à l'intérieur de noyaux villageois. Ce type d'enseigne est souvent associé tant à l'affichage en milieu rural-campagne qu'à l'affichage à l'intérieur de secteur d'intérêt historique et patrimonial.

La forme, le lettrage et les jeux de volumes rappellent le travail artisanal de boulanger-pâtissier et se prêtent donc à l'usage qui sera exercé.

L'emplacement et les dimensions des enseignes proposées améliorent la situation en ramenant l'ensemble des enseignes au niveau du bandeau de la marquise.

La forme et la couleur principale diffèrent des autres enseignes sur le bâtiment.

Le modèle de l'enseigne correspond au type d'affichage mettant de l'avant une image champêtre que le Comité souhaite uniformiser.

Le retrait des enseignes existantes risque de laisser des trous sur la façade. Le Comité souhaiterait s'assurer qu'aucune marque des anciennes enseignes ne demeure visible.

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

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 de deux (2) enseignes pour un nouveau commerce situé au 100, Jacques-Bizard sur le lot 4 295 530 du cadastre du Québec. Le Comité recommande également que toute trace des enseignes « La boutique du dollar » suite à leur retrait soit corrigées dans les règles de l'art.

5) P.I.I.A. (secteur Sainte-Geneviève)

5.1 10 945, boulevard Gouin ouest – Remplacement du revêtement de toiture

La requérante souhaite effectuer la réfection de la toiture de sa résidence, très bien conservée, dont la vie utile est plus qu'atteinte. Les travaux permettront également d'assurer l'étanchéité et isoler la toiture.

La tôle commerciale (tôle de grange) défraichie en place serait remplacée par de la tôle (modèle « Ancestral » avec rainure 26G), de couleur noir, reprenant le style de la tôle à baguette autrefois grandement répandue et caractéristique de ce type de résidence.

Les travaux amélioreront également l'apparence de la résidence.

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 le remplacement du revêtement de la toiture au 10 945, boulevard Gouin ouest - lot 1 844 124 du cadastre du Québec.

5.2 15 055, boulevard Gouin ouest – Construction d'une nouvelle résidence et bâtiment secondaire (garage)

Les demandeurs souhaitent ériger une nouvelle résidence et un bâtiment secondaire (garage) sur un terrain situé entre le boulevard Gouin en bordure de la rivière des Prairies.

La future résidence sera érigée sur un lot enclavé (avec servitude de passage) et ne sera pratiquement pas visible depuis le boulevard Gouin.

Un prolongement de l'allée d'accès passerait entre la résidence et le garage projetés, assurant ainsi une possibilité de vue vers la rivière depuis la rue.

Le style, la volumétrie et les matériaux de revêtement (pierre-béton) de la résidence diffèrent de la résidence-type en bordure du boulevard Gouin, mais présente une architecture et des dimensions comparables à de nombreuses résidences récemment érigées dont plusieurs ont front sur la rivière des Prairies.

Le Comité se questionne si un équipement mécanique de type thermopompe sera installé. Si c'est le cas, le Comité souhaite que cet équipement soit installé dans la cour arrière.

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

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 et d'un bâtiment accessoire (garage) au 15 055, boulevard Gouin ouest sur le lot 1 844 061 du cadastre du Québec. Le Comité recommande également que tout appareil mécanique de type thermopompe soit installé en cour arrière uniquement.

6) DISCUSSION

6.1 15 728, rue de la Caserne – Proposition d'un règlement pour une garderie existante

Le requérant souhaite vendre une garderie située sur la rue de la Caserne. Après analyse règlementaire, de nombreuse non conformités à la réglementation d'urbanisme applicable et en vigueur ont été relevées. Un historique des dossiers relatifs à la propriété ont permis de constater que le bâtiment (ancien triplex) n'avait fait l'objet d'aucune demande de permis pour transformer le bâtiment résidentiel en garderie. Plusieurs ajouts à l'extérieur du bâtiment (galeries, maquise, remises) ont été réalisés sans faire l'objet d'une demande de permis préalable. Aucune demande de certificat d'occupation n'a également été déposée.

L'inspection de l'établissement par un architecte a également permis de relever plusieurs non-conformités au Code du bâtiment.

Le requérant demande l'adoption d'un règlement, en vertu de l'article 134 de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (L.R.Q., chapitre S-4.1.1) et s'appliquant ainsi uniquement à sa propriété, de façon à rendre conforme l'ensemble de l'immeuble. Cette façon de procéder viendrait notamment permettre au requérant de se soustraire à la possibilité des personnes habiles à se prononcer sur des éléments d'un second projet de règlement.

En raison des travaux à effectuer sur l'immeuble ainsi que le non-respect de nombreuses dispositions de la réglementation d'urbanisme (non-conformités). Le Comité souhaite, dans la mesure du possible, que plusieurs non-conformités soient corrigées. Le Comité demande également que tout élément non conforme pouvant être corrigé le soit. Le Comité est aussi en faveur de l'adoption d'un règlement mettant en place des dispositions spécifiques applicable à la propriété. La réalisation d'un calendrier de mise en œuvre pour corriger la situation devrait être demandée au requérant.

7) VARIA

Aucun point au varia.

8) PROCHAINE ASSEMBLÉE

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

9) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Il est proposé par Robert Richer et appuyé par Jean-Pierre Tanguay,

QUE l'assemblée soit levée à 20h45.

Stéphane Côté
Président du comité consultatif d'urbanisme

Karina Chaou
Chef de division urbanisme, permis et inspections