

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du mardi 21 janvier 2020

Salle Madeleine-Lahaye au 500, montée de l'Église à L'Île-Bizard

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

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

L'assemblée est ouverte à 19 h 35

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par Mme Danielle Myrand et appuyé par M. Marcel Labbé.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 18 NOVEMBRE 2019

Monsieur Robert Richer indique qu'il serait apprécié de bonifier la recommandation du comité pour les points 8 et 9. Au point 8, il est demandé d'ajouter les quelques propositions que les membres ont réfléchis pour l'emplacement de l'enseigne de l'arrondissement. Finalement, au point 9 il est demandé de préciser la recommandation du CCU.

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 16 décembre 2020 adopté tel que présenté.

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

3) 1093, RUE BELLEVUE – CONSTRUCTION UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3001733977 a été déposée le 18 décembre 2019 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Conception Yves Bergeron no 345-18 en date du 28 janvier 2019 et le plan d'implantation no 1495-1244, minute no 6411 réalisé par Nicolas Kemp, arpenteur-géomètre de Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 31 janvier 2019.

Le projet vise à la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage double intégré sur la rue Bellevue.

La nouvelle résidence sera localisée sur un terrain d'angle. Elle aura deux (2) façades avant front sur la rue Bellevue. Précisons que la façade principale sera sur le croissant de la rue Bellevue et une façade avant secondaire sur la rue Bellevue. Le milieu d'insertion est dominé par des résidences unifamiliales isolées. Ce sont des constructions de gabarit moyen d'un (1) à deux (2) étages qui ont une architecture d'inspiration zen ou traditionnelle.

La nouvelle résidence proposée sera de gabarit moyen d'une hauteur de deux (2) étages. Elle s'inspire d'une construction de type traditionnel/champêtre intégrant un mur pignon, porche, toit en croupe, etc. Elle s'apparente d'ailleurs aux constructions voisines dans laquelle il y a une combinaison de maison dite zen et traditionnelle. Elle sera construite de matériaux nobles notamment avec des parements extérieurs en brique et en pierre avec des lignes dominantes verticales au cadre bâti. Son implantation respecte les marges de la grille des usages et normes de la zone visée. Elle aura un alignement assez similaire avec les constructions voisines. Tant

au niveau de l'architecture que de l'implantation, la résidence proposée ne risque pas dénaturer le milieu d'insertion, mais bien de le conserver.

En détail, les types de matériaux et la description de la résidence :

- Deux (2) étages;
- Garage double;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant principale :
 - o Pierre Techno bloc de type Alur couleur calico;
 - o Brique de type Ariscraft/Renaissance de couleur nutmeg;
- Un parement extérieur sur les autres façades :
 - o Brique Techno bloc de type Griffintown de couleur calico
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium de couleur brun commercial.
- Toiture en bardeau d'asphalte de modèle Dakota de couleur brun classique.

Finalement, il est important de souligner que la façade avant secondaire ne sera pas très développée. Il serait proposé d'ajouter deux (2) petites fenêtres au 2^e étage pour davantage donner un intérêt à cette façade, d'autant plus qu'elle donne directement sur la voie de circulation principale. Précisons que ces ajouts donnent à l'intérieur de chambres à coucher, ce qui est techniquement possible. Aucun ajout n'est proposé au rez-de-chaussée puisque la cuisine risque de compliquer un ajout d'une fenêtre.

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

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables, mais sous condition d'ajouter deux (2) fenêtres au 2^e étage de la façade latérale droite front sur la rue Bellevue afin de donner l'impression qu'elle est développée et non ennuyante.

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. François D'Auteuil,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur la propriété située à l'adresse sise au 1093, rue Bellevue correspondante au lot no 5 376 913 du cadastre du Québec sous condition

- Que deux (2) fenêtres soient ajoutées au deuxième étage de la façade latérale droite front sur la rue Bellevue.

PIIA – AGRANDISSEMENT

4) 9, RUE MONTIGNY – AGRANDISSEMENT/TRANSFORMATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

Faisant suite à l'incendie d'une partie de la résidence, le requérant a déposé une (1) demande de permis de transformation/modification no 3001743534 tel que montré au plan de transformation/modification no 19-5041 réalisé par Dessina Plan en date du 18 décembre 2019 et aux autres documents déposés à la demande de permis comme projection 3D et description des matériaux extérieurs.

Faisant suite à l'incendie du garage attaché de la résidence unifamiliale isolée en juillet dernier, le projet consiste à reconstruire le garage et de procéder à des travaux de rénovation sur la résidence existante.

La résidence visée par la demande est localisée sur la rue Montigny. Elle s'apparente à une architecture de style split-level popularisée dans les années 80 et 90. Elle correspond à une résidence de petit gabarit avec des fenêtres avec des lignes verticales, un parement en brique rose, une pente de toit à 2 versants dont son orientation est front sur rue et un mur pignon. Le milieu d'insertion est dominé par des usages de type résidence unifamiliale isolée d'un (1) ou deux (2) étages. Elles ont été érigées à la même période et elles sont les mêmes caractéristiques architecturales que la résidence visée par la demande.

Le projet est de reconstruire le garage attaché d'une largeur de 4,27 mètres par une profondeur de 8 mètres et une hauteur de +/-6,2 mètres. La forme sera similaire à l'ancien garage avant l'incendie. L'élément qui sera différent est celui du revêtement extérieur. Contrairement à la brique rose originale, le revêtement proposé sera une pierre de type permacon de couleur gris granite. Afin de s'arrimer à l'ensemble du bâtiment, le requérant va procéder au remplacement de l'ensemble du parement extérieur sur les façades et sur la couverture de la toiture.

En détail, les types de matériaux :

- Un (1) parement extérieur en façade avant :
 - o Pierre Permacon cinco de couleur gris newport;
- Un (1) parement extérieur sur les autres façades ;
 - o Clin de vinyle de couleur gris granite;
- Toiture en bardeau d'asphalte Iko dynastie de couleur noir granite;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur noire;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur noire.

D'autre part, le requérant procédera à des travaux supplémentaires. Il modifiera la façade avant principale notamment sur la toiture de l'entrée principale et le retrait de la baie vitrée. Du coup, la résidence aura une apparence plus classique et symétrique. Une cheminée sera également ajoutée sur le mur latéral droit.

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.

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, afin de permettre la transformation/modification d'une résidence unifamiliale isolée à la propriété située à l'adresse sise au 9, rue Montigny correspondante au lot no 4 590 417 du cadastre du Québec.

5) 350, RUE LOUISE-MAJOR – AGRANDISSEMENT UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction a été déposée en juillet dernier. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un traitement au comité consultatif d'urbanisme et d'une acceptation au conseil d'arrondissement le 6 août 2019 (Résolution no CA19 28 243). Un permis a été émis à cet effet. Le requérant souhaite procéder à une modification à ce permis. Il a déposé une demande de modification no 3001712714 le 4 décembre dernier pour agrandir la résidence à construire tel que présentée au plan d'implantation no 1714-283, minute 2442 réalisés par Nicolas Kemp, arpenteur-géomètre de Horizon Arpenteur-géomètre inc. en date du 3 décembre 2019 et sur le plan de construction no 350-19 de conception Yves Bergeron inc. en date du 29 novembre 2019.

La résidence traitée par la demande est localisée à l'angle des rues Louise-Major et Félicité-Laurin. Elle est caractérisée par un plan cubique de petit gabarit d'un (1) étage avec une toiture principale en pavillon, un jeu de volume en intégrant des avancées de façades, deux (2) parements extérieurs en façade avant principale avec de la maçonnerie et de la fibre de bois pressée.

L'agrandissement proposé à la résidence s'aligne sur le corps principal de celle-ci. Le mur latéral gauche donnant sur la rue Félicité-Laurin et le mur arrière seront agrandis. Le fait d'être visible de la rue Félicité-Laurin fait en sorte qu'il est assujetti au PIIA. Il est alors exigé d'avoir une recommandation du CCU et une résolution du conseil d'arrondissement.

En détail, le mur latéral gauche sera rallongé. Comparativement à la construction originale, il sera rallongé de 3,35 mètres. Par le fait même, une fenêtre sera ajoutée. Elle sera alignée avec celles du mur latéral gauche existant afin d'assurer une symétrie sur la façade. Le parement extérieur sera 100% constitué de brique de couleur blizzard comme la maçonnerie utilisée en façade avant principale. Finalement, la dimension agrandie sera de 3,05m par 3,81m.

Notons qu'il n'y aura aucune modification du corps principale de la résidence. La partie agrandie assure une intégrité architecturale au bâtiment principal dans lequel il y a déjà eu un traitement en juillet 2019 et une résolution. Aucun contraste ne sera proposé. Bien que l'agrandissement s'intègre avec le corps principal, la toiture de la partie agrandie sera légère inférieure, mais conserve la forme de la toiture principale.

Rappelons qu'il y avait une condition à respecter à la résolution initiale selon laquelle le mur latéral gauche devait avoir un minimum de 50% de maçonnerie. Le plan déposé dans la présente demande, le mur en question sera en maçonnerie sur 100% de sa surface, respectant davantage la condition indiquée.

Finalement, la demande vise à agrandir la résidence qui n'est toujours pas construite. C'est une modification au permis de construction dans laquelle il y aura les modifications nécessaires pour se rendre conformes à la réglementation.

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

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

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Christian Larocque,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée sur la propriété située à l'adresse sise au 350, rue Louise-Major correspondante au lot no 6 252 607 du cadastre du Québec.

6) 15 615, BOULEVARD GOUIN OUEST – AGRANDISSEMENT D'UN SERVICE ÉDUCATIONNEL DE NIVEAU COLLÉGIAL

Le Cégep Gérald-Godin a déposé une demande de permis d'agrandissement no 3001720594 afin d'améliorer la commodité de l'établissement scolaire. L'aménagement d'une dizaine de classes, le réaménagement de l'agora, l'aménagement d'une nouvelle porte d'entrée, l'aménagement de deux (2) laboratoires informatiques, l'aménagement d'une terrasse et des nouveaux bureaux d'enseignants sont prévus dans le plan d'agrandissement tel que présenté au plan d'architecture no 9330-19 par Georges Drolet, architecte en date du 22 novembre 2019, au document explicatif du projet incluant le plan d'aménagement paysager réalisé par Evoq Architecture et Nippaysage et au d'implantation no 34327, minute 2353 réalisé par Benoit Couture, arpenteur-géomètre chez Denicourt en date du 25 novembre 2019.

Le Cégep Gérald-Godin souhaite agrandir et rénover l'établissement d'enseignement afin de mieux desservir les 1250 étudiants réguliers et ses 350 étudiants à temps plein en formation continue. L'un des projets qui consistent à agrandir le Cégep sera situé à l'arrière de l'ancien monastère utilisé maintenant par l'établissement d'enseignement. Rappelons que l'ancienne partie a été érigée en 1930. Elle était utilisée comme noviciat pour les Pères de Sainte-Croix. L'architecture de ce bâtiment est d'une inspiration des monastères lombard du nord de l'Italie au Moyen Âge au XI^e siècle. Il a d'ailleurs une grande valeur architecturale tant pour la communauté locale que pour le patrimoine de la province.

L'agrandissement proposé est de signature contemporaine. Elle est notamment caractérisée par un toit plat, un toit en partie végétalisé, la pose de matériaux sobres et simples et finalement par le souci d'offrir une grande transparence à l'intérieur du bâtiment avec l'installation d'un mur rideau. Ceci permettra d'assurer une grande luminosité naturelle à l'intérieur de la nouvelle agora, mais également de valoriser les qualités visuelles du site avec son vieux moulin et sa végétation.

Rappelons que le Cégep Gérald-Godin a débuté ses activités en 1999. Un premier agrandissement a eu lieu à la même période proposant une architecture qui s'inspire également d'une architecture contemporaine. Un second agrandissement a été réalisé en 2009. Sans être similaire à la première partie agrandie, ce second agrandissement tend également vers une architecture contemporaine. Le Cégep semble avoir proposé ce type d'architecte notamment pour rompre avec la partie ancienne (monastère). Elle semble vouloir développer une architecture actuelle et novatrice qui correspond à la réalité d'aujourd'hui. D'un côté il y a une rupture avec le passé, mais tout en assurant une préservation du monastère qui a une grande valeur architecturale. Du coup, les choix architecturaux assurent de préserver les éléments anciens et même en le mettant en valeur. D'autre part, notons que les parties agrandies sont éloignées l'une de l'autre, ce qui permet de mettre l'accent sur l'ancien monastère et tout en assurant une certaine aération sur le site, qui rappelons-le, est d'une qualité exceptionnelle. La proposition s'arrime avec les parties agrandies depuis le début de l'établissement scolaire et reprend les mêmes matériaux utilisés sur les parties existantes.

De façon générale, les matériaux utilisés sont décrit comme suit :

- Une partie sera composée par revêtement d'enduit d'acrylique de couleur anthracite;
- Une partie sera composée par un revêtement d'aluminium lisse;
- Une partie occupée par un mur rideau de verre clair;
- La toiture sera en partie végétalisée avec sentier et bac à vivace;
- Les fenêtres avec un verre ultra-clair.

La présente proposition est complètement à l'arrière du bâtiment principal. Elle ne sera pas visible de la voie publique qui donne front sur le boulevard Gouin Ouest. De plus, il sera également peu visible à partir de la rivière et L'Île-Bizard notamment par la présence d'une végétation relativement importante. Il faut également préciser que l'agrandissement s'insère dans un talus existant. Il y a une forte dénivellation en cour arrière, ce qui donne l'opportunité au Cégep de profiter de ses caractéristiques physiques pour intégrer un agrandissement en respect avec son environnement. Du coup, en s'insérant dans le talus existant, ceci évite de dénaturer l'ancien monastère. En d'autres mots, l'agrandissement n'empiètera pas sur la face du mur arrière ou sinon légèrement, ce qui permettra de conserver l'intégrité architecturale de l'ancien monastère.

D'autre part, il y aura un aménagement paysager sur la toiture et au pourtour afin d'inviter et inciter les étudiants et les travailleurs à utiliser les espaces verts à l'arrière de l'établissement d'enseignement. Le choix des arbres et de la végétation pourront agrémenter le milieu qui a déjà une qualité exceptionnelle.

Finalement, la passerelle entre l'ancien monastère et la salle Pauline-Julien sera en partie retravaillée pour aménager une nouvelle entrée principale. Ce déplacement permettra de libérer un grand espace au rez-de-chaussée de l'ancien monastère et de simplifier la desserte de la salle de spectacle et de la billetterie. Rappelons que cet espace est à aire ouverte. Le Cégep propose un mur rideau afin de maintenir cette transparence et donner l'impression de cette aire ouverte. L'impact architectural sera mineur, d'autant plus qu'il ne sera pratiquement pas ou peu perceptible de la voie publique.

Pour plus d'informations et de précisions, je vous invite à lire le document produit par le Cégep pour bien comprendre la nature du projet. (En pièce jointe)

Le projet vise la rénovation d'une résidence unifamiliale isolée. Il est assujéti aux articles 21.1 et 21.2 relatif à la grande propriété à caractère institutionnel, aux articles 18 et 19 relatifs aux secteurs de valeur exceptionnelle et bâtiments d'intérêt patrimonial et également aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverains et sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)

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

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, à l'effet d'agrandir et transformer une partie du Cégep Gérald-Godin et d'aménager la cour arrière à l'adresse sise au 15 615, boulevard Gouin Ouest, sur le lot 3 678 955 du cadastre du Québec.

PIIA – ENSEIGNE COMMERCIALE

7) 15 615, BOULEVARD GOUIN OUEST – ENSEIGNE DÉTACHÉE DIRECTIONNELLE

Le Cégep Gérald-Godin a déposé une demande de permis no 3001742894 pour le remplacement d'une enseigne détachée directionnelle sur poteau sur le boulevard Gouin Ouest le 6 janvier 2020. Elle a pour fonction principale d'indiquer l'aire de stationnement de l'établissement scolaire et la salle Pauline-Julien telle que montrée aux documents joints à la demande.

Le projet est de remplacer l'enseigne directionnelle du Cégep Gérald-Godin et la salle Pauline-Julien. Elle indique l'accès à l'aire de stationnement située à l'arrière des bâtiments donnant sur boulevard Gouin Ouest et la rue Paiement. Actuellement, elle est en mauvais état et présente des signes de vieillesse.

La nouvelle enseigne directionnelle sera mise au goût du jour et dorénavant sera conforme au présent règlement de zonage. Elle sera posée sur une base de béton avec des poteaux métallique. Le panneau sera en aluminium avec une couche d'acrylique avec le lettrage et les logos. Les dimensions proposées sont une largeur de 2,03 mètres par une hauteur de 0,83 mètre. La hauteur totale de l'enseigne à partir du sol sera de 2,43 mètres.

L'enseigne visée par la demande est au cœur du village de Sainte-Geneviève. Il y a notamment une concentration de bâtiments anciens. Ils sont pour la plupart d'une inspiration de la maison urbaine (boomtown) popularisés au début du 20^e siècle. Rappelons que ce type d'architecture est très présent dans les villages anciens au Québec. Ils ont souvent la caractéristique que des commerces au rez-de-chaussée et des logements au 2^e étage tout comme dans le village Sainte-Geneviève. Les enseignes du milieu d'insertion sont représentatives de la faible vitalité du secteur. Elles sont dans plusieurs cas en mauvais état ou présente un rendu uniquement fonctionnel. Il n'y a pas une tendance qui ressort présentement.

Finalement, la présente proposition s'apparente à l'enseigne principale du Cégep Gérald-Godin et la salle Pauline-Julien et l'image de l'établissement avec ses agrandissements qui tendent vers une signature contemporaine. L'enseigne proposée est représentative de l'image et la signature du Cégep et de la salle.

La pose d'une enseigne commerciale est visée aux articles 16 et 17 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).

Les membres du comité discutent de la demande et y sont défavorables pour les motifs suivants. Elles ne dégagent pas suffisamment une image champêtre, ce qui est privilégié dans le secteur, malgré que dans l'ensemble du milieu les enseignes dégagent une utilisation fonctionnelle. La police ne semble pas uniforme, ce qui donne un effet discordant. Finalement, il est proposé de remplacer le texte *stationnement* par le symbole P qui est plus instinctif pour les automobilistes.

Il est alors proposé que le requérant puisse revoir la police, la forme de l'enseigne et peut-être même le mot *stationnement* par le symbole P. Selon les recommandations indiquées, le requérant va faire des correctifs et déposer un autre modèle au prochain comité consultatif d'urbanisme.

PIIA AVIS PRÉLIMINAIRE

8) 401, RUE TRIOLET – CONSTRUCTION UNIFAMILIALE ISOLÉE

La demande vise à obtenir une orientation préliminaire pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage double intégré.

Faisant suite à la démolition d'une résidence unifamiliale isolée traitée et acceptée par le comité de démolition le 17 juin dernier (Résolution 2019-06) la demande consiste à avoir une orientation préliminaire pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage intégré.

La propriété visée par la demande sera localisée sur un terrain d'angle à l'intersection de la rue Cherrier et Triolet. Dans une première étape, le requérant souhaite construire un cottage de deux (2) étages de tendance zen. Elle aura une façade avant principale sur la Triolet et une façade avant secondaire sur la rue Cherrier. L'architecture proposée sera d'une tendance zen/transitionnelle combinant des éléments contemporain et traditionnel. Elle peut reprendre quelques détails architecturaux des résidences localisées sur la rue Triolet. Précisons que le secteur visé est assez disparate, et particulièrement sur la rue Cherrier. On peut retrouver des résidences d'inspiration traditionnelle, bungalow, cottage, four square, etc.

Rappelons que la façade principale donnera front sur la rue Triolet. Malgré que la rue Cherrier soit une artère principale de L'Île-Bizard, le parcellaire a été développé en fonction que les façades avant principales des résidences puissent donner sur la rue secondaire comme au présent projet donnant sur la rue Triolet. Ainsi, il faut assurer que la façade avant secondaire donnant sur la rue Cherrier soit assez développé pour créer un lien avec cette artère principale. Du coup, la proposition respecte cette orientation.

Les membres du comité prennent connaissance de la demande préliminaire et des critères d'évaluations du secteur de PIIA. Ils discutent de la demande et recommandent au requérant d'emprunter un style un peu plus de type "rustique/moderne" qui dégage davantage une image champêtre et qui assure davantage une harmonisation du volume et du style avec le milieu d'insertion. D'autant plus qu'il faut privilégier une construction qui mettra en valeur le caractère d'ensemble du secteur notamment du point de vue de l'intersection Cherrier/Triolet et de la rivière des Prairies.

MODIFICATION AU RÈGLEMENT D'URBANISME

9) 999, RUE MONTÉE DE L'ÉGLISE – CONSTRUCTION BÂTIMENT ACCESSOIRE

Le club de golf Saint-Raphaël souhaite construire un bâtiment accessoire de type "mégadôme" afin d'entreposer de l'équipement/matériel et garer des véhicules qui sont utilisés à l'entretien du terrain de golf. La raison est que le bâtiment accessoire existant utilisé à la même fin que le mégadôme demandé ne répond pas aux normes Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST). Il n'est notamment pas sécuritaire aux utilisateurs/employés pour entreposer de l'équipement au 2^e étage.

Ce type de construction accessoire n'est pas autorisé pour un usage « terrain de golf ». Pour pouvoir répondre à leur besoin, une demande de modification au règlement d'urbanisme 3001733714 a été déposée le 18 décembre 2019 tel que le rapport de soumission déposé à la demande.

Les constructions accessoires de type "mégadôme" sont autorisées pour un usage agricole ou public. Il est toutefois interdit pour usage terrain de golf. Bien qu'il y a des constructions de type "mégadôme" sur les autres terrains de golf, ceux-ci ont probablement été autorisés en fonction d'un règlement antérieur. Il apparaît qu'ils seraient en situation de droit acquis.

Tel qu'expliqué dans le contexte, le bâtiment accessoire au 999, montée de l'Église n'est plus conforme aux normes du CNESST. Malgré sa non-conformité, précisons qu'il sera maintenu, puisqu'il pourra répondre à certains besoins du terrain de golf.

Le requérant a évalué quelques alternatives, mais celle retenue par le club de golf Saint-Raphaël est de construire un bâtiment accessoire de type "mégadôme", d'autant plus qu'il y en a sur les autres terrains de golf de L'Île-Bizard. L'emplacement choisi est que la nouvelle construction accessoire de type "mégadôme" ne doit pas être visible de la voie publique. Il sera à l'arrière du bâtiment accessoire existant du 999, montée de l'Église. C'est d'ailleurs l'une des conditions qui devrait être ajoutée au projet de règlement. Ceci pourra assurer notamment que tout autre projet de "mégadôme" ne soit pas visible d'une voie publique. Sur la majorité des angles, le "mégadôme" ne sera pas visible. Toutefois, à l'entrée sud du site, il y aura une percée visuelle où la construction accessoire sera visible. Notons que lors du comité consultatif d'urbanisme (CCU), Monsieur Jonathan Groulx, directeur général du club de golf Saint-Raphaël, il nous a rassuré sur le fait que cette entrée n'est pas utilisée. Pour répondre à la condition selon laquelle il ne doit pas être visible, il compte condamner l'entrée visée qui l'aménager avec la plantation d'arbustes et arbres, ce qui devrait à moyen terme caché le bâtiment proposé.

Pour ce qui est des détails techniques, la construction proposée aura une largeur de 12,2 mètres par une profondeur de 30,48 mètres et une hauteur totale de +/-8 mètres. Elle aura une forme de dôme dans laquelle il y aura une structure métallique recouverte par un parement d'un matériau en polythène.

Le projet de règlement proposé est d'autoriser les constructions de type "mégadôme" aux dispositions particulières aux groupes d'usages « terrain de golf ». Des conditions devront être respectées pour l'émission d'un permis notamment :

- 1° il doit y avoir un usage principal de terrain de golf en opération;
- 2° il doit être en tout temps recouvert et maintenu en bon état;
- 3° seul le polythène et autres matériaux semblables sont autorisés comme revêtement extérieur;
- 4° il doit être situé en cour latérale ou arrière;
- 5° la hauteur d'une porte de garage peut être supérieure à 2,5 mètres;
- 6° les normes indiquées à la grille des usages et normes de la zone visée sont applicables;
- 7° il ne doit pas être visible de la voie publique en aucun cas;

Finalement, une consultation publique sera réalisée, ce qui permettra à tous citoyens de s'informer du projet et il sera également soumis à l'approbation référendaire s'il y a une demande avec un nombre minimal de signatures.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables, mais ils souhaitent qu'un bâtiment accessoire de type mégadôme pour un usage terrain de golf ne soit jamais visible de la voie publique.

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Robert Richer,

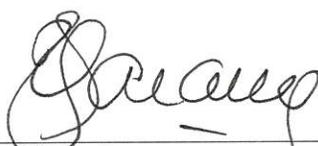
QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter le projet de Règlement numéro CA28 0023-32 modifiant le Règlement de zonage CA28 0023 à l'effet de permettre notamment des bâtiments accessoires de forme cylindrique, semi-cylindrique, en forme de dôme, cône ou arche, rehausser la hauteur des portes de garage et autoriser un revêtement extérieur en polythène et autres matériaux similaires pour le groupe d'usage et « Terrain de golf ».

10) PROCHAINE ASSEMBLÉE

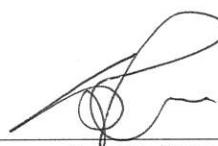
La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le mardi 18 février 2020.

11) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Robert Richer de lever l'assemblée à 21 : 20



Yves Sarault
Président du comité consultatif d'urbanisme



Sylvain Provencher
Chef de division
Urbanisme, permis et inspections

