

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 15 août 2016 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. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement
M. François Allard, citoyen
Mme Danielle Myrand, citoyenne
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Robert Richer, citoyen
M. François d'Auteuil, citoyen, membre suppléant

Membres absents : M. Marcel Labbé, citoyen

Non-membres présents : M. David Poiré, secrétaire du comité consultatif d'urbanisme
Mme Constance Aspart, secrétaire adjointe du comité consultatif d'urbanisme

L'assemblée est ouverte à 19h15.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Le point 4.1 – 3045, chemin Cherrier est ajouté dans la section *Rénovation et agrandissement*.

Le point 9 est modifié en remplaçant le numéro civique « 114 » par le numéro civique « 600 ».

Après quoi, il est proposé par François Allard et appuyé par Robert Richer,

QUE l'ordre du jour soit adopté.

DÉROGATIONS MINEURES

2) 1095 et 1101, rue Bellevue (I-B) : hauteur du muret de soutènement

En raison d'une différence marquée des niveaux entre la rue Laurier et la rue Bellevue, le promoteur du projet Val des Bois a aménagé des murets de soutènement sur la ligne arrière de certains terrains de la rue Bellevue.

Les propriétaires du 1095 et du 1101, rue Bellevue sont à compléter l'aménagement paysager de leur propriété. L'ajout de terre végétale et la création d'une pente de terrain permettant un écoulement des eaux vers la rue Bellevue a nécessité un rehaussement des terrains. Ce rehaussement a obligé les propriétaires à augmenter la hauteur des murets. Ce dépassement était nécessaire afin d'obtenir une pente de terrain convenable pour l'évacuation des eaux de ruissellement vers la rue Bellevue.

Les murets ne sont donc pas conformes au règlement de zonage en vigueur. La hauteur moyenne finale des murets serait d'environ 1,40 m. En raison de l'avancement des travaux, il serait compliqué et coûteux de corriger la situation en démolissant une partie des murets.

Une visite des propriétés et un relevé des pentes de terrain démontrent que les hauteurs des murets ne sont pas excessives et que les travaux ont été réalisés de bonne foi. Le rehaussement des terrains est nécessaire. La réalisation d'un muret conforme au règlement actuel impliquait une perte de terrain et la démolition d'aménagements (piscine, terrassement, etc.).

La finition de l'un des murets demeure à compléter. Le choix de la couleur pourra être discuté entre voisins. Par ailleurs, les voisins des propriétés limitrophes aux murets ont été rencontrés par la représentante de l'un des murets afin de les informer qu'une demande de dérogation mineure serait présentée. Ceux-ci ont mentionné qu'ils ne s'opposeraient pas puisque les murets ne leur cause pas de tort sérieux.

Il est proposé par François Allard et appuyé par Stéphane Côté,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accorder la demande de dérogation mineure afin d'autoriser un muret de soutènement d'une hauteur de 1,45 m, sous acceptation des propriétés voisines à l'arrière des terrains visés.

RÉNOVATION ET AGRANDISSEMENT

3) 400, chemin Monk (I-B) : agrandissement

Le requérant souhaite agrandir sa résidence en ajoutant une superficie de 40 m². Un aménagement paysager complète le projet. L'agrandissement présentera deux types de revêtement : de la pierre, similaire à celle de la résidence existante et du parement à clin préfini de type CanExel, similaire au revêtement léger existant.

Le requérant souhaite également remplacer toutes les fenêtres par des fenêtres de bois au fonctionnement et coloris similaires à l'existant. Le projet prévoit aussi le remplacement de la toiture avec du bardeau d'asphalte similaire à l'existant.

Le Comité apprécie le projet présenté.

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 de P.I.I.A. afin de permettre l'agrandissement projeté au 400, chemin Monk.

4) 44, place Maxime (I-B) : nouveau garage attenant

Le requérant souhaite agrandir sa résidence par la construction d'un nouveau garage attenant d'une superficie de 30 m². Les matériaux et formes proposés respectent le style de la résidence existante. La rue Place Maxime comprend plusieurs styles et gabarits de résidences, soit des petites maisons semblables à la résidence visée ainsi que des résidences plus imposantes, en maçonnerie.

Le requérant précise que le garage détaché existant demeurera (en tant que bâtiment secondaire) et qu'un plan d'implantation est à venir.

Il est proposé par Christian Laroque et appuyé par François d'Auteuil,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre l'ajout d'un garage attenant au 44, place Maxime.

5) 3045, Cherrier (I-B) : agrandissement

Le requérant souhaite agrandir sa résidence par l'ajout d'une section comportant un garage, une cuisine/salle à manger et une salle familiale en rez-de-chaussée, ainsi que trois chambres, des salles de bains et un balcon à l'étage. Cet agrandissement a pour conséquence de doubler la superficie habitable.

Lors de la réunion du mois de juillet, le Comité avait émis une recommandation défavorable et demandé de revoir le projet afin de mettre davantage en évidence la résidence actuelle. Des modifications aux couleurs et à l'emplacement de la porte principale avaient été proposées.

Le requérant a modifié son projet, notamment au niveau des pentes de toit, de la couleur des lucarnes et de l'emplacement de la porte principale, en plus d'ajuster la localisation des colonnes de la galerie avant.

Le Comité se questionne cependant sur le changement de type de revêtement (bardeau d'asphalte à la place de la tôle existante pour la résidence existante) et la conservation de la pente de toit traditionnelle de la résidence existante. Le requérant fait valoir la nécessité de refaire ce revêtement, mais le coût très élevé qu'impliquerait son remplacement par de la tôle. La pente existante serait conservée.

Compte tenu de la présentation du plan d'implantation du projet à la Division la journée-même de la séance du Comité, ce dernier souhaite davantage de temps pour l'étudier et notifie le requérant sa volonté de rendre une décision en délibéré.

Plusieurs membres du Comité émettent des réserves sur le projet, considérant que le nouveau bâtiment est toujours disproportionné par rapport à la résidence existante. Le remplacement de la tôle par du bardeau d'asphalte est également problématique. Plusieurs critères ne seraient donc pas respectés et la résidence de 1850, toujours dénaturée. Néanmoins, le requérant ainsi que d'autres membres relèvent que la résidence d'origine a d'ores-et-déjà perdu son cachet : elle est en effet en mauvais état et n'a pas été bien entretenue. Des travaux majeurs sont nécessaires.

Suite aux discussions du Comité, celui-ci propose à l'unanimité l'enlèvement du gazebo projeté : en effet, celui-ci ne semble pas respecter le style de la maison traditionnelle, masque la résidence existante ainsi que la courbe de toit.

Il est proposé par François Allard, appuyé par François d'Auteuil,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre l'agrandissement projeté au 3045, rue Cherrier, conditionnellement à l'enlèvement du gazebo projeté.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS

6) 590, rue des Bruants (I-B) : construction d'une résidence unifamiliale isolée

Dans le cadre du projet domiciliaire « Place des Bruants » le requérant a déposé une demande de permis afin de construire une résidence unifamiliale d'un étage. Le modèle à construire est « le Colibri ». Le projet reprend les grandes lignes des résidences précédemment analysées par le Comité et pour lesquelles un permis de construction a été émis.

Le Comité apprécie le projet qui reprend les formes et matériaux précédemment présentés, approuvés par le Comité et permettant un rythme harmonieux sur la rue.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction de la résidence unifamiliale projetée au 590, rue des Bruants.

7) 724, chemin Cherrier (I-B) : construction d'une résidence unifamiliale isolée

Monsieur François d'Auteuil se retire de l'étude du dossier en raison de son lien avec le requérant.

Le requérant souhaite construire une habitation unifamiliale sur un terrain vacant situé sur le chemin Cherrier. La palette de couleurs est neutre et s'étend du blanc pur à l'anthracite. Les matériaux de revêtement proposés sont la pierre, le fibro-ciment, le crépi de ciment (dessus des fondations) et le bardeau de cèdre. Le bardeau d'asphalte et la tôle sont proposés pour la toiture.

Le Comité apprécie le projet, notamment en raison de sa qualité esthétique générale et d'une définition du style champêtre apprécié par le Comité.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction de la résidence unifamiliale projetée au 724, chemin Cherrier.

8) 6, rue Roussin (I-B) : construction d'une résidence unifamiliale isolée

Le requérant souhaite démolir le bâtiment existant pour construire une résidence unifamiliale de deux étages avec sous-sol, dans un style contemporain. Le gabarit proposé demeure dans des proportions pouvant s'apparenter à plusieurs bâtiments du secteur.

Les représentants des requérants (architectes) précisent que l'implantation du bâtiment est conservée en majorité, afin de conserver l'installation septique et la piscine de béton existantes. Le toit plat a pour avantage de limiter les ombres sur le voisinage et préserver les vues sur l'eau. Le faite du toit serait plus bas que les propriétés voisines.

Concernant les matériaux, les architectes du projet proposent une membrane blanche pour le toit et de l'aluminium extrudé 2 mm avec imprimé bois de teinte « noyer » pour le revêtement de façade, allié à un revêtement métallique d'une couleur s'apparentant au zinc.

Le Comité s'interroge sur la pertinence du toit plat, forme qui ne se retrouve pas dans le secteur. Il est relevé par les architectes des requérants que certains toits du secteur ne sont pas à « très haut volume » et que la résidence visée n'est pas très visible depuis la rue compte tenu de la végétation existante. Il est aussi souligné que la proposition d'un nouveau bâtiment se veut la plus discrète et en harmonie avec son site, tant au niveau des volumes, matériaux et implantations.

Le Comité apprécie les matériaux proposés et la recherche d'un impact minimal du projet sur le milieu et les propriétés voisines, notamment quant à la hauteur. Le Comité est en majorité favorable au projet, Monsieur Stéphane Côté est en défaveur du projet et considère que le critère concernant la pente de toit n'est pas respecté. Le Comité souligne que cette recommandation n'est pas unanime et qu'elle n'est favorable au projet qu'en raison de son contexte particulier d'insertion.

Il est proposé par Robert Richer et appuyé par Laroque,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction de la résidence unifamiliale projetée au 6, rue Roussin.

9) 1104, rue Bellevue (I-B) : construction d'une résidence unifamiliale isolée

Dans le cadre du projet Val des Bois, le requérant souhaite construire une nouvelle résidence unifamiliale de deux étages sur un terrain vacant de la rue Bellevue.

Le Comité questionne brièvement le choix de positionnement du garage, face à la rue Bellevue, mais convient que cette localisation est toutefois imposée par la configuration du terrain et qu'un effort architectural a été fait pour mettre en valeur l'intersection.

Il est proposé par Jean-Pierre Tanguay et appuyé par Danielle Myrand,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction de la résidence unifamiliale projetée au 1104, rue Bellevue.

AFFICHAGE

10) 600, boulevard Jacques Bizard (I-B) : nouvelle enseigne et pellicules sur vitres

Madame Danielle Myrand se retire de l'étude du dossier en raison de son lien d'affaires avec le requérant.

Le requérant souhaite apposer une nouvelle enseigne, d'une superficie d'affichage de 2,90 m². Cette nouvelle enseigne sera composée d'un boîtier et cadrage d'aluminium peint de couleur noire, recouvert de plexiglas blanc translucide éclairé de l'intérieur et d'un lettrage de vinyle noir et rouge, complété du logo.

La demande inclut également l'ajout de pellicules sur 4 fenêtres, afin de préserver l'intimité des membres. Les quatre enseignes sur vitre ne sont pas autorisées telles que présentées.

Le Comité comprend le souci d'intimité exposé par le requérant mais souhaite que le fond blanc des pellicules sur vitres soit changé pour plus de discrétion : il recommande une teinte s'harmonisant avec le bâtiment et propose un film translucide, givré ou une teinte proche des reflets des vitres (verdâtre/brun). Toute écriture devra être supprimée. Les silhouettes peuvent demeurer, mais des niveaux de gris sont demandés.

Il est proposé par François d'Auteuil 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 les enseignes projetées, conditionnellement à la modification des pellicules sur vitres pour ôter toute écriture, choisir un fond transparent ou neutre et des silhouettes en niveaux de gris.

11) 15, rue Paiement (I-B) : modification d'une enseigne

Madame Danielle Myrand se retire de l'étude du dossier en raison de son lien d'affaires avec le requérant.

En lien avec le changement de la raison sociale de l'établissement commercial, le requérant souhaite remplacer le message de l'enseigne existante par la nouvelle appellation du commerce. Aucune modification aux dimensions ou au mode d'installation ne sera apportée puisque la modification à l'enseigne ne consistera qu'à l'application d'une nouvelle pellicule de vinyle par-dessus l'ancienne.

Le Comité souhaite que l'enseigne s'harmonise davantage avec les enseignes existantes à proximité. Il préconise une inversion des couleurs afin que le lettrage soit blanc et le fond rouge, mais demande que la teinte de rouge se rapproche de la couleur « bourgogne » présente sur l'enseigne du dépanneur voisin.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A. afin de permettre la modification de l'enseigne existante, conditionnellement à l'inversion des couleurs pour un lettrage blanc sur fond « bourgogne ».

EN PROJET

12) 15489, boulevard Gouin ouest (S-G) : projet domiciliaire Place Tevere – discussions concernant l'architecture

Le requérant a fait l'acquisition des terrains en lien avec l'ancien restaurant Place Tevere. Il souhaite démolir le bâtiment (Place Tevere) datant de 1893 afin d'y réaliser un projet immobilier.

Sur la base des commentaires du mois de mai, le requérant a présenté l'implantation modifiée du projet. L'implantation des bâtiments projetés a été acceptée par le Comité. Une discussion sur l'architecture du projet lors des réunions précédentes a permis d'en arriver à une proposition devant servir de référent pour le développement d'au moins 3 bâtiments à proposer pour le projet et apportant ainsi un rythme au projet. Les illustrations présentées en juillet par le requérant ont permis au Comité d'indiquer que la brique et la pierre, dans une moindre mesure, ainsi que le bois étaient des matériaux de revêtement à privilégier. La présence de galerie, balcon, porche et/ou tout autre élément permettant de rattacher un caractère villageois du « west island » au projet est à privilégier. Le Comité a aussi demandé de porter une attention au rythme afin d'éviter de se retrouver avec un « mur ».

Un travail a été effectué par l'architecte du requérant. Le modèle présenté devrait servir de référent pour l'évolution du projet final, en septembre ou octobre. Suite aux commentaires du Comité émis en juillet, trois types de bâtiments sont proposés. Deux déclinaisons du bâtiment préféré par le CCU seront proposées par la suite.

Le Comité apprécie grandement le travail effectué et les trois types de bâtiments proposés. Le CCU apprécie les modèles A et C dans leur ensemble. Seul le deuxième niveau du modèle B n'est pas apprécié. Le premier niveau du modèle B est par contre apprécié pour ses toits en pente et le modèle serait accepté avec changement du deuxième niveau par celui des modèles A ou C. Le Comité souhaiterait également voir à l'avenir des implantations isolées, seules des jumelés ayant été présentées, mais approuve globalement la ligne architecturale proposée.

13) Rue des Bruants : projet immobilier

Le requérant souhaite faire l'acquisition d'un terrain sur la rue des Bruants. Le projet serait principalement destiné à des résidents de l'Île-Bizard, souhaitant quitter leur résidence mais ne souhaitant pas quitter l'île. Le requérant est à réaliser un projet similaire à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, le Plateau Notre-Dame.

Actuellement, le terrain visé se trouve dans une zone où seul l'usage « résidence pour personnes âgées » d'un maximum de 2 étages est autorisé. Le requérant souhaitait apprécier l'ouverture du Comité à une modification au règlement de zonage, de façon à éventuellement permettre un projet immobilier.

Lors des précédents échanges, le requérant avait perçu une volonté du Comité de privilégier les constructions axées sur les familles et premiers acheteurs. Le manque de condos sur l'Île-Bizard pousse également le requérant à proposer un projet qui pourrait atteindre une trentaine d'unités dont la conception pourrait fortement intéresser les jeunes familles/professionnels/familles monoparentales, etc.

En délibéré, le Comité a cependant conclu en majorité qu'il n'était pas ouvert à un changement de zonage dans l'immédiat pour toute forme de développement immobilier autre qu'une résidence pour personnes âgées.

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE À VENIR

Suite à une demande du conseiller d'arrondissement Jean-Dominic Lévesque-René, le Comité recommande de modifier le règlement sur les dérogations mineures pour la hauteur des clôtures.

14) VARIA

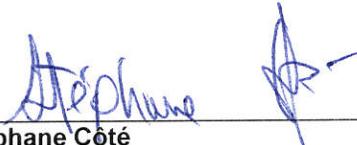
15) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine assemblée se tiendra le 21 septembre 2016.

16) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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

QUE l'assemblée soit levée à 21h45.



Stéphane Côté
Président du comité consultatif d'urbanisme



David Poiré
Secrétaire du comité consultatif d'urbanisme