L'Île-Bizard
Sainte-Geneviève
Montréal

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 19 novembre 2018

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

Membres présents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Marcel Labbé, citoyen
M. Robert Richer, citoyen

Membres absents : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement
M. François D'Auteuil, citoyen
Mme Geneviève Labrosse, citoyenne

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

---

L'assemblée est ouverte à 19 h 30

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Robert Richer.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 15 OCTOBRE 2018

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 15 octobre 2018 soit adopté tel que présenté.

DÉROGATION MINEURE

3) 2211, CHEMIN BORD-DU-LAC – RÉGULARISER L'IMPLANTATION D'UN GARAGE DÉTACHÉE

Lors du montage du certificat de localisation pour la vente de la propriété, il a été soulevé que l'implantation du garage détaché érigé en 2014 n'est pas conforme à la distance à respecter avec une ligne de terrain. Selon le détail du certificat de localisation no I12088 réalisé par Frédérick Brisson, arpenteur-géomètre de labre & associés, le terrain ne semble plus correspondre aux dimensions déposées à la rénovation cadastrale et au plan d'implantation réalisé en 2014. Du coup, la ligne de terrain mitoyenne avec le voisin situé au 2255, chemin Bord-du-Lac a été modifiée. En conséquence, la distance entre le garage détaché et la ligne de terrain mitoyenne a été réduite +/-0,4 mètre. Ceci a rendu le garage dérogatoire au règlement de zonage no CA28 0023. Il est important de rappeler qu'il semble avoir une certaine confusion et une difficulté sur le traçage de la ligne visée par la demande auprès des arpenteurs-géomètres notamment par la présence d'une végétation dense qui ne permet pas de faire un traçage en ligne droite avec leurs instruments.

D'autre part, il semble que le garage a une superficie totale légèrement supérieure à la demande initiale. Or, ceci a eu pour conséquence de changer l'application de la distance entre un garage détaché et une ligne de terrain. En effet, lors de l'émission du permis no 3000424865-14 le garage devait avoir une superficie totale de 59,7m². Une distance d'un (1) mètre est applicable. Suite à la production du certificat de localisation, le garage a une superficie de 61,97m². La distance applicable est de deux (2) mètres puisque le garage a une superficie supérieure à 60m². Du coup, il y a un effet majeur sur ce projet et particulièrement sur la norme applicable. Il faut également noter qu'il semble avoir eu une certaine confusion dans le calcul d'application concernant le domaine d'application sur les mesures à prendre entre la distance avec une ligne et également celui de la superficie totale. Initialement, le calcul a été réalisé en fonction de la fondation du bâtiment et actuellement elle a été réalisée en fonction de la paroi du mur extérieur tel qu'il doit être appliqué, ce qui augmente légèrement la superficie totale du garage et réduit légèrement la distance avec la ligne latérale droite de terrain.

Le milieu d'insertion est caractérisé par de grandes propriétés avec un couvert végétal relativement important. De plus, la propriété n'est pas visible de la voie publique puisqu'elle est localisée sur l'ancienne emprise du chemin Bord-du-Lac qui n'est plus utilisé par les automobilistes.

Justificatif

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 5e alinéa de l'article 4 du chapitre 2, qu'une dérogation mineure peut être accordée relative à la distance minimale des bâtiments accessoires par rapport aux lignes de terrain et par rapport aux autres bâtiments.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables.

À la lumière des discussions, 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 dérogation mineure à l'égard de la propriété sise au 2211, chemin Bord-du-Lac composée du lot no 4 589 240 du cadastre du Québec à l'effet de régulariser l'implantation du garage détaché existant dont la distance entre la ligne latérale droite de terrain est inférieur de 1,4 mètre à la norme prescrite à 2 mètres pour un garage détaché d'une superficie supérieure à 60m² et inférieure à 80m² à l'article 106 faisant partie intégrante du règlement de zonage CA28 0023.

PIIA – RÉNOVATION

4) 3032, RUE CHERRIER – RÉNOVATIONS D'ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS DE LA RÉSIDENCE

La propriété visée par la demande est localisée sur la rue Cherrier dans la portion sud-est de l'île et elle est riveraine à la rivière des Prairies. Du coup, elle est assujettie au règlement sur les PIIA concernant aux parcours riverains et bordant la rivière des Prairies. Rappelons-le, vise à rehausser les qualités paysagère et architecturale du parcours. La résidence a été érigée en 1951. Elle reprend les caractéristiques principales des bungalows érigés à cette époque avec un plan rectangulaire réparti sur un (1) étage. Les travaux visés sont de pouvoir entretenir le bâtiment. Ils seront notamment de remplacer le parement existant en clin de bois vertical par une fibre de bois pressée horizontale de couleur verte légère et remplacer et modifier les fenêtres par un cadrage blanc. Dans le cas des portes d'entrée et de la porte de garage, ils seront teints d'une couleur vert forêt. Les travaux maintiennent les caractéristiques principales de la résidence principale.

Le milieu d'insertion est dominé par un usage de résidence unifamiliale isolée. Les bâtiments principaux sont d'apparence "champêtre" avec des formes de toit, des parements extérieurs, des jeux de volume qui rappelle les styles qui ont été popularisés en campagne. Les volumes et les couleurs sont toutefois très différents entre eux.

Le projet vise la rénovation d'un élément extérieur d'une résidence unifamiliale isolée. Il est assujetti aux articles 22 et 23 relatif aux parcours riverain et sa voie connexe et terrains bordants le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

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, afin de permettre la rénovation d'éléments extérieurs qui vise à remplacer le parement extérieur et le remplacement et la modification des fenêtres visibles de la voie publique à la résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 3032, rue Cherrier, sur le lot 4 298 223 du cadastre du Québec.

PIIA – ENSEIGNE

5) 255, BOULEVARD CHEVREMONT - POSE D'UNE ENSEIGNE SUR SOCLE EXISTANT

Le requérant a déposé une première proposition pour remplacer l'un des panneaux de l'enseigne sur socle existant de l'immeuble commercial situé au 255, boulevard Chevremont, pour le bureau régional de Mr Pretzels, Sac Wich et Pasta Tutti Giorni. Une demande au PIIA a été présentée au comité consultatif d'urbanisme le 15 octobre dernier dans laquelle il y avait eu un avis défavorable et une décision du conseil municipal no CA18 28 295 le 5 novembre 2018 qui refuse la demande telle que présentée. Le requérant propose une seconde proposition.

L'enseigne proposée sera installée sur l'enseigne sur socle existante entre les enseignes de la clinique Connexion et le centre dentaire Nolet Leskaj. Elle sera en plexiglas blanc translucide de dimension de 0,6m (2'0) 1,83m (6'). La première proposition avait deux bandes rouges sur la partie supérieure et inférieure de l'enseigne avec un lettrage blanc. Il a été convenu que la couleur rouge était imposante. Le requérant a déposé une seconde proposition qui consiste à créer une enseigne avec deux (2) bandes blanches sur la partie supérieure et inférieure de l'enseigne avec un lettrage noir et les logos des franchises.

Le remplacement d'un panneau d'une enseigne commerciale est visé aux articles 16 et 17 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

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 le remplacement d'un panneau d'une enseigne commerciale de la propriété sise au 255, boulevard Chevremont, sur le lot 4 295 843 du cadastre du Québec.

DISCUSSION

6) 100, BOULEVARD JACQUES-BIZARD – PROJET COMMERCIAL

Une présentation PowerPoint est faite aux membres du comité pour qu'ils puissent discuter du projet commercial au 100, boulevard Jacques-Bizard afin d'obtenir une orientation.

DÉPÔT

7) CALENDRIER 2019 DES SÉANCES DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Dépôt aux membres du comité du calendrier des séances du comité consultatif d'urbanisme pour l'année 2019.

8) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 10 décembre 2018.

9) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay de lever l'assemblée à 21 : 25

Christian Larocque
Président du comité consultatif d'urbanisme

Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections