



PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire tenue à huis clos du mardi 20 juin 2021

Séance tenue à huis clos en vidéoconférence sur l'application Meet

Membres présents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, présidence du CCU
M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement
Mme Danielle Myrand, citoyenne
M. René Gervais, citoyen
M. Steve Bergeron, citoyen
M. Franck David, citoyen

Membre suppléant : N/A

Membre absent : M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen

Non-membres présents : M. Sylvain Provencher, Chef de division Urbanisme permis et inspections
M. Victor Granier, agent de recherche et secrétaire du CCU, en remplacement de M. Michael Ledoux

L'assemblée est ouverte à 19 h 00.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. René Gervais et appuyé par M. Franck David, d'adopter l'ordre du jour.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 15 JUIN 2021

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. Steve Bergeron,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 15 juin 2021 soit adopté tel que présenté.

PIIA - CLÔTURE

3) 3009, RUE CHERRIER – INSTALLATION D'UNE CLÔTURE

Une demande de certificat d'autorisation no 3002941294 a été déposée le 3 juin 2021 pour l'installation d'une clôture de modèle ornemental en cour avant et la pose une clôture en maille de chaîne avec latte dans les cours latérales et arrière, sis au 3009, rue Cherrier, le tout tel qu'illustré schématiquement sur le plan de localisation no 32813, minute no 388, réalisé par Soufyen Beskri, arpenteur-géomètre de Denicourt arpenteur-géomètre inc., en date du 17 août 2016.

La propriété est localisée sur la rue Cherrier dans la portion est de L'Île-Bizard à proximité du chemin Dutour. Située à l'intérieur du secteur de PIIA Parcours riverain et sa voie connexe et terrain bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies, elle est surtout caractérisée par la qualité du couvert végétal, son histoire et les percées visuelles vers le lac des Deux-Montagnes et la rivière des Prairies. La résidence visée est du côté opposé de la rivière. L'installation d'une clôture en cour avant n'impacte pas les percées visuelles vers le lac.

Le terrain est occupé par une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages de gros gabarit érigée en 2018, d'une architecture d'inspiration zen/transitionnelle. Elle ne s'apparente pas au voisinage puisque le milieu d'insertion est surtout caractérisé par des maisons d'inspirations chalet, traditionnelle, manoir et moderne. Le projet consiste à installer une clôture ornementale de couleur noire en cour avant le long de la ligne avant et une partie de la ligne latérale gauche et droite. La hauteur de la clôture atteindra entre 1,8 et 1,2m. À l'intérieur du terrain, le restant de la clôture, non visible de la voie publique, sera en maille de chaîne avec latte de couleur noire. Dans le milieu d'insertion, il n'y a pas de clôture en cour avant, elle sera l'une des seules propriétés à délimiter le terrain en cour avant.

En détail, voici les caractéristiques des clôtures projetées:

1. Clôture ornementale :
 - ❖ Localisation : Cour avant ;
 - ❖ Hauteur : 1,2 mètre (4') ;

- ❖ Couleur : Noir.
- 2. Clôture en maille de chaîne :
 - ❖ (Non visible de la voie publique) ;
 - ❖ Localisation : Cours latérales et arrière ;
 - ❖ Hauteur : 1,83m (6') ;
 - ❖ Avec latte ;
 - ❖ Couleur : Noir.

La demande est assujettie aux objectifs et critères du parcours riverain et sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies, soit les articles 22 et 25 du Règlement CA28 0015 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le projet a été évalué par le comité consultatif d'urbanisme et les membres y sont favorables tout en soulignant que les travaux d'aménagement et de verdissement du terrain ne sont actuellement pas complétés et se révèlent, en partie, non conformes relativement à la proportion de la cour avant occupée par une aire de stationnement (article 219 du Règlement CA28 0023 de zonage).

Il est proposé par Mme Danielle Myrand et appuyé par M. Franck David,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'approuver la demande de PIIA, afin de permettre l'installation d'une clôture, à l'adresse sise au 3009, rue Cherrier composé du lot no 5 915 888 du cadastre du Québec, sous conditions :

QUE les travaux d'aménagement et de verdissement du terrain soient complétés en conformité avec l'article 203 du Règlement CA28 0023 de zonage qui stipule que toute partie d'un terrain qui n'est pas occupée par un bâtiment, une construction, un équipement, une allée d'accès ou une aire de stationnement, de chargement ou de déchargement, doit être gazonnée ou faire place à une plantation d'arbres, d'arbustes ou de fleurs ;

QUE l'aménagement de la cour avant soit rendus conforme à la réglementation applicable à la date d'obtention du permis de construction de la maison unifamiliale, soit le 05 août 2016, en vue de réduire la proportion de ladite cour occupée par l'aire de stationnement à 50 % ;

QU'une garantie financière de 1 000\$ soit déposée avant l'émission du certificat d'autorisation de la clôture. Les travaux correctifs pour le stationnement et le verdissement du terrain devront être complétés avant le 01 novembre 2021 pour avoir droit au remboursement de la garantie financière.

PIIA - NOUVELLE CONSTRUCTION

4) 435, RUE MARCELIN – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3002730334 a été déposée le 23 mars 2021 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée à la suite d'un incendie survenu en 2020, sis au 435, rue Marcelin. Le projet de construction est tel que montrée au plan de construction réalisé par Jean-Luc Chartrand de Plans Rénographie en date de février 2021, révisé en mai et juin 2021 et au plan d'implantation no 32198, minute no 3499 réalisé par Benoit Couture, arpenteur-géomètre de Denicourt arpenteur-géomètre inc. en date du 10 mars 2021.

Une présentation a été réalisée le 15 juin 2021 au comité consultatif d'urbanisme. Le projet initial a été évalué par le CCU et les membres ont émis un avis défavorable puisque l'architecture proposée ne se révélait pas favorable à une intégration urbaine harmonieuse de la nouvelle construction. Les recommandations du comité consultatif d'urbanisme consistaient à revoir les composantes et caractéristiques architecturales proposées (parements extérieurs, ouvertures) en vue de proposer un style d'inspiration traditionnelle.

Faisant suite aux recommandations citées ci-dessus, le requérant a procédé à une modification du projet. Il est proposé des fenêtres à manivelle avec une partie supérieure à carrelage, un parement en clin de teinte grise, un avant-toit en pente au-dessus de la porte d'entrée tout en offrant davantage de symétries dans l'agencement de la façade principale du bâtiment.

Faisant suite à l'incendie de la résidence principale, le projet vise à la construction neuve d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage double intégré sur la rue Marcelin.

La résidence originale a été bâtie +/-1993 pour une utilisation à une fin résidentielle. Elle empruntait un style château/traditionnel avec un mur pignon, le parement extérieur en pierre, un avant-toit avec un petit fronton et les colonnes en pierre. Au début de l'année 2020, un incendie majeur a eu lieu à la résidence originale. Elle a subi suffisamment de dommages pour être démolie. Aujourd'hui, le terrain est vacant et est voué à une nouvelle construction.

Située à l'intérieur de la zone R1-262, seul l'usage résidence unifamiliale isolée est autorisé. La proposition va dans ce sens avec une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages. Un garage intégré est également proposé. La dimension projetée sera d'une largeur de 13,64m par une profondeur de 10,36m. Elle occupera une superficie de +/-130m². L'architecture proposée sera d'une inspiration zen/traditionnelle caractérisée par de grandes fenêtres afin d'assurer une lumière naturelle abondante à l'intérieur, des lignes droites et inusitées et une combinaison de deux (2) parements extérieurs. Elle sera implantée en isolée avec une marge avant de 8,15m, deux (2) marges latérales de 2,53m avec une marge arrière de 18,37m. Son frontage sur rue sera similaire aux constructions voisines. De plus, son gabarit et sa volumétrie seront également similaires avec le milieu d'insertion.

En détail, voici les matériaux extérieurs utilisés et les principales caractéristiques du projet :

- Deux (2) étages;
- Plan rectangulaire;
- Garage double;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - Pierre Shouldice du modèle Smith stone de couleur Oxenden;
 - Clin horizontal en fibre de bois pressée de type Canexel de teinte grise.
- Les soffites et les fascias de couleur noir;
- Les portes, le contour des fenêtres et avant-toit en aluminium de couleur noir;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de couleur noir deux (2) tons.

Le milieu d'insertion a également été développé au même moment que la résidence originale au début des années 90. Il est composé uniquement par des résidences unifamiliales isolées. C'est un secteur au sens typique du mode de développement pavillonnaire développé à partir des années 50 au Québec. La majorité des résidences sont de deux (2) étages, mais certaines sont seulement d'un (1) étage. Les styles architecturaux du milieu d'insertion sont d'une inspiration manoir/château/traditionnel.

La demande pour la construction neuve est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux du Règlement CA28 0015 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le projet a été évalué par le comité consultatif d'urbanisme et les membres y sont favorables à la lumière des correctifs apportés au projet.

Il est proposé par M. Steve Bergeron et appuyé par M. Franck David,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'approuver la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage attaché à l'adresse sise au 435, rue Marcellin composée du lot no 4 298 129 du cadastre du Québec.

USAGE CONDITIONNEL

5) 337, RUE SAINTE-MARIE – AUTORISATION DE L'USAGE RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES

Une demande d'usage conditionnel no 3002939796 a été déposée le 3 juin 2021 pour autoriser l'usage R6 Résidence pour personnes âgées, à l'adresse sise au 337, rue Sainte-Marie, tel qu'illustré sur le plan d'implantation no W-0562, minute no 3417, réalisé par Jean Normand, arpenteur-géomètre d'Arpentage Optimum, en date du 15 janvier 2013.

Le projet vise à aménager une résidence privée pour aînés dans un immeuble d'habitation collective destinée à être occupée principalement par des personnes âgées de 65 ans et plus et dans lequel seront compris, outre la location de chambres, différents services comme le service de repas, le service d'assistance personnelle, les soins infirmiers, le service d'aide-domestique, les services de sécurité ou de loisirs. Sept chambres seront aménagées pour sept (7) personnes. Il y aura quatre (4) employés, dont une présence 24/24.

Selon les informations du rôle foncier, le bâtiment principal était occupé en principe par deux (2) logements. Toutefois, en 2018, un avis d'infraction a été envoyé pour l'exploitation illégale d'une maison de chambres/chambres pour personnes âgées. L'usage n'était pas conforme au Règlement CA28 0023 de zonage et n'avait jamais été régularisé non plus. Bien qu'une lettre a été envoyée récemment (2018), il est présumé que cette situation a duré plus d'une décennie puisque la division Urbanisme, permis, inspection et sécurité publique avait des doutes sur l'usage du bâtiment principal en 2010. La propriété a été vendue récemment et les nouveaux propriétaires souhaitent aménager des chambres pour au maximum sept (7) résidents.

La disposition intérieure est d'ailleurs existante et pour l'exploitation de chambres pour personnes âgées demande très peu de travaux. Elles seront liées à l'ajout de sécurité du lieu, d'appareils de communication d'urgence à l'intérieur des chambres à coucher et des salles de bain ainsi que toutes autres mesures de sécurité prescrites par le *Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés, RLRQ, ch. S-4.2, r. 0.01*. Des travaux d'esthétique seront également réalisés à l'intérieur.

Depuis 1953, l'apparence extérieure du bâtiment principal n'a pratiquement pas changé. Elle ne changera pas à la suite de ce nouvel usage. Par ailleurs, il y a quatre (4) cases de stationnement existantes. Elles seront dédiées à l'administrateur et aux travailleurs. Les visites seront permises les jours de la semaine entre 16 h et 19 h les jours et entre 14 h et 18 h 30 les jours de la fin de semaine. Seulement deux (2) visiteurs à la fois seront permis en tout le temps.

Finalement, notons que le requérant sera affilié avec le CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île-de-Montréal. Un certificat de conformité de résidence sera produit si le projet est accepté. Le projet s'inspire d'une résidence pour personnes âgées sise au 454, rue d'Amour à l'arrondissement de LaSalle du même propriétaire.

La demande d'usage conditionnel est assujettie aux conditions et aux critères des articles 25 et 26 du Règlement CA28 0036 sur les usages conditionnels.

Le projet a été évalué par le comité consultatif d'urbanisme et la majorité des membres y sont favorables.

M. René Gervais exprime ses inquiétudes aux membres quant à l'aspect qualitatif du projet et ses impacts potentiels en matière de stationnement véhiculaire. Il termine par affirmer son opposition à l'autorisation d'un usage conditionnel R6 Résidence pour personnes âgées sur le site visé à la fin des délibérations.

Il est proposé par M. Christian Larocque et appuyé par M. Yves Sarault,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'approuver la demande d'usage conditionnel afin d'autoriser l'usage R6 Résidence pour personnes âgées à l'adresse sise au 337, rue Sainte-Marie, composée du lot no 5 915 888 du cadastre du Québec.

Contre : M. René Gervais.

PIIA – OPÉRATION CADASTRALE

6) 1601, CHEMIN BORD-DU-LAC – PROJET RÉSIDENTIEL

Une demande de permis de lotissement no 3002752055 a été déposée le 31 mars 2021 pour une opération cadastrale la subdivision d'un lot existant (4 589 993) en neuf (9) nouveaux lot (huit (8) lots à vocation résidentielle et une (1) rue), sis au 1601, chemin du Bord-du-Lac, telle qu'illustrée sur le plan cadastral no 2408-18, minute no 2765, réalisé par Nicolas Kemp, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc., en date du 27 août 2020.

Le projet consiste à créer une nouvelle rue publique en cul-de-sac afin de développer huit (8) terrains à potentiel résidentiel à l'intérieur de la zone agricole permanente (décision no STE-M-100610-0501), de l'écoterritoire et d'un secteur à potentiel archéologique.

Le site visé par la demande est dans la partie nord-ouest de L'Île-Bizard, riverain au lac des Deux-Montagnes et dans la zone agricole permanente. Il est à l'intérieur d'un secteur de PIIA écoterritoire et de potentiel archéologique. Le projet vise à créer un secteur résidentiel isolé de huit (8) terrains d'une superficie minimale de 3000m². Une rue publique sera aménagée pour desservir les futurs résidents et débouchera sur le chemin Bord-du-Lac. Bien que le projet est à l'intérieur de la zone agricole permanente, le requérant a une autorisation de la Commission de protection des terres agricoles du Québec (CPTAQ) (no STE-M-100610-0501) à la suite d'une décision du Tribunal administratif du Québec.

Le terrain est considéré comme entièrement anthropique même s'il est localisé dans l'écoterritoire de L'Île-Bizard. Il est constitué de gazon avec une plusieurs d'arbres issus d'une plantation ornementale et un verger. La canopée est composée de 23% de micocoulier occidental, de 25% d'espèces d'érables, de 11% de frênes rouges et de 17% de pommiers. L'état actuel du terrain est dépourvu de milieux sensibles comme un boisé de type forêt naturelle, un cours d'eau intérieur ou un milieu humide. Il faut toutefois rappeler que le terrain est riverain au lac des Deux-Montagnes. Une zone inondable est présente sur une petite partie du terrain. La bande riveraine naturelle est absente et est remplacée par un mur de soutènement. Le site est occupé par trois (3) bâtiments principaux. L'un est une résidence principale, qui sera intégrée au projet immobilier. Deux (2) autres bâtiments, qui seront démolis, étaient utilisés pour un usage accessoire.

La propriété est située dans un secteur à fort potentiel archéologique. Un rapport de potentiel archéologique, en deux (2) périodes, a été rédigé à cet effet. La première période est celle autochtone et la seconde eurocanadienne. Pour la première période, les informations recueillies démontrent qu'il n'y aurait pas de site archéologique autochtone sur le site visé. Toutefois, plusieurs sites témoins autochtones ont été répertoriés à proximité, notamment à l'Île-aux-Tourtes, Laval et Oka, illustrant l'occupation autochtone du territoire environnant. La seconde période relève plusieurs artefacts humains sur le site. Un bâtiment résidentiel ancestral et des dépendances agricoles ont été érigés, avant 1807. Le site a évolué puisque le premier bâtiment résidence a été démoli et remplacé par un nouveau bâtiment, lui-même démoli avant d'être remplacé à son tour par la résidence principale actuelle.

Dans le rapport de potentiel archéologique, le site a été divisé en trois (3) parties et propose des recommandations pour chacune d'entre-elles :

- Le premier site P-01 se réfère à la période eurocanadienne. Un fort potentiel archéologique est relevé : vestiges associés à la maison ancestrale, première grange (1785) et divers artefacts associés aux premiers occupants du lot. Le rapport recommande la réalisation d'un inventaire archéologique systématique par sondages manuels préalablement à tous travaux d'excavation (sondages carrés aux 15 mètres). De plus, la réalisation de deux tranchées exploratoires à la pelle mécanique et la surveillance archéologique lors de la démolition de la maison au centre du lot sont prescrits.
- Le second secteur du site P-02 se réfère davantage à une occupation plus contemporaine de la période eurocanadienne. Elle a un potentiel modéré correspondant aux possibles vestiges associés à la grange-étable, aux autres dépendances de la ferme et aux vestiges associés à la maison carrée du XXe s. (latrines, cave, remise, etc.). Le rapport recommande la réalisation d'un inventaire archéologique systématique par sondages manuels préalablement à tous travaux d'excavation (sondages carrés aux 15 mètres) ainsi que de la surveillance archéologique dans le cas de démolition de la maison actuelle.
- La troisième partie P-03, située sur le bord du lac des Deux-Montagnes, se réfère à la période autochtone. Les potentiels vestiges tels que des artefacts et des structures associées à une halte d'observation, au ravitaillement en eau et aux activités de chasse, pêche et cueillette sont élevés. Le rapport recommande par ailleurs la réalisation d'un inventaire archéologique systématique par sondages manuels préalablement à tous travaux d'excavation (sondages aux 15 mètres).

En résumé, le site à l'étude s'inscrit dans un secteur à fort potentiel archéologique et à proximité de milieux écologiques sensibles. Dans la mesure où le terrain revêt une caractéristique essentiellement anthropique et n'est pas considéré comme une valeur exceptionnelle sur le plan écologique, le réaménagement de celui-ci représente une opportunité d'améliorer les conditions environnementales et la biodiversité d'ici les dix prochaines années. La réalisation d'une stabilisation riveraine naturelle et la renaturalisation de 60% des futurs terrains résidentiels en espaces naturels représentent un gain écologique appréciable.

Faisant suite à la présentation préliminaire du projet au comité consultatif d'urbanisme du 18 mai 2021, les recommandations suivantes ont été formulées :

- démolir le mur de soutènement pour naturaliser la bande riveraine;
- réaliser un inventaire archéologique systématique par sondages manuels;
- créer des corridors forestiers à l'arrière des cours arrière des futures propriétés qui feront le lien entre le lac, les boisés et les terrains agricoles;
- protéger les arbres en santé et les intégrer au corridor forestier;
- protéger les murets de pierre existants.

Le requérant a préparé les précisions nécessaires pour répondre aux recommandations du CCU, avec :

- le dépôt d'un plan d'aménagement paysager;
- le dépôt d'une stratégie d'intervention relative au potentiel archéologique.

Le plan d'aménagement paysager propose entre autres que les arbres matures indigènes sont déjà présents sur le site et seront conservés partout où la situation le permet tandis que le gazon existant dans les secteurs à naturaliser sera retiré et remplacé en fonction des trois stratégies de naturalisation identifiées :

1. les prairies ouvertes : les milieux ouverts sont nécessaires à la survie de différentes espèces, en particulier des oiseaux et insectes pollinisateurs. Aménagés en prairies herbacées avec quelques arbres et arbustes à fruits, ils offrent un habitat riche pour une grande variété d'espèces ;
2. le bois mature : la présence de nombreux arbres matures sur le site, sans former un bois de type 'forêt naturelle' offre déjà une canopée dense où les espèces d'ombres sont mieux adaptées. La stratégie proposée vise à remplacer le gazon pour réintroduire une strate herbacée

- et arbustive adaptée à une situation ombragée et introduire une certaine régénération de la strate arborescente avec de jeunes plants d'arbres indigènes.
3. le bois jeune : cette zone forme une transition entre le milieu ouvert et le bois mature. Elle est composée principalement d'essences pionnières ou d'orée des bois.

Le plan d'aménagement paysager précise par ailleurs la stratégie de conservation et mise en valeur des murets de pierre existants. La stratégie de renaturalisation de la bande riveraine reste toutefois à préciser.

La stratégie d'intervention relative au potentiel archéologique précise les modalités de réalisation de l'inventaire archéologique du site à l'étude.

La demande d'opération cadastrale est assujettie aux objectifs et aux critères des articles 28, 30, 32.6 et 32.7 du Règlement CA28 0015 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le projet a été évalué par le comité consultatif d'urbanisme. Les membres du CCU ont souligné le caractère sensible du projet proposé en réaffirmant que celui-ci doit être exemplaire en matière de mise en valeur du patrimoine et des paysages d'intérêt, d'écologie et de biodiversité. À cet effet, le CCU souhaite que des garanties majeures soient engagées par le requérant pour s'assurer de la réalisation des interventions proposées sur le site à l'étude. Les modalités d'intervention devront notamment être précisées dans l'entente de développement qui sera conclue entre le promoteur et la Ville de Montréal.

Les membres du CCU sont favorables au développement proposé, sous réserve des conditions énumérées ci-dessous.

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. René Gervais,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'approuver la demande de PIIA, afin de permettre l'opération cadastrale à l'adresse sise au 1601, chemin du Bord-du-Lac composée du lot no 4 589 993 du cadastre du Québec, sous conditions :

En matière d'archéologie :

QUE le rapport final archéologique soit déposé à l'arrondissement préalablement à la construction de la nouvelle rue sur l'emprise visée à cette fin ;

QUE le rapport final archéologique soit déposé à l'arrondissement préalablement à l'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour l'abattage d'arbre ;

En matière de renaturalisation de bande riveraine :

QUE la démolition des murs de soutènement en maçonnerie et pierre sèche soit effectuée dans la bande riveraine afin de procéder à des travaux de renaturalisation et de stabilisation riveraine naturelle ;

QU'un plan de démolition et de stabilisation riveraine naturelle soit déposée préalablement à l'émission de tout permis de construction sur le site ou d'un certificat d'autorisation pour l'abattage d'arbre ;

QU'un certificat d'autorisation pour ouvrage dans la bande riveraine soit émis préalablement à l'émission de tout permis de construction sur le site ou d'un certificat d'autorisation pour l'abattage d'arbre ;

QU'une garantie financière de 20 000\$ soit déposée lors l'émission du certificat d'autorisation pour ouvrage dans la bande riveraine et qu'elle soit remise seulement lorsque les travaux de renaturalisation et de stabilisation riveraine naturelle soient finalisés.

En matière de renaturalisation de 60% du site en espaces naturels :

QUE les travaux d'aménagement de terrain et de verdissement respectent le Plan d'aménagement paysager no 48602101 version 1, réalisé par BC2 le 2 juillet 2021 ;

QU'une garantie financière de 10 000\$ soit déposée lors de l'émission d'un permis de construction. Cette garantie sera remboursable cinq (5) ans à partir de la date d'émission du permis de construction, sous condition que la préservation des espaces naturels sur le lot visé soit respectée et maintenue ;

QU'une garantie financière de 10 000\$ soit déposée lors de l'émission du permis de lotissement. Cette garantie sera remboursable cinq (5) ans à partir de l'exécution des travaux

d'aménagement, sous condition que la préservation des espaces naturels sur le futur lot 6 406 617 (lot occupé par la résidence principale actuelle) soit respectée et maintenue.

PPCMOI

7) 3069, RUE CHERRIER – PROJET PARTICULIER

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) no 3002863994 a été déposée le 10 mai 2021 pour une opération cadastrale la subdivision d'un lot existant (6 311 117) en deux (2) nouveaux lot, sis au 3060, rue Cherrier, telle qu'illustrée sur le plan d'implantation no 10519-011, minute no 23509, réalisé par Benoit Péloquin, arpenteur-géomètre, en date du 22 octobre 2019.

Le projet vise à subdiviser un terrain existant d'une superficie de 2741m² pour créer deux (2) nouveaux terrains voués pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée. Le terrain 1 aura une superficie de 1400,3m² et le terrain 2 aura une superficie de 1340,7m².

Le développement du terrain 1 sera conforme à la réglementation municipale. La résidence proposée aura un front sur la rue Triolet et un raccordement aux services d'égout et d'aqueduc sera à partir de la rue Triolet.

Le développement du terrain 2 pose problème. La résidence proposée sera sur la rue Cherrier. Toutefois, la problématique principale est que les services d'égout et d'aqueduc sont absents alors que la propriété doit être desservie par ces services pour être viable. Puisque les coûts d'un prolongement de services d'égout et d'aqueduc sont très élevés, le requérant propose de faire un raccordement de services à partir de la rue Triolet. La méthode n'est pas conforme au Règlement sur les conditions d'émission de permis no CA28 0012 où il est stipulé que *les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation est en vigueur*. La demande de PPCMOI est effectuée pour rendre conforme le projet aux règlements d'urbanisme.

Finalement, le requérant propose deux (2) options. La première est de réaliser un raccordement des deux (2) services à partir de la rue Triolet. La seconde option est de réaliser le raccordement à l'aqueduc à partir de la rue Triolet et d'installer une installation septique à lampe UV. La seconde option à l'avantage de réduire les coûts mais rend non conforme le lot créé, puisque sa superficie sera inférieure de 160m² à la norme minimale prescrite de 1500m² à la zone R1-289 au Règlement de lotissement no CA28 0024.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme du 18 mai 2021. Il avait notamment été discuté de l'opportunité de développer un terrain qui s'insère bien au milieu d'insertion et de la desserte de l'égout et de l'aqueduc en périmètre urbain. Le CCU souhaitait également valider si le *Service de l'eau de la Ville de Montréal* était favorable à un raccordement de l'aqueduc à partir de la rue Triolet. La demande de PPCMOI avait alors été suspendue.

Le 6 juillet 2021, Le *Service de l'eau de la Ville de Montréal* précise que le projet en l'état n'est pas conforme au *Règlement no 20-030 concernant l'alimentation en eau et l'égout*. L'évaluation se concentre à l'article 22 qui stipule que :

«Tout branchement d'eau doit être installé en ligne droite et à angle droit avec la conduite d'aqueduc qui le dessert. Le branchement d'eau doit relier un système d'alimentation en eau directement à l'aqueduc, sans traverser un immeuble adjacent.

Malgré le premier alinéa, la section privée du branchement d'eau qui dessert un bâtiment ou un équipement peut être munie d'un seul changement de direction à angle droit dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1° lorsque le bâtiment ou l'équipement n'est pas adjacent à une voie publique;*
- 2° lorsqu'un obstacle d'utilité publique rend impossible un branchement en ligne droite.»*

Dans ces circonstances, la seule solution possible pour la réalisation du projet est le prolongement des infrastructures municipales sur la rue Cherrier. À ce titre, la demande de PPCMOI n'est pas recevable.

M. René Gervais déplore que la réglementation applicable ne permette pas la réalisation d'un projet faisable sur le plan technique.

Il est proposé par M. Christian Larocque et appuyé par M. Franck David,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de rejeter la demande de PPCMOI afin de permettre le raccordement d'un égout/aqueduc à partir de la rue Triolet ou un raccordement de l'aqueduc à partir de la rue Triolet avec une installation septique

sur la propriété située à l'adresse sise au 3069, rue Cherrier composée du lot no 4 298 073 du cadastre du Québec.

Contre : M. René Gervais.

PIIA – ENSEIGNE COMMERCIALE

8) 15 700, BOUL. GOUIN OUEST – MODIFICATION D'UNE ENSEIGNE SUR SOCLE

Une demande de certificat d'autorisation no 3003039587 a été déposée le 12 juillet 2021 pour modifier une enseigne sur socle existante, sise au 15700, boulevard Gouin Ouest.

La propriété visée par la demande est située à l'intérieur du secteur de valeur exceptionnelle du village de Sainte-Geneviève. Le bâtiment principal fait d'ailleurs face au Cégep Gérald-Godin et la salle Pauline-Julien considérés comme un bâtiment d'une très grande valeur architecturale et également une valeur historique. D'autres bâtiments à proximité sont également d'intérêt par leur contexte villageois. Le bâtiment visé par la demande a été érigé en 1966, mais son apparence moderne traduit des travaux d'agrandissement et de transformation effectués en 2005 et 2015. C'est un bâtiment d'inspiration fonctionnaliste. Il n'a pas un grand intérêt architectural et également aucun intérêt historique. Il a été construit selon lequel la forme doit être exclusivement être l'expression de l'usage, soit un usage commercial. La fonction commerciale est prédominante à l'intérieur du bâtiment.

Le salon d'esthétique souhaite modifier une enseigne sur socle existante pour s'identifier à l'extérieur du bâtiment. Le requérant souhaite utiliser le socle actuel pour poser son enseigne. Un panneau de PVC noir de dimensions approx 4' x 5' avec lettrage blanc et rouge est proposé. En détail :

- Retrait des 3 panneaux noirs du bas de l'enseigne actuelle ;
- Ajout d'un PCV noir de dimensions approx 4' x 5'
- MANJU : Lettrage de PCV blanc - découpé à la CN,C et d'épaisseur 1/8" - Laminage de pellicule de couleur rouge/ coté blanc ;
- Esthétique et laser : pellicule de vinyle blanc.

La demande est assujettie aux objectifs et critères des articles 16 et 17 du Règlement CA28 0015 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

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

Mme Danielle Myrand a quitté la réunion avant les délibérations et la décision du CCU.

Il est proposé par M. Steve Bergeron et appuyé par M. Yves Sarault,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'approuver la demande de PIIA, afin de permettre la modification de l'enseigne commerciale sur socle, à l'adresse sise au 15700, boulevard Gouin Ouest composée du lot no 1 843 754 du cadastre du Québec.

9) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 17 août 2021.

10) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. Steve Bergeron de lever l'assemblée à 21h00.

Christian Larocque
Président
Comité consultatif d'urbanisme

Sylvain Provencher
Chef de division
Urbanisme, permis, inspections et
sécurité publique