

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du mercredi 21 septembre 2016 à 19h25
Salle Wilson au 490, montée de l'Église à L'Île-Bizard

Membres présents :	M. Stéphane Côté, conseiller d'arrondissement, président du CCU Mme Danielle Myrand, citoyenne M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen M. Robert Richer, citoyen 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
Membres absents :	M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement M. François Allard, citoyen

L'assemblée est ouverte à 19h25.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Les points suivants sont ajoutés :

- 354, rue Sainte-Marie : Demande de dérogation mineure.
- 16509, boulevard Gouin : Remplacement d'une porte.

Après quoi, il est proposé par Robert Richer et appuyé par Danielle Myrand,
QUE l'ordre du jour soit adopté.

DÉROGATIONS MINEURES

2) 354, rue Sainte-Marie : régularisation d'une situation

Le requérant souhaite vendre sa propriété et a fait produire pour ce faire un certificat de localisation en date de 2016. Celui-ci a permis de constater une non-conformité de la marge de recul arrière.

Le règlement de zonage en vigueur prescrit une marge arrière minimale de 4,50 m. La marge arrière actuelle du bâtiment est de 2,40 m. Il est à noter qu'une marge de 3 m avait été proposée lors de la construction du bâtiment en 1964 et que celui-ci n'a pas été construit exactement selon les plans déposés.

En raison de l'année de construction du bâtiment, de l'impossibilité de connaître la raison justifiant le changement apporté au projet et l'absence de note au dossier indiquant une quelconque non-conformité, le refus d'accorder la dérogation mineure aurait pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant en nuisant à la vente de la propriété, qu'il est par ailleurs impossible de rendre conforme. Il est à noter que le terrain arrière est un cimetière.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accorder la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge arrière minimale de 2,40 m au 354, rue Sainte-Marie.

RÉNOVATIONS ET AGRANDISSEMENTS

3) 16509, boulevard Gouin Ouest (S-G) : remplacement d'une porte

La requérante souhaite remplacer une porte visible depuis la rue. Donnant accès à la galerie, configurée en « L », la porte se situe sur le côté de la résidence. Il ne s'agit pas de la porte

d'entrée principale. Les travaux vont dans la continuité des travaux antérieurement réalisés afin d'améliorer l'efficacité énergétique de la demeure. Ainsi la porte d'origine de couleur blanche superposée d'une porte moustiquaire serait remplacée par une porte blanche en acier, vitrée avec moustiquaire. L'imposte au-dessus de la porte sera conservée.

Le Comité souhaite examiner le dossier en délibéré, sur proposition de Stéphane Côté, considérant que la requérante s'est présentée à l'improviste à la séance et que tant un agent du cadre bâti que le Comité n'ont pas eu le temps adéquat pour étudier la demande.

Après discussion, le Comité a décidé de reporter sa décision à la réunion du Comité du mois d'octobre.

NOUVELLE CONSTRUCTION

4) 966, 1ere avenue (I-B) : construction d'une résidence unifamiliale isolée

Le requérant souhaite démolir une résidence en vue de la reconstruire. La nouvelle résidence serait une maison préfabriquée de deux étages. Le client précise que l'implantation de la nouvelle résidence, est justifiée par l'occupation de la résidence actuelle pendant la construction de la nouvelle sur l'espace libre du terrain. Une subdivision du terrain serait par ailleurs possible à terme, considérant la présence de deux arrivées d'eau.

Le Comité s'interroge sur l'absence de contraste de couleurs fort entre le revêtement de façade et les moulures, tous de couleur claire. Après discussions, il est cependant favorable.

Il est proposé par Robert Richer et appuyé par Marcel Labbé,

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 966, 1ere avenue.

USAGES CONDITIONNELS

5) Centre d'accueil

Le Comité examine le projet à huis clos à la demande de Stéphane Côté.

Un organisme d'entraide souhaite ouvrir sur le territoire de l'Île-Bizard le premier centre d'hébergement et accompagnement de la province destiné aux femmes victimes d'exploitation sexuelle, âgées de 18 à 35 ans. La résidence actuellement visée correspond, en termes de superficie et de localisation, à ce que recherche l'organisme. La propriété visée se trouve à l'intérieur de la zone résidentielle R1-125, dans laquelle le seul usage autorisé est l'habitation unifamiliale isolée.

L'établissement prévoit un total de 10 employés pour débiter. Ce chiffre pourrait à terme atteindre 15 employés, néanmoins seules 4 à 8 personnes seraient sur place en même temps en journée (1 directeur, 2 intervenants et 1 préposé à l'accueil minimalement). 7 chambres sont prévues pour l'accueil de 15 bénéficiaires. À terme, le nombre total maximal de personnes sur place simultanément pourrait donc être de 23.

6 espaces de stationnement sont prévus (4 pour les employés, 2 pour les visiteurs et professionnels de passage). Les automobiles se stationneront dans l'accès en « U » existant. 2 cases seraient également disponibles dans le garage intérieur. Aucune superficie asphaltée additionnelle n'est prévue.

Le requérant précise que des travaux seront effectués au niveau de la fosse septique, de la charpente de la toiture (correction d'un problème de conception), et qu'il procèdera à l'installation d'une clôture en bois de 8 pieds de hauteur, pour des questions d'intimité de la cour. Seule une petite portion sera visible, en raison de l'important couvert forestier sur le terrain.

Un système de caméras discrètes orientées vers les clôtures et la cour intérieure, ainsi que d'un éclairage extérieur automatique sont prévus afin d'assurer la sécurité et la surveillance des bénéficiaires.

Les travaux n'auront pas pour effet de modifier l'apparence architecturale extérieure du bâtiment. Le requérant souhaite par ailleurs, pour les patients comme pour le voisinage, que la présence du centre soit discrète. Aucune signalisation n'est prévue.

Il sera vérifié par un agent du cadre bâti la possibilité d'installer une caméra de façon à voir le chemin.

Selon le Comité, l'ensemble des critères applicables au règlement sur les usages conditionnels sont atteints.

Le Comité apprécie le projet mais propose que l'acceptabilité du projet soit confirmée par des rencontres effectuées par l'organisme auprès des voisins résidents concernés, de façon à les informer de l'arrivée possible de l'organisme sur leur rue et répondre à leurs questions.

Jean-Pierre Tanguay demande un vote au Comité, qui se dit favorable à l'unanimité des membres.

Le huis clos est fermé à 20h20.

Il est proposé par Robert Richer et appuyé par Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande d'usage conditionnel afin d'autoriser l'usage « centre d'accueil » dans la zone R1-125, conditionnellement à l'apport d'une preuve de l'acceptabilité sociale du projet dans le voisinage immédiat.

6) 486, rue Pierre Boileau (I-B) : résidence pour personnes âgées

Les requérants souhaitent utiliser une partie de leur domicile à des fins de résidence pour personnes âgées. Les 2 propriétaires-exploitants prévoient l'accueil de 2 bénéficiaires dans l'immédiat. La capacité à terme serait de 7 patients et 3 employés.

Un rapport d'un inspecteur spécialisé confirme que le bâtiment pourrait recevoir l'usage conditionnel souhaité sans que ne soient effectuées d'importantes rénovations. Aucune modification extérieure majeure, tant au bâtiment qu'au site, n'est par ailleurs prévue

Le trafic généré serait attribuable à de la visite simplement (CLSC, médecins, famille), en considérant que les visites du CLSC par exemple constituent un seul déplacement pour visiter tous les bénéficiaires. Les propriétaires ont actuellement 2 automobiles et 4 emplacements sont disponibles sur le terrain.

Au vu du secteur d'insertion, le Comité demande de plafonner le nombre maximal de bénéficiaires à 4, ce à quoi la requérante est favorable. Il demande également à la requérante le dépôt de la lettre du CIUSSS au dossier.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande d'usage conditionnel afin d'autoriser la résidence pour personnes âgées projetée, pour un maximum de 4 bénéficiaires et conditionnellement au dépôt de la lettre du CIUSSS au dossier.

AFFICHAGE

7) 15700, boulevard Gouin Ouest (S-G) : installation d'une enseigne commerciale

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

Dans le cadre de travaux de rénovation de son centre de médecine dentaire, le requérant souhaite installer une enseigne composée d'un lettrage de PVC de ½" d'épaisseur, blanc sur fond de couleur orange.

Le Comité n'est pas en faveur de l'enseigne proposée, considérant que plusieurs critères ne sont pas atteints, quant à la recherche d'une ambiance villageoise et champêtre, un style artisanal et un choix de couleurs s'intégrant harmonieusement au paysage urbain.

Le Comité demande au requérant de s'inspirer d'enseignes existantes sur le territoire de l'arrondissement afin d'atteindre une plus grande originalité, tout en respectant les critères mentionnés ci-dessus. Il relève également que le logo actuel du requérant pourrait être intéressant à intégrer.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme ne recommande pas au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. pour l'installation de l'enseigne projetée.

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

8) Zone R1-141 : modification au règlement de zonage

Les requérants souhaitent construire une résidence sur la 3e avenue. La résidence souhaitée, en raison de la superficie du garage, excède l'occupation maximale permise pour le terrain.

Le terrain se situe dans la zone R1-141, pour laquelle le règlement de zonage en vigueur fixe l'occupation du terrain maximale à 0,25. Les requérants souhaiteraient que celle-ci soit augmentée à 0,35.

L'occupation du terrain maximale de 0,25 découle de l'époque où le secteur n'était pas desservi par un réseau d'égouts et aqueduc. Des terrains de grandes dimensions avec une faible occupation du sol étaient nécessaires pour l'aménagement d'un puits et d'installations septiques. Suite à la mise en place de ces deux services, les règlements de zonage et lotissement ont été modifiés afin de permettre la création de plus petits terrains toutefois, le coefficient d'occupation du terrain n'a pas été modifié.

Le Comité est favorable à la demande, considérant que la grande majorité des zones desservies propose un coefficient d'occupation du terrain maximale variant entre 0,35 et 0,40. La demande viendrait permettre un coefficient d'occupation du terrain maximal pour la zone R1-141 similaire aux autres zones desservies sur le territoire.

Il est proposé par Marcel Labbé et appuyé par Danielle Myrand,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de modifier le règlement de zonage afin d'autoriser une occupation de terrain maximale de 0,35 dans la zone R1-141.

EN PROJET

9) 15489, boulevard Guoin 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 Tévère) 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.

Le requérant a exprimé sa vision du projet, un projet champêtre avec une touche contemporaine. 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 de l'ouest de l'île 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 ». Sainte-Geneviève étant, entre autres, caractérisé par de petits bâtiments, avec des styles variés, implantés près les uns des autres. Le Comité et le requérant ont convenu qu'un minimum de 3 modèles serait présenté en août.

Ces modèles ont été soumis au Comité, qui a grandement apprécié la direction architecturale du projet, en particulier les modèles A et C. Seul le deuxième niveau du modèle B n'était pas apprécié, mais jugé acceptable en combinaison avec des caractéristiques des deux autres modèles proposés.

Le requérant a proposé un amalgame des différents modèles et précise que les coins seront traités avec le modèle A pour faire tourner la mansarde.

Le Comité apprécie les dessins présentés mais souhaiterait voir apportées les modifications suivantes :

- Afin de rythmer les façades, le Comité souhaiterait que les caractéristiques propres au modèle A se retrouvent au milieu du front bâti sur rue ;
- Afin de rompre la similarité et la monotonie des balcons, le Comité souhaiterait des barreaux plus champêtres ou que les balcons présentent des variations architecturales ou de superficies ;
- Les fenêtres basses donnant sur les balcons devraient être supprimées.

Le Comité s'interroge également sur le phasage du projet. Le requérant indique ses intentions. Il est rappelé par le secrétaire du comité qu'il s'agit actuellement d'un processus de modification au règlement de zonage et d'autres étapes devront être réalisées avant l'émission de permis de construction. Le Comité n'est pas encore rendu à l'étape d'analyser des plans complets. Néanmoins, le requérant prend note des commentaires du Comité et verra à les intégrer dans l'évolution du projet.

Un premier projet de règlement pourrait être présenté pour les mois d'octobre ou novembre.

10) VARIA

Aucun

11) PROCHAINE ASSEMBLÉE

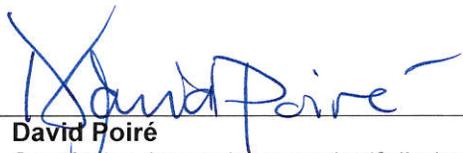
La prochaine assemblée se tiendra le 17 octobre 2016.

12) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Il est proposé par Robert Richer et appuyé par Danielle Myrand,

QUE l'assemblée soit levée à 22h15.


Stéphane Côté
Président du comité consultatif d'urbanisme


David Poiré
Secrétaire du comité consultatif d'urbanisme