

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 21 novembre 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
Mme Danielle Myrand, citoyenne
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Marcel Labbé, citoyen
M. François d'Auteuil, citoyen suppléant

Membres absents : M. Robert Richer, citoyen
M. François Allard, citoyen

Non-membres présents : Mme Carter Diop, secrétaire du comité consultatif d'urbanisme

L'assemblée est ouverte à 19h15.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Un point est ajouté à la section «Varia» afin d'être discuté :

Le point 5) 486 Pierre Boileau : usage conditionnel accordé.

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

QUE l'ordre du jour soit adopté.

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

2) 3182, rue Léon-Brisebois

La construction visée est une piscine creusée aménagée en 2011. En lien avec la vente de la propriété, un certificat de localisation a été produit en 2016 et a permis de constater une non-conformité au niveau de la marge de recul de la piscine dans la cour avant secondaire.

La marge avant minimale à respecter pour une construction autorisée dans la cour avant secondaire est 3,5 mètres (cf. article 6, grille de zonage R1-256 et article 43, Règlement de zonage CA28 0023).

La piscine a été installée à 2,1 mètres de la ligne de terrain, tel que présenté par le requérant et accepté par l'inspecteur du cadre bâti alors en poste.

Les informations présentées en 2011 lors de la demande de certificat ont été analysées et considérées conformes. L'inspection finale a relevé que la piscine était conforme.

La réglementation d'urbanisme actuellement en vigueur est la même que lors de l'émission du certificat. Il est impossible de connaître la base sur laquelle un certificat d'autorisation a été émis en 2011.

La dérogation consiste donc à autoriser un empiètement de 1,4 m dans la marge avant secondaire.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accorder la demande de dérogation mineure visant à régulariser l'implantation de la piscine.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS

3) Rue Pierre-Marc-Masson

Dans le cadre du projet domiciliaire « Le Village de l'Île » situé sur la rue Pierre-Marc Masson, le requérant a déposé 10 demandes de permis, afin de construire dix résidences unifamiliales jumelées. Trois modèles sont proposés avec des variantes dans les matériaux utilisés.

Un milieu humide apparaît sur les cartes du secteur, mais il n'est plus considéré comme tel, depuis 7 ans (Référence Projet de caractérisation environnementale, MDDP 2009). Le projet est donc situé dans le corridor écoforestier de l'Île-Bizard, à plus de 30 m d'un milieu humide et à l'intérieur du boisé identifié au plan d'urbanisme. Par contre, les terrains à développer sont dégagés et complètement nus.

Les projets sont tous conformes aux règlements d'urbanisme applicables (lotissement, zonage, construction).

Les résidences proposées reprennent le style architectural des bâtiments existants dans le secteur. Le choix des matériaux et la volumétrie proposée assurent l'intégration des bâtiments sur la rue.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter les demandes de P.I.I.A. afin de permettre la construction de résidences unifamiliales jumelées au :

- 749 rue Pierre-Marc Masson (lot 5 119 099)
- 751 rue Pierre-Marc Masson (lot 5 466 685)
- 753 rue Pierre-Marc Masson (lot 5 466 684)
- 755 rue Pierre-Marc Masson (lot 5 466 683)
- 765 rue Pierre-Marc Masson (lot 5 119 093)
- 767 rue Pierre-Marc Masson (lot 5 466 682)
- 769 rue Pierre-Marc Masson (lot 5 466 681)
- 771 rue Pierre-Marc Masson (lot 5 466 680)
- 773 rue Pierre-Marc Masson (lot 5 466 679)
- 775 rue Pierre-Marc Masson (lot 5 466 678)

QUE cette acceptation soit conditionnelle à la conclusion de la transaction immobilière relative à l'échange de terrain entre l'arrondissement l'Île-Bizard Sainte-Geneviève et le Groupe Immobilier Grilli Inc.

INSTALLATION D'UNE ENSEIGNE

4) 495 Rue Cherrier Église Saint-Raphaël Archange

L'église Saint-Raphaël Archange souhaite installer une enseigne sur poteaux d'une superficie de 1,82 mètre carré et d'une hauteur finie par rapport au sol de 2,58 m. L'Église est située dans le secteur de valeur exceptionnelle VE-3, mais l'enseigne proposée n'est pas assujettie au Règlement CA28 0015 sur les PIIA qui ne vise que les enseignes commerciales.

Vu son intérêt, Mme Danielle Myrand se retire de la salle pendant les discussions.

Le Comité est favorable au projet d'enseigne déposé.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'octroyer un don de 100 \$ à l'Église Saint-Raphaël d'Archange pour lui permettre de couvrir les frais d'étude du certificat d'autorisation.

VARIA

5) 486 rue Pierre Boileau

Les propriétaires, représentés par Me Anna Kamateros, notaire et conseillère juridique, demandent une modification de la résolution du conseil d'arrondissement déjà adoptée et leur permettant d'accueillir un maximum de quatre personnes âgées.

Selon Me Kamateros, l'activité ne serait pas économiquement rentable pour ses clients avec cette limitation. Elle explique que la résidence comporte six chambres à coucher, dont trois chambres au rez-de-chaussée et trois chambres au sous-sol. Par ailleurs, il y a sur la propriété un garage double et donc, une future transformation permettrait d'augmenter le nombre de chambre à coucher.

Me Kamateros demande au Comité de réétudier la demande, afin que le conseil d'arrondissement puisse permettre à ses clients d'accueillir jusqu'à 6 préposés au bénéficiaire.

Le comité décide de prendre le temps nécessaire pour réévaluer la demande de modification.

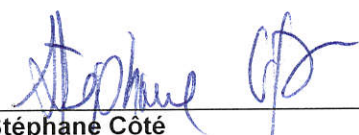
6) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine assemblée se tiendra le 19 décembre 2016.


7) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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

QUE l'assemblée soit levée à 20h00.



Stéphane Côté
Président du comité consultatif d'urbanisme



Carter Diop
Secrétaire du comité consultatif d'urbanisme