L'Île-Bizard
Sainte-Geneviève
Montréal

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 19 février 2018
Salle Wilson au 490, 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. François D'Auteuil, citoyen M. Robert Richer, citoyen
Membres absent :	M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement 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 55

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. François D'Auteuil

QUE le l'ordre du jour soit adopté déplaçant le point 10 au point 3

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ DE DÉMOLITION EN DATE DU 22 JANVIER 2018

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité du comité consultatif d'urbanisme en date du 22 janvier 2018 soit adopté tel que présenté.

PIIA CONSTRUCTION NEUVE

- POINT 10 DE L'ORDRE DU JOUR EST TRAITÉ AU POINT 3 -

3) 15 489, BOULEVARD GOUIN OUEST : PROJET IMMOBILIER | PLACE TEVERE

M. Paul Rossi de la compagnie no 9344-3273 Québec Inc. a déposé un projet immobilier tel que présenté au plan de construction no A-16556 réalisé par M. Stéphane Lessard, architecte, et le plan d'implantation minute 21259 en date du 13 décembre 2017 réalisé par l'arpenteur-géomètre Benoit Péloquin.

Le projet immobilier vise la construction de quatre (4) résidences unifamiliales contiguës sur la propriété sise au 15 489, boulevard Gouin Ouest composée des lots 1 843 926 et 1 843 929 du cadastre du Québec en projet intégré et la construction de deux (2) unifamiliales contiguës sur la propriété sise sur le boulevard Gouin Ouest à l'angle de la rue Laniel composé du lot no 1 843 919 du cadastre du Québec en projet intégré. Les bâtiments visés de l'ensemble du projet immobilier s'apparenteront à un style d'architecture de type maison urbaine couronnée d'une fausse mansarde de deux (2) étages avec quelques modèles incluant une mezzanine. Les détails architecturaux des bâtiments sont décrits comme suit :

- façade symétrique;
- fausse mansarde;
- façade avant en brique ;
    - Hansen Sunnybrook blend;
    - Hansen Stout;
    - Meridian Williamsburg MK II;
    - Meridian Wellington SQ.
- façades latérales et arrière en clin de bois;
- Maybec beige du matin;
    - toiture en bardeau d'asphalte;
- Manoir gris lunaire;

- Lucarne en parement métallique;
- Anthracite noir;
  - ornement sur la fausse mansarde;
  - fenêtre à carrelage à carreau;
  - relief des façades avant;
  - couleur différente sur chaque façade avant;
  - galerie avant avec avant-toit.

Les phases 1, 4 et 5 seront réalisées sur le site du boulevard Gouin Ouest à l'angle de la rue Saint-Antoine. Les bâtiments proposés feront face au boulevard Gouin Ouest et Laframboise. Un stationnement sous-terrain commun sera aménagé en cour arrière avec un accès à partir de la rue Laframboise. Au-dessus du stationnement, des terrasses privées pour chaque résidence et des passages piétons privés seront aménagés. Quatre (4) cases de stationnement extérieures seront aménagées sur le même côté de l'accès au stationnement et feront également face à la rue Laframboise. À l'intérieur du site, une aire d'entreposage des bacs à déchets et de recyclages sera aménagée. Elle sera mitoyenne à l'aire de stationnement intérieure. De plus, une dalle de béton sera conçue sur le côté de la rue Saint-Antoine pour déposer les bacs de déchets et de recyclages lors des journées de collectes uniquement.

Les phases 2 et 3 seront réalisées sur le site de la rue Laniel à l'angle du boulevard Gouin Ouest. Les bâtiments proposés feront face à la rue Laniel et le boulevard Gouin Ouest. Contrairement aux phases 1, 4 et 5, un garage privé sera aménagé pour chaque résidence avec une entrée indépendante sur la rue Laniel et boulevard Gouin Ouest.

Le projet concerne la construction d'un projet immobilier de 6 bâtiments contigus. Il est visé aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux et également aux articles 18 et 19 relatifs aux secteurs de valeurs exceptionnelle et bâtiments d'intérêt patrimonial 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. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. François D'Auteuil,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, le projet immobilier à l'effet de construire quatre (4) résidences unifamiliales contiguës sur la propriété sise au 15 489, boulevard Gouin Ouest composée des lots 1 843 926 et 1 843 929 du cadastre du Québec en projet intégré et la construction de deux (2) unifamiliales contiguës sur la propriété sise sur le boulevard Gouin Ouest à l'angle de la rue Laniel composé du lot no 1 843 919 du cadastre du Québec en projet intégré sous condition :

Que la façade latérale gauche de la phase 2 et la façade latérale droite de la phase 3 soient ajoutées des fenêtres;

Que le requérant dépose un rendu couleur authentique évitant une séquence de couleur identique;

PIIA – RÉNOVATION

4) 882, 4E AVENUE – PROPOSER REVÊTEMENT EXTÉRIEUR AUTRE QUE CELUI AUTORISÉ

Le requérant souhaite proposer un revêtement extérieur autre que celui autoriser à la résolution CA18 28 0163 pour la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée.

Dans le cadre d'une construction neuve sur la propriété visée, le projet a été visé par une demande de PIIA autorisée par résolution no CA16 28 0163 en date du 6 juin 2016 et par l'émission d'un permis de construction no 3000663446—17 en date du 8 septembre 2017. En cours de construction, le requérant propose de poser revêtement de type MAYBEC en lambris de couleur Vieux port no 220 contrairement à la proposition initiale qui permettait une partie du revêtement extérieur en maçonnerie et en fibre de bois pressée.

Le projet vise à proposer un revêtement extérieur autre que celui autoriser à la résolution no CA16 28 0163 en date du 6 juin 2016 pour la construction d'un bâtiment principal visé aux articles 14 et 15 relatif aux bâtiments

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

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sise au 882, 4e Avenue, situé sur le lot 5 686 629du cadastre de Québec.

PIIA – AGRANDISSEMENT

5) 60, AVENUE CHARRON : AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

La propriétaire de la propriété souhaite agrandir et rénover la résidence telle que présentée au plan de construction no A-16025 réalisé par Atelier-S.

Le projet vise la construction d'un garage attenant en façade avant, d'une véranda trois (3) saisons en façade arrière et de la rénovation du bâtiment principal. Le bâtiment principal érigé en 1950 s'apparente à une architecture de style bungalow de petit gabarit utilisé pour une occupation saisonnière lors de sa construction. Dorénavant, ce type de bâtiment est utilisé pour une occupation permanente dans lequel plusieurs ont subi plusieurs transformations depuis leur construction.

Le garage attenant sera construit en façade avant s'approchant à 4,5 mètres de la ligne avant et à 1 mètre de la ligne latérale gauche. La porte de garage sera aménagée sur le mur latéral droit et non en façade avant. Un aménagement paysagé est proposé avec de la plantation avec des plantes et arbustes et une aire de stationnement en pavé uni. La toiture du bâtiment principal sera modifiée afin que le corps principal existant et le garage proposé s'arriment harmonieusement.

En détail, les matériaux utilisés sont :

- La façade avant principale sera composée de brique Brandon gris graphite avec des bandes en fibre de bois pressée gris loup;
- Les façades latérales et arrière seront composées de stucco de couleur vert tank;
- La toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte 2 tons;
- La porte d'entrée, la porte de garage, les contours des ouvertures, les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur brun commercial.

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

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Robert Richer,

QUE le traitement de la demande de PIIA soit suspendu pour que les membres du comité consultatif d'urbanisme puissent faire une visite sur la propriété visée pour ce faire une meilleure idée dans la proposition.

6) 15 221, PLACE BELLERIVE : AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Les requérants doivent procéder à des travaux sur la fondation du bâtiment principal suite à l'inondation 2017. Il profite de la situation pour agrandir la résidence unifamiliale isolée par un agrandissement et sol et l'ajout d'un second étage.

La résidence unifamiliale isolée visée par la présente demande a été érigée 1967. Elle reprend les caractéristiques typiques des résidences érigées dans les années soixante notamment par sa forme rectangulaire, une toiture à pente douce et caractérisée par un (1) seul étage.

Faisant suite à l'inondation 2017, les requérants doivent pieuter et remplacer la présente fondation de la résidence. Cette situation permet également aux requérants de procéder à des travaux d'agrandissement afin de notamment réaménager l'intérieur du bâtiment.

L'agrandissement vise à agrandir de 2,74 mètres par 17 mètres afin d'agrandir le salon et la cuisine. Un 2e étage sera également ajouté par notamment déplacer les chambres présentement localisées au sous-sol pour les aménager au 2e étage.

À l'extérieur de la résidence, le revêtement extérieur en pierre du rez-de-chaussée sera conservé. Le revêtement extérieur du 2e étage sera de type fibre de bois pressé Yellowstone nature ou un métal architectural d'apparence bois de couleur bois cèdre. La nouvelle toiture asymétrique sera en bardeau d'asphalte de type Driftwood. Ceci dit, il sera identique le bardeau d'asphalte actuel.

Les fenêtres choisies seront de style "tendance" empruntant des lignes modernes avec une grande surface vitrée.

En façade avant principale, il y aura l'aménagement d'une galerie avec un avant-toit intégré au bâtiment principal, ce qui donne un effet particulier et distinctif.

Le projet concerne un agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatif aux bâtiments principaux et également aux articles 22 et 23 relatifs aux terrains bordant la rivière des Prairies du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

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

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 PIIA, pour le projet d'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 15 221, Place Bellerive, situé sur le lot 1 843 991 du cadastre de Québec sous condition :

Que la fenêtre gauche au 2e étage soit ajoutée d'un pignon;

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

7) 4, RUE ÉMILE – CONSTRUCTION NEUVE

Monsieur Alain St-Pierre a déposé une demande de permis de construction (demande no 3001386706) tel que montré sur le plan d'implantation préparé par Alain Croteau arpenteur-géomètre (minute 5923, en date du 2 février 2018) et sur les plans de construction préparés par Yves H. Samuel, architecte, datés de 1er février 2018.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux étages avec garage un intégré. Le style architectural proposé s'apparente à un style d'architecture de type "tendance" avec des fenêtres à ligne droite avec grand vitrage, utilisation de deux (2) revêtements extérieurs, le toit asymétrique et avec une façade principale symétrique.

En détail, les matériaux utilisés sont :

- La façade avant principale sera composée d'une partie en pierre Laffit de couleur nuancée beige margaux et gris chambort et d'une partie en fibre de bois pressée de couleur expresso;
- Les façades latérales et arrière seront composées d'une partie en brique de couleur 50% beige Margaux et 50% gris chambort et d'une partie en fibre de bois pressée de couleur expresso;
- La toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte BP Mystique de couleur taupe;
- La porte d'entrée, la porte de garage, les contours des ouvertures, les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur brun commercial.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment principal.
Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables.
Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. François D'Auteuil,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sise au 4, rue Émile, située sur le lot 6 151 799 du cadastre de Québec.

8) 954, 2E AVENUE – CONSTRUCTION NEUVE

M. Jean-Guy Allard et Mme. Carole Ouellette ont déposé une demande de PIIA no 3001374573 pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée tel que présenté sur le plan de construction incluant l'implantation réalisé par M. Yves Bilodeau, dessinateur, datés de 30 novembre 2017.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage avec un garage attenant. Le style architectural proposé s'apparente à un style moderne rustique avec des fenêtres à ligne droite à grand vitrage, l'utilisation 100% de maçonnerie en façade avant, un toit pavillon et d'un perron avec avant-toit.

En détail, les matériaux utilisés sont :

- La façade avant principale sera composée d'une brique Permacon Mondrian de couleur nuancée grise Scandina;
- Les façades latérales et arrière seront composées de bois Warwick horizontal de couleur gris côtier no 204;
- La toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte Mystic 42 deux (2) tons;
- La porte d'entrée, la porte de garage, les contours des ouvertures, les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur noire.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment principal.

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

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sise au 954, 2e avenue, située sur le lot 4 589 513 du cadastre de Québec.

9) 1070, RUE BELLEVUE – CONSTRUCTION NEUVE

Le requérant, Grilli Samuel, Consortium Immobilier Inc., a déposé une demande de permis de construction (demande no 3001387191) tel que montré sur le plan d'implantation préparé par Alain Croteau arpenteur-géomètre (minute 5907, en date du 15 janvier 2018) et sur les plans de construction préparés par Yves H. Samuel, architecte, datés de 17 janvier 2018.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux étages avec garage double intégré. Le style architectural proposé s'apparente à celui d'un style champêtre avec des fenêtres avec un carrelage à six (6) carreaux, tourelle, façade avant principale en maçonnerie et un toit en croupe. En détail, les matériaux utilisés sont :

- La façade avant principale en brique de marque Permacon «Cinco» de couleur Gris Chambord;
- Les façades latérales et arrière se composent d'une partie en brique de marque «Cinco» de couleur Gris Chambord et une partie en fibre de bois pressée de couleur Noyer;
- La toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte « BP Mystique » de couleur « noir 2 tons »;
- Les contours de la porte d'entrée et de la porte de garage seront en aluminium de couleur brun commercial;
- Les soffites, les contours de fenêtres, les portes sur les façades latérales et arrière et les fascias se composent d'un aluminium de couleur sablon.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment principal.

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

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sise au 1070, rue Bellevue, située sur le lot 5 376 934 du cadastre de Québec.

PIIA – ENSEIGNE COMMERCIALE

10) 4999, BOULEVARD SAINT-CHARLES – ENSEIGNE COMMERCIALE

Le projet consiste à remplacer l'enseigne commerciale sur poteau du centre commercial. Elle sera apposée sur le même socle que l'enseigne existante.

La propriété visée par la demande est située à l'angle du boulevard Saint-Charles et du boulevard Gouin Ouest. L'emplacement de l'enseigne proposé donne front sur le boulevard Saint-Charles à la limite de Pierrefonds. Le milieu d'insertion est parsemé de commerce et de résidences. Il est caractérisé par un milieu relativement disparate sur le boulevard Saint-Charles, contrairement au boulevard Gouin dans laquelle il y a une petite concentration de bâtiments patrimoniaux à valeur exceptionnelle.

L'enseigne détachée existante a été érigée en 1999 de dimensions de 4,11 mètres de hauteur et de 1,83 mètre de largeur. Celle qui est proposée dans la présente demande est de dimension 3,35 mètres de hauteur par 1,83 mètre. Les caractéristiques de l'enseigne proposée n'empruntent les lignes d'une enseigne champêtre, mais davantage un emprunte sur un style contemporain. Malgré tout, les enseignes existantes au milieu d'insertion n'ont pas nécessairement un style champêtre.

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

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande de retravailler la demande avec la requérante pour proposer une enseigne sur poteau qui permet :

- de dégager une image et une ambiance villageoise et champêtre;
- de rappeler un style artisanal ;
- d'assurer une intégration de l'enseigne à l'architecture du bâtiment.

L'Île-Bizard
Sainte-Geneviève
Montréal

11) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 19 mars 2018.

12) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Robert Richer de lever l'assemblée à 22h25

Christian Larocque
Président du comité consultatif d'urbanisme

Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections