

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 16 avril 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. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement
Mme Geneviève Labrosse, citoyenne

Membres absents : M. Robert Richer, citoyen
M. François D'Auteuil, citoyen

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 Mme Geneviève Labrosse et appuyé par M. Yves Sarault.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 19 MARS 2018

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Yves Sarault,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 19 mars 2018 soit adopté tel que présenté.

DÉROGATION MINEURE

3) 896, 2^E AVENUE – MARGE ARRIÈRE ET LATÉRALE DROITE INFÉRIEURES AUX NORMES PRESCRITES

Dans le cadre d'une attestation de conformité aux règlements d'urbanisme à la propriété sise au 896, 2e Avenue en regard sur la marge arrière et sur la marge latérale droite du bâtiment principal, une analyse relative aux droits acquis a été réalisée. Elle a notamment permis de relever une situation particulière à l'égard de la marge latérale droite.

L'analyse a porté sur deux (2) volets. Dans un premier temps, l'analyse a permis de confirmer que la marge arrière est dérogatoire, mais protégé par droit acquis. En effet, lors de la construction de la résidence en 1958, la marge de recul arrière était conforme au règlement de construction no 56 en vigueur à l'époque.

Dans un deuxième temps, l'analyse a également permis d'affirmer que la marge latérale droite est conforme au présent règlement malgré que la distance entre le mur latéral du bâtiment principal et la ligne mitoyenne latérale droite séparant les lots 4 590 830 et 4 589 531 soit de 1,8 mètre. La raison est que la propriété visée comporte deux (2) lots distincts no 4 590 830 et 4 589 531 sous la même unité d'évaluation. Lorsque nous consultons le présent règlement de zonage no CA28 0023, la marge latérale est la distance entre le mur latéral et la ligne latérale de terrain. Or, le terrain correspond à l'ensemble des lots sur la même unité d'évaluation. En conséquence, la marge latérale est finalement considérée à 17,04 mètres, conforme au présent règlement prescrit à deux (2) mètres.

La requérante souhaite séparer l'unité d'évaluation et vendre le lot no 4 589 531, celui qui accueille la résidence existante à l'adresse sise au 896, 2e Avenue. Cette opération lui permettra de construire une résidence unifamiliale isolée sur le lot voisin no 4 590 830. Pour réaliser la vente, elle doit créer deux (2) unités d'évaluation. Du coup, cette opération aura pour conséquence de réduire la marge latérale à 1,8 mètre.

Pour s'assurer que les démarches ne se butent pas à des problèmes à l'avenir, il est proposé de régler les présentes situations.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 2^e alinéa de l'article 4 du chapitre 2, qu'une dérogation mineure peut être accordée relative aux marges avant, arrière et latérales d'un bâtiment principal.

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 Mme Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de dérogation mineure de la propriété sise au 896, 2^e Avenue portant le numéro de lot no 4 589 531 du cadastre de Québec sous condition :

QUE la marge latérale droite soit conforme à la norme prescrite au règlement de zonage en vigueur lors de toute extension, agrandissement ou nouvelle construction.

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

4) 80, RUE ROUSSIN – CONSTRUCTION NEUVE D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

M. Victor Manuel Molina Castilla a déposé une demande de permis de construction no 3001413888 afin d'ériger une résidence unifamiliale isolée tel que présenté sur le plan de construction no PC-01 daté du 28 mars 2018 et plan l'implantation no 34722 réalisé par M. Benoit Couture, arpenteur-géomètre daté du 9 février 2018.

Le requérant souhaite ériger une nouvelle résidence qui s'apparente à un style contemporain. La construction sera une résidence de type plain-pied d'un (1) étage avec un toit irrégulier à pente très douce. Le plan proposé sera un plan en U intégrant une cour intérieure à l'arrière du bâtiment principal. La fenestration sera importante pouvant assurer une transparence entre l'espace intérieur et l'espace extérieur surtout avec celle de la cour intérieure.

Le style proposé est d'assurer une communion entre la construction et l'environnant, ce qui fait notamment partie des critères de construction pour une résidence empruntant le style contemporain.

En détail, les matériaux utilisés sont :

- Parement en pierre naturelle sur une partie de la façade avant;
- Parement en bois de cèdre horizontal en façades avant, latéraux et arrière;
- Parement en acrylique sur partie de la façade latérale droite;
- Toiture, fascia et soffite en aluminium de couleur brun ou noire;
- Fenêtres verticales et portes avec un cadrage en bois de cèdre.

Les résidences du milieu sont éloignées et présentent différents styles architecturaux passant d'un style néoclassique à bungalow jusqu'à un style s'inspirant de l'Italienne renaissance.

D'autre part, le milieu d'insertion est caractérisé par un couvert végétal important. Notamment, la partie arrière de la propriété est occupée par un boisé d'intérêt écologique au règlement sur les PIIA dont l'essence d'arbres dominante est celle de l'érable à sucre. Ceci est assujéti au PIIA dont l'objectif est de préserver et favoriser la protection des boisés non compris dans un écoterritoire. Le requérant affirme qu'il va conserver le couvert végétal.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée. Il est assujéti aux articles 14 et 15 relatif aux bâtiments principaux et également aux articles 31 et 32 relatifs au bois non compris dans un écoterritoire 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. Marcel Labbé et appuyé par Mme Geneviève Labrosse

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 à l'adresse sise au 80, rue Roussin, sur les lots 4 590 222, 4 590 224 et 4 590 225 du cadastre du Québec sous condition :

QUE les arbres localisés dans le boisé identifié à l'annexe C, Carte des territoires d'intérêt écologique, au règlement de PIIA no CA28 0015 soient préservés.

5) 965, 4^E AVENUE : CONSTRUCTION NEUVE D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Mme Chantal Laberge a déposé une demande de permis de démolition no 3001413110 pour démolir la résidence existante puisqu'elle est en mauvais état. Notons que la démolition n'est pas assujettie au règlement sur la démolition d'immeuble no CA28 0019 puisqu'elle a été érigée après 17 juin 1946. Une demande de permis de construction no 3001413118 a également été déposée afin d'ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée tel que présenté sur le plan de construction projet de maison Bonneville no DE9615 daté du 28 mars 2018 et plan l'implantation no 1494-103 réalisé par M. Nicolas Kemp, arpenteur-géomètre daté du 26 mars 2018.

La propriété visée par la demande est localisée sur la 4^e Avenue. Le terrain est de forme irrégulière d'une superficie 1147,4m² dans le secteur des avenues à L'Île-Bizard. Le projet est à deux (2) volets. Le premier volet consiste à démolir la résidence existante érigée en 1963 pour une raison de dégradation. Le deuxième volet vise la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée.

La nouvelle résidence proposée sera d'un style architectural de type bungalow qui s'apparente au premier bungalow érigé au Québec dans les années 50 et 60. Elles sont similaires notamment par la volumétrie, le gabarit et le cadre bâti. Son implantation sera excentrée de l'axe central du terrain visé. Elle sera érigée dans la partie droite du terrain visé. La raison évoquée est que la nouvelle résidence sera érigée pendant que la résidence existante sera habitée par les requérants durant les travaux.

La nouvelle résidence sera érigée à 4,7 mètres de la ligne avant. Nous pouvons remarquer que l'alignement des constructions voisines est un peu décousu, puisque les marges avant peuvent varier entre 4 à 7,86 mètres. Par contre, la largeur de l'emprise de la rue et la courbe de la rue, il ne semble pas avoir un effet discordant.

Le milieu d'insertion a été développé entre 1943 à 2007. Encore aujourd'hui, le secteur subit des transformations et du redéveloppement. En général, les constructions sont de petits à moyens gabarits sur un plan rectangulaire réparti sur un (1) étage avec une toiture en croupe ou de deux (2) à quatre (4) versants. Le secteur n'a pas été voué à une planification ordonnée. L'alignement, le gabarit, la volumétrie des bâtiments sont relativement disparates.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée. Il est assujéti aux articles 14 et 15 relatif aux bâtiments principaux 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 Mme Geneviève Labrosse et appuyé par M. Yves Sarault,

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 à l'adresse sise au 965, 4^e Avenue, sur le lot 4 589 451 du cadastre du Québec.

- POINT 10 DE L'ORDRE DU JOUR EST TRAITÉ AU POINT 6 -

PIIA ENSEIGNE

6) 395, RUE CHERRIER – INSTALLATION DE DEUX (2) ENSEIGNES MURALES

Le projet consiste à installer deux (2) nouvelles enseignes murales pour afficher le nouveau centre de conditionnement *Le Gym BBS 24 hrs*, tel que présenté au plan d'enseigne réalisé D2i, Industries numériques.

Le projet visé par la demande est situé au centre commercial sur la rue Cherrier à l'angle de la rue des Prés. Le local vacant sera occupé par un centre de conditionnement physique sous condition que le règlement de zonage no CA23 0028- 20 soit adopté d'ici juin prochain.

La première enseigne remplacera celle de l'ancien restaurant/traiteur *Scalo* qui donne front sur la rue Cherrier. Une seconde enseigne sera posée sur un emplacement vacant qui donne front sur la rue des Prés.

Les deux (2) enseignes murales seront identiques. Elles seront en lettre avec un logo découpé en aluminium d'une épaisseur de 3/4" (1,9 centimètre). La surface occupée sera d'une largeur de 4,57 mètres sur une hauteur de 0,76 mètre pour les deux (2) emplacements projetés.

Le centre commercial est composé de trois locaux, dont deux (2) qui sont occupés par une boucherie et une pâtisserie. La surface des enseignes est en PVC avec un lettrage en vinyle de ces deux (2) locaux commerciaux.

Les autres enseignes du milieu d'insertion sont disparates notamment entre celui du dépanneur, du dentiste, du garage automobile, le bistro et la station-service.

La pose de deux (2) nouvelles enseignes murales est visée 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. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par Christian Larocque

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement afin d'autoriser la pose de deux (2) nouvelles enseignes murales à la propriété sise au 395, rue Cherrier, sur le lot 4 298 930 du cadastre du Québec.

PIIA – RÉNOVATION

7) 65, PLAGE-RIVIERA – RÉNOVATION D'ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS DE LA RÉSIDENCE

Mme Nathalie Legaré a déposé une demande de rénovation pour la résidence unifamiliale isolée visée, tel que présenté sur le plan de rénovation no 1587 réalisé par Alain Thibodeau de ActDesign en date du 22 mars 2018.

La propriété visée par la demande est localisée dans un secteur considéré d'intérêt particulier. En effet, le secteur a été développé dans les années 80 avec notamment la particularité que les garages attenants sont construits en façade avant avancée. Les constructions de secteur visé sont d'une volumétrie et d'un gabarit similaire utilisées à une fin résidentielle avec une toiture éclectique.

La proposition est de procéder à des travaux de rénovation. Les matériaux et les couleurs proposés visent à assurer une harmonie avec le milieu environnant. En détail, les travaux sont de remplacer le parement extérieur du bâtiment principal, de remplacer les portes d'entrée et de remplacer les deux (2) portes de garage de retirer et ajouter une baie vitrée. Par contre, les travaux visibles de la voie publique se décrivent comme suit :

- Remplacer le parement léger par un parement de type clin rainuré Maybec de gris océan;
- Remplacer le parement léger sous les ouvertures par un parement métallique de couleur zinc quartz;
- Ajouter un parement extérieur de pierre mince sur les murs du garage attaché de couleur nuance gris Newport;
- Remplacer les portes de garage par un modèle avec une vitre au-dessus de couleur charbon de bois.

Le projet vise la rénovation d'une résidence unifamiliale isolée. Il est assujéti aux articles 26 et 27 relatifs aux secteurs d'intérêt particulier et secteur de valeur intéressante et 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 Mme Geneviève Labrosse 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 d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 65, Plage-Riviera, sur le lot 1 843 417 du cadastre du Québec.

PIIA - AGRANDISSEMENT

8) 100-136, BOULEVARD JACQUES-BIZARD – RÉNOVATION D'ÉLÉMENTS EXTÉRIEUR DU CENTRE COMMERCIAL

Le projet consiste à procéder à des travaux de rénovation sur la devanture commerciale du 100-136, boulevard Jacques-Bizard. Le bâtiment visé est un centre commercial érigé en 1989. Plusieurs commerces sont en opération, notamment restaurant, boulangerie, salon de coiffure, etc. La forme du bâtiment est assez banale. Elle correspond à une architecture fonctionnaliste qui vise davantage l'expression de l'usage et non celui du cadre bâti.

Le centre commercial visé par la demande a été érigé en 1989. Depuis sa construction, la devanture commerciale ne semble pas avoir subi de transformation majeure. La proposition consiste à retirer la marquise afin d'avoir une façade lisse et de marquer chaque entrée des commerces par une devanture commerciale marquante. Il est également proposé un avant-toit sur chaque nouvelle devanture. Les matériaux proposés seront un parement d'acier et un acier imitation bois.

Le projet est localisé à l'intersection du boulevard Jacques-Bizard et de la rue Cherrier. Un talus a été aménagé d'une hauteur de 0,9 à 1,2 mètre, ce qui permet de camoufler une partie du centre commercial qui donne front sur le boulevard Jacques-Bizard. Considéré comme une voie de transit, le boulevard Jacques-Bizard est pratiquement destiné à la circulation automobile uniquement. Pour sa part, la rue Cherrier est, en quelque sorte, la rue commerciale historique de l'Île-Bizard. Les bâtiments principaux sont, dans plusieurs cas, utilisés pour une activité commerciale. Malgré que la fonction commerciale soit dominante, la volumétrie et les formes sont très différentes. Certains bâtiments possèdent un cadre bâti banal dans lequel la fonction est plus importante que la forme, d'autres bâtiments s'inspirent d'une architecture plus rustique, villageoise et champêtre enfin de créer une certaine ambiance.

Le projet concerne la rénovation extérieure du centre commercial. Il est visé aux articles 18 et 19 relatifs aux secteurs de valeurs exceptionnelles et bâtiments d'intérêt patrimonial du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les membres du comité discutent de la demande et proposent des modifications au projet. Ils sont favorables à reporter la demande de rénovation du centre commercial et recommandent de prendre en considération les commentaires suivants :

- Favoriser un traitement des façades qui s'inspire des constructions traditionnelles villageoises du secteur ;
- Intégrer de la végétation sur l'aire de stationnement notamment créer des îlots de verdure avec des plantations d'arbres.

Il est proposé par M. Christian Larocque et appuyé par M. Marcel Labbé,

9) 15 615, BOULEVARD GOUIN OUEST – RÉAMÉNAGEMENT DE LA COUR INTÉRIEURE DU CÉGEP GÉRALD-GODIN

Le cégep Gérard-Godin souhaite réaménager une cour intérieure sur le site visé par la demande tel que déposé au plan no 2017-115 produit par HETA, Hodgins et associés architectes paysagistes, en date du 31 octobre 2017.

Le projet consiste à réaménager une cour intérieure en façade arrière du Cégep Gérard-Godin.

La cour intérieure visée par la demande est un espace enclavé par les bâtiments et les équipements du cégep. Elle n'est pas visible des voies publiques, ni de la rivière. Le seul endroit qu'elle est visible, c'est à partir de l'intérieur du cégep. L'espace est occupé par du gazon et par deux (2) tables à pique-nique posé sur une surface en pavé uni. Il est destiné pour une occupation saisonnière. Elle ne semble pas toutefois inciter/inviter les gens à utiliser l'espace.

Le Cégep propose un réaménagement de la cour intérieure destinée à améliorer l'utilisation de cet espace. Il est proposé notamment de remplacer le gazon par des plantes couvre-sol et des graminées, d'aménager un gradin/escalier en bois, de poser trois (3) pergolas, poser un muret de béton et poser un garde-corps avec table haute (tabouret).

Le projet vise transformation des éléments végétaux sur la propriété visée. Ils sont assujettis aux articles 21.1 et 21.2 relatif à la grande propriété à caractère institutionnel 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. Yves Sarault,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, à l'effet d'aménager une terrasse en cour intérieure au cégep Gérard-Godin à l'adresse sise au 15 615, boulevard Gouin Ouest, sur le lot 3 678 955 du cadastre du Québec.

10) 350, MONTÉE DE L'ÉGLISE- RÉNOVATION D'UN ÉLÉMENT EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT DE LA MAIRIE D'ARRONDISSEMENT

Dépôt d'une demande de permis pour la rénovation du bâtiment principal de la Mairie d'arrondissement dont les travaux sont assujettis au PIIA.

Les travaux visés sont localisés sur le bâtiment principal de la Mairie d'arrondissement au 350, montée de l'Église. Localisé dans un secteur de valeur exceptionnel, il est également considéré comme un bâtiment cité par l'arrondissement Île-Bizard/Sainte-Geneviève par son architecture distinctive et sa valeur historique.

Le caractère dominant du milieu d'insertion du projet visé est celui de noyau villageois avec notamment une concentration de bâtiments anciens, de l'église et du presbytère. Le secteur est un pôle institutionnel important avec les bâtiments de l'arrondissement comme celui de la division urbanisme, la mairie d'arrondissement, travaux public, la bibliothèque et le centre communautaire.

Le projet consiste à ajouter deux (2) nouvelles fenêtres sur le mur latéral gauche du bâtiment principal. Le modèle choisi s'apparente à celui des fenêtres existantes sur la partie originale du bâtiment principal. Le modèle correspond à une fenêtre de type guillotine à huit (8) carreaux d'une largeur de 25" (0,63m) par une hauteur de 56" (1,42m). Il sera toutefois d'une dimension un peu plus petite en largeur et en hauteur que les fenêtres existantes. L'ornement proposé sera identique aux fenêtres existantes avec une allège en béton et un linteau en brique en soldat arqué et une demie.

Le projet vise la transformation d'un élément extérieur du bâtiment de la Mairie d'arrondissement. Il est assujéti aux articles 18 et 19 relatif aux secteurs de valeur 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. Christian Larocque et appuyé par M. Marcel Labbé,

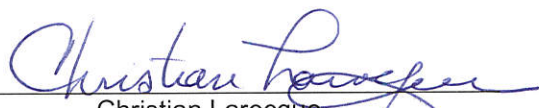
QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la rénovation d'un élément extérieur du bâtiment principal de la Mairie d'arrondissement à l'adresse sise au 350, montée de l'Église, sur le lot 4 589 373 du cadastre du Québec.

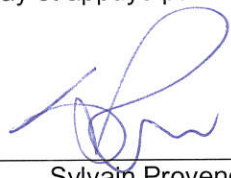
11) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 22 mai 2018.

12) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Yves Sarault de lever l'assemblée à 21h40


Christian Larocque
Président du comité consultatif
d'urbanisme


Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections