

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du mardi 22 mai 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. François D'Auteuil, citoyen
Mme Geneviève Labrosse, citoyenne

Membres absents : M. Robert Richer, citoyen
M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement

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 AVEC L'AJOUT D'UN NOUVEAU POINT APRÈS LE POINT 7 – 65, RUE DE LA PLAGE-RIVIERA

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

2) DÉPÔT DU RAPPORT D'ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2017

3) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 16 AVRIL 2018

Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 16 avril 2018 soit adopté tel que présenté.

- POINT 8 DE L'ORDRE DU JOUR EST TRAITÉ AU POINT 4 -

PIIA - RÉNOVATION

4) 65, RUE DE LA PLAGE-RIVIERA –REPLACEMENT DE DEUX (2) PORTES DE GARAGE (RETOUR)

Faisant suite à l'autorisation pour réaliser des travaux de rénovation extérieure du bâtiment principal, le requérant souhaite proposer deux (2) portes de garage différentes à celles qui ont été présentées à la demande initiale.

Les deux (2) portes de garage proposées seront de la même couleur que celles proposées à la demande initiale. Cependant, quatre (4) fenêtres sont proposées sur la partie gauche de la porte de garage alignée verticalement.

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

À la lumière des discussions, 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'accepter la demande de PIIA, afin de permettre deux (2) portes de garage autre que celles autorisées à la résolution no CA18 28 153 le 7 mai 2018 à la rénovation d'éléments extérieurs de la résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 65, Plage-Riviera, composé du lot 1 843 417 du cadastre du Québec.

- POINT 9 DE L'ORDRE DU JOUR EST TRAITÉ AU POINT 5 -

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

5) 1805, CHEMIN BORD-DU-LAC – CONSTRUCTION NEUVE D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Faisant suite à l'approbation de la seconde proposition et l'émission d'un permis de construction, le requérant souhaite proposer une troisième version de son projet de construction pour ériger une résidence unifamiliale isolée tel que montré sur le plan d'implantation préparée par la firme d'arpenteurs-géomètres Horizon (minute 565, en date du 26 avril 2018) et sur les plans de construction préparés par la firme Caouette Architecte en date du 26 avril 2018.

Le projet concerne la construction d'une maison unifamiliale d'un (1) étage sur un plan rectangulaire bordé avec un mur pignon pour marquer l'entrée principale en façade avant avec une toiture en croupe et un garage attenant sur un plan rectangulaire avec une toiture en pavillon en bordure du lac des Deux-Montagnes avec les matériaux suivants :

- Parement extérieur en pierre ALUR de Techno-Bloc modèle Gris Sienna Onyx ;
- Couverture de la toiture en tôle à baguette gris moyen;
- Parement de clin de bois Maybec Teinte naturelle Écume argentée 059 sur le garage attenant;
- Cadrage des portes, fenêtres et solins en aluminium de couleur gris moyen;

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

À la lumière des discussions, 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 construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 1805, ch. Bord-du-Lac, sur le lot 4 589 579 du cadastre de Québec.

- POINT 11 DE L'ORDRE DU JOUR EST TRAITÉ AU POINT 6 -

6) 255, BOULEVARD CHÈVREMONT : INSTALLATION D'UN NOUVEAU PANNEAU SUR L'ENSEIGNE DÉTACHÉE SUR SOCLE

Le projet consiste à remplacer l'un des panneaux de l'enseigne sur socle existante de l'immeuble commercial situé au 255, boulevard Chèvremont, puisque l'un des locaux vacants sera occupé par la *Clinique Connexion* spécialisée dans le service de soins paramédicaux.

L'enseigne proposée sera installée sur l'enseigne sur socle existante. Elle sera en plexiglas blanc translucide sur impression numérique de couleurs 2 tons bleus de 0,6m (2'0) 1,83m (6').

Le nouveau panneau remplacera celui de bureau à louer. Il n'y aucune modification majeure et elle s'aligne sur les enseignes existantes de l'enseigne sur socle.

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

À la lumière des discussions, il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter le remplacement d'un panneau d'une enseigne commerciale de la propriété sise au 255, boulevard Chèvremont, sur le lot 4 295 843 du cadastre du Québec.

- POINT 6 DE L'ORDRE DU JOUR EST TRAITÉ AU POINT 7 -

PIIA RÉNOVATION

7) 197, RUE SAINT-JEAN-BAPTISTE : PROPOSER DES PAREMENTS EXTÉRIEURS AUTRES QUE CEUX AUTORISÉS INITIALEMENT

Le requérant présente des parements extérieurs différents au projet initial. Le parement extérieur au rez-de-chaussée reste inchangé avec la pierre existante. Il propose un parement extérieur différent au second étage et également le bandeau architectural tel que décrit comme suite :

- Remplacer la proposition initiale en parement de type ciment composite (Cemfort) par un parement extérieur en aluminium horizontal d'apparence bois sur la façade avant et latérales;
- Proposer des panneaux d'aluminium de couleur blanche pour le bandeau de la résidence principale en façades avant, latérales et arrière;
- Remplacer la proposition initiale en parement de type ciment composite (Cemfort) par un parement extérieur horizontal en déclin de bois d'épinette en façade arrière.

Finalement, l'apparence restera similaire au projet accepté en 2014 et en 2015.

Les membres du comité discutent de la demande et 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, pour le remplacement d'une partie du revêtement extérieur sise au 197, rue Saint-Jean-Baptiste, situé sur le lot 1 843 386 du cadastre de Québec.

8) 100-136, BOULEVARD JACQUES-BIZARD : RÉNOVATION DU CENTRE COMMERCIAL

1^{er} volet – Rénovation des façades du bâtiment principal

Seconde proposition pour le projet de rénovation de 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.

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 1 à 2 mètre(s) qui permet de camoufler une partie du centre commercial qui donne front sur le boulevard Jacques-Bizard. Le boulevard Jacques-Bizard est une voie de transit. Il 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 pratiquement utilisés pour une activité commerciale. Malgré que la fonction commerciale est dominante, la volumétrie et les formes sont très différentes avec un accent villageois. Certains bâtiments ont un cadre bâti banal dans lequel la fonction est plus importante que la forme, contrairement à d'autres bâtiments qui s'inspirent à une architecture rustique, villageoise et champêtre enfin de créer une certaine ambiance.

La seconde proposition consiste à remplacer la devanture commerciale en façade avant (Jacques-Bizard) et en façade latérale droite (Cherrier). Les matériaux utilisés seront de qualités et de couleur sobre avec un cadre bâti empruntant des formes rectangulaires et des avant-toits arrondis rappelant ainsi quelques bâtiments du milieu d'insertion. Le parement extérieur dominant sera de la brique Brampton old school rappelant celle utilisée dans les villes et villages de la fin du 19^e siècle et début du 20^e siècle avec un couronnement de bloc architectural "pearl white" et intégré par des parapets de matériaux métalliques de couleur étain métallique et carbone.

Les membres du comité discutent de la demande avec le représentant du requérant. Ils sont en faveur de la nouvelle proposition, mais proposent quelques modifications au projet afin que le cadre bâti s'apparente davantage à une architecture d'inspiration traditionnelle villageoise. Il est convenu que le requérant puisse déposer d'ici le lundi 28 mai prochain une nouvelle proposition avec les modifications demandées afin que le projet puisse être présenté au conseil municipal du 4 juin prochain. Voici les modifications recommandées telles que décrites comme suit :

- Intégrer sur deux (2) coins du bâtiment principal une forme et un toit pavillon rappelant le style champêtre;
- Planter des arbres sur le trottoir;
- Proposer un éclairage en col de cygne sur l'emplacement des enseignes proposées.

Il est proposé par Mme Geneviève Labrosse et appuyé par M. Marcel Labbé,

Note : Le mercredi 23 mai 2018, le requérant nous informe qu'il ne soumettra pas une nouvelle proposition avec les recommandations proposées par les membres du CCU. Il maintient la proposition telle que proposée. Il est alors convenu avec Sylvain Provencher, chef de division, et Christian Larocque, président du CCU, de représenter la demande au prochain CCU du 18 juin prochain pour statuer sur la proposition telle que présentée.

2^e volet – Remplacer l'enseigne commerciale sur pylône

Le requérant a déposé un plan préliminaire pour remplacer l'enseigne commerciale sur pylône. Il souhaite avoir une orientation des membres du CCU.

L'enseigne proposée s'inspire d'une forme contemporaine avec des lignes droites et épurées d'une structure en aluminium avec des panneaux en plexiglas. Il est informé que l'enseigne doit dégager une ambiance champêtre et doit assurer une intégration avec l'architecture du bâtiment principal. Il est alors recommandé que l'enseigne s'inspire des éléments discutés et qu'une décision doit être prise lorsque la proposition des rénovations extérieures du bâtiment principal est approuvée.

- POINT 4 DE L'ORDRE DU JOUR EST TRAITÉ AU POINT 9 -

DÉROGATION MINEURE

9) 50, PLACE JEAN-YVES : RÉGULARISER L'IMPLANTATION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Dans le cadre d'une attestation de conformité aux règlements d'urbanisme pour la vente de la propriété sise au 50, Place Jean-Yves en regard sur la marge arrière et sur la marge latérale gauche du bâtiment principal, une analyse relative aux droits acquis a été réalisée.

La résidence visée par la demande est localisée sur la Place Jean-Yves. Elle a été érigée en 1975 en bordure de la rivière des Prairies. Le terrain est en partie occupé par la zone inondable à faible et grand courant, qui notons-le, n'existait pas lors de la construction du bâtiment principal et ses annexes. La bande riveraine est constituée d'un mur de soutènement érigé, on le présume, à la même époque que la construction de la résidence. Notons qu'une partie de la cour arrière de la propriété en bordure de la rivière fait partie du domaine hydrique dans laquelle le gouvernement en est propriétaire, malgré que l'utilisation de ce terrain soit utilisée par les occupants.

La résidence a subi plusieurs agrandissements, notamment un agrandissement en 1985 sur le mur latéral gauche et arrière. C'est d'ailleurs cet agrandissement qui est visé par la demande de dérogation mineure. Cet agrandissement a fait l'objet d'un permis de construction en 1985. Toutefois, malgré l'émission d'un permis, il semble qu'il y a eu une erreur d'interprétation sur l'application de la marge arrière. En effet, lorsque nous observons le certificat de localisation fait par l'arpenteur-géomètre dossier no S-69 764-1, la marge arrière est celle avec le mur de soutènement. Or, la véritable ligne de terrain devait être celle avec le domaine hydrique. En prenant en compte cette distance, la marge arrière est finalement inférieure à la norme prescrite. Les informations recueillies au dossier de propriété nous laissent croire que l'interprétation de la ligne arrière pouvait être problématique.

D'autre part, malgré que la marge latérale gauche soit dérogatoire, mais protégée par droit acquis, nous profitons de la situation pour la régulariser. Lors de l'émission du permis en 1985, la marge latérale minimale était prescrite à 0,9 mètre pour un mur latéral aveugle sans en considérer son prolongement. Dans le présent règlement, la norme prescrite à la grille des usages de la zone est à 2 mètres lorsque le mur latéral et son prolongement a une ouverture, comme dans la présente situation.

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

À la lumière des discussions, il est proposé par Mme Geneviève Labrosse et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de dérogation mineure de la propriété sise au 50, Place Jean-Yves portant le numéro de lot no 4 589 305 du cadastre de Québec.

PIIA - RÉNOVATION

10) 466, RUE PIERRE-BOILEAU : REMPLACER UNE FENÊTRE RONDE PAR UNE FENÊTRE RECTANGULAIRE

Dans le cadre d'un projet d'agrandissement, la requérante souhaite modifier la proposition initiale. Elle propose de remplacer la fenêtre ronde projetée sur la partie à l'extrême droite de la façade principale par une fenêtre rectangulaire.

Le projet consiste à agrandir la résidence unifamiliale isolée sur la partie latérale droite du bâtiment principal. Il a été traité et accepté lors du CCU le 19 septembre dernier et autorisé par résolution no CA17 28 0289 au conseil municipal du 2 octobre 2017.

Les travaux sont complètement terminés. Toutefois, en raison des coûts, la requérante souhaite modifier sa proposition initiale en proposant une fenêtre rectangulaire contrairement à la fenêtre ronde en façade principale. C'est le seul changement qui est visé dans la présente demande.

Les membres du comité discutent de la demande et 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, pour le remplacement d'une fenêtre ronde par une fenêtre rectangulaire en façade avant à l'adresse sise au 466, rue Pierre-Boileau, situé sur le lot 4 296 359 du cadastre de Québec.

- POINT 10 DE L'ORDRE DU JOUR EST TRAITÉ AU POINT 11 -

PIIA CONSTRUCTION NEUVE

11) 1075, RUE BELLEVUE : CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le requérant, Grilli Samuel, Consortium Immobilier Inc., a déposé une demande de permis de construction (demande no 3001421742) tel que montré sur le plan d'implantation préparé par Alain Croteau arpenteur-géomètre (minute 6029, en date du 7 mai 2018) ainsi que sur les plans de construction préparés par Yves H. Samuel, architecte, datés de 7 mai 2018.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux étages avec garage intégré. Le style architectural proposé s'apparente aux constructions voisines empruntant un style "tendance" avec des fenêtres verticales, un toit principal en pavillon, un jeu de volume et l'utilisation de matériaux de qualités de teinte sobre. En détail, les matériaux utilisés sont :

- La façade avant principale sera composée de trois (3) parements extérieurs avec de la brique Cinco de couleur melville noir rockland, de la pierre mondrian de couleur gris scandinave et une fibre de bois pressée de couleur noisetier;
- Les façades latérales et arrière seront composées de trois (3) parements extérieurs avec de brique Cinco de couleur melville noir rockland, de la pierre mondrian de couleur gris scandinave et une fibre de bois pressée de couleur noisetier; La toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte « BP Mystique » de couleur « noir 2 tons »;
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte mystic 2 tons;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes seront composés d'un aluminium de couleur noire.

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 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 sise au 1075, rue Bellevue, située sur le lot 5 376 926 du cadastre de Québec.

MRU – MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

12) 16 114 À 16 126, BOULEVARD GOUIN OUEST

Règlement modifiant le règlement de zonage CA28 0023 à l'effet d'autoriser la classe d'usage « R3 Multifamiliale, catégorie B » à la grille des usages et normes de la zone R3-325.

Le requérant souhaite transformer le bâtiment principal à l'adresse sise au 16 114 à 16 126, boulevard Gouin Ouest. Le bâtiment visé à deux (2) étages construit sur un plan rectangulaire érigé en 1850. Récemment, il était occupé par un usage de type salon funéraire sous la bannière *Urgel Bourgie* au rez-de-chaussée et il y avait trois (3) logements au 2^e étage. Le local commercial est dorénavant vacant et les logements au 2^e étage sont toujours fonctionnels.

La transformation vise à procéder à des travaux de rénovations majeures pour aménager à l'intérieur du bâtiment principal entre 10 à 11 logements. Il y a notamment suffisamment de cases de stationnement pour répondre à une augmentation de logements avec 17 cases. Elles seront localisées en cour arrière dont l'accès sera sur le boulevard Gouin Ouest. Ce dernier, il est également utilisé par une partie des résidents du parc de maisons mobiles.

La demande du requérant consiste à autoriser les résidences multifamiliales de 7 logements et plus à la grille des usages et normes de la zone R3-325. La présente grille des usages et normes de la zone visée autorise les classes d'usage unifamilial, bi/trifamiliale et multifamiliale de 4 à 6 logements.

La zone visée comprend six (6) propriétés notamment occupées par un usage de type habitation unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale jusqu'à huit (8) logements. Elle longe le boulevard Gouin Ouest entre la rue Sainte-Anne et la rue Saint-Louis. Elle est voisine de deux (2) zones qui autorisent de l'habitation multifamiliale 7 logements et plus (R4-322 et R6-326) et elle est en face de la zone P2-329 qui est englobe le pôle civique avec l'église Sainte-Geneviève, le

presbytère et l'ancien couvent des Sœurs de Sainte-Anne présentement occupé par un centre de la petite enfance (CPE).

Le milieu d'insertion comprend une grande concentration de bâtiments à valeur patrimoniale. Toutefois, malgré cette concentration de bâtiments d'intérêt, il y a également une variété de bâtiments de faibles qualités architecturales. Ils ont été érigés dans les années 60 et 70 où il n'y avait pas de souci du patrimoine bâti. Les usages sont multiples notamment avec des usages résidentiels, commerciaux, institutionnels, religieux et de résidences pour personne âgée au milieu environnant.

D'autre part, le secteur est à proximité des axes de transport notamment des lignes d'autobus, des pistes cyclables, des trottoirs et du réseau routier, ce qui permet un déplacement efficient.

Selon les informations du requérant, outre les travaux de rénovation intérieure, il envisage de procéder à des travaux de rénovation extérieurs pour rehausser la qualité architecturale du bâtiment visé. Il a été notamment discuté de s'inspirer du bâtiment localisé à l'angle du boulevard Gouin Ouest et Sainte-Anne. Ce dernier s'apparente au style maison "boomtown" avec un parement extérieur en brique rouge avec une galerie et un avant-toit qui fait la largeur du bâtiment et un couronnement. Précisons toutefois que ce sont seulement des discussions informelles. Notons également que tous travaux réalisés à l'extérieur du bâtiment principal sont assujettis au PIIA, puisqu'il est dans un secteur de valeur exceptionnelle. Ainsi, il y a un contrôle architectural pour s'assurer que les rénovations s'harmonisent avec le milieu environnant.

Précisons que la présente demande concerne uniquement l'usage, elle ne vise pas d'autre élément de la grille des usages et normes de la zone visée. Ainsi, le nombre d'étages reste à un maximum de deux (2) étages.

Finalement, le projet de règlement aura comme conséquence de régulariser l'habitation multifamiliale isolée de 8 logements située au 15, rue Sainte-Anne.

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. François D'Auteuil,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de refuser la demande de modification au règlement de zonage no CA28 0023, afin d'autoriser la classe d'usage « R3 Multifamiliale, catégorie B » à la grille des usages et normes de la zone R3-325.

13) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 18 juin 2018.

14) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Christian Larocque et appuyé par Mme Geneviève Labrosse de lever l'assemblée à 21h41


Christian Larocque
Président du comité consultatif
d'urbanisme


Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections