

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 21 janvier 2019

Salle Madeleine-Lahaye au 500, montée de l'Église à L'Île-Bizard

Membres présents : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Marcel Labbé, citoyen
Mme Geneviève Labrosse, citoyenne
M. François D'Auteuil, citoyen
M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement
M. Robert Richer, 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 M. Robert Richer et appuyé par M. François D'Auteuil.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 10 DÉCEMBRE 2018

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 10 décembre 2018 soit adopté tel que présenté.

DÉROGATION MINEURE

3) 1095, RUE SAINT-ROCH

Dans le cadre d'un projet de construction qui vise à convertir et agrandir le garage isolé, une demande de dérogation mineure a été déposée no 3001482100 telle que montrée au plan d'implantation no 33700, minute 1431, réalisé par Benoit Couture, arpenteur-géomètre en date du 13 décembre 2018.

Le requérant souhaite convertir son garage pour aménager une résidence unifamiliale isolée principale. Actuellement, le garage visé est implanté à une distance de 3,5 m de la ligne arrière. Il est conforme au présent Règlement de zonage no CA28 0023 pour un garage détaché. Cependant, sa reconversion en résidence principale isolée aura pour conséquence d'appliquer la marge arrière de la grille des usages et normes de la zone pour un bâtiment principal et non celui d'un bâtiment accessoire. Au lieu d'appliquer la norme à 3,5 m, il faut appliquer celle à 7,6 m identifiée à la grille des usages et normes de la zone R1-103.

Le requérant a fait une demande de dérogation mineure en 2016 sur la propriété visée. Elle a d'ailleurs été autorisée résolution CA16 280252. À l'époque, il envisageait de démolir et reconstruire la résidence unifamiliale isolée existante avec une marge arrière de 3,96 m. Finalement, ce projet n'a pas été réalisé. Notons que la résidence existante déroge également à la norme prescrite à 7,6 m. Selon les documents, elle est à +/-2 m.

Le terrain visé a une profondeur de 21 m, ce qui est petit pour un terrain résidentiel conventionnel. Normalement, la profondeur d'un terrain voué à un usage résidentiel unifamiliale isolée est de 30 m. Dans le projet visé, en respectant la marge arrière et la marge avant, il est possible d'ériger une résidence d'une profondeur maximale de 7,74 m, ce qui ne correspond nécessairement pas au standard du marché des maisons isolées. Notons que les propriétés de la rue Saint-Roch notamment, leur profondeur est également d'environ 21 m. Plusieurs des résidences existantes dérogent à la norme prescrite sur les marges arrière en étant inférieures de 1,6 à 2,6 m contrairement à la demande dans laquelle la résidence sera inférieure de 4,1 m.

Le secteur est relativement dense. Le milieu a été construit à une époque dans laquelle les chalets saisonniers occupaient la partie nord du territoire de L'Île-Bizard. Il y avait probablement des normes beaucoup moins sévères et c'est pourquoi le secteur est relativement déstructuré. D'ailleurs, la résidence localisée au 2035, chemin Bord-du-Lac est très près de la propriété visée par la demande. Nous pouvons d'ailleurs voir sa proximité sur l'une des photos de l'acétate des Photos site visé.

Finalement, il faut noter également que le requérant souhaite, peut-être, revenir au lot original, c'est-à-dire avant la rénovation cadastrale. En conséquence, le lot voué par le projet décrit ci-haut n'aura plus la même largeur et la même superficie, ce qui réduit ses possibilités pour construire une nouvelle résidence qui tend vers la conformité.

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

Les membres du comité discutent de la demande et y sont défavorables. Ils notent notamment que la marge arrière demandée est majeure puisqu'elle représente plus de 50% de la marge arrière prescrite à la zone. Ils sont plus favorables avec une mesure d'exception.

D'autre part, avec les informations présentées, il y a une possibilité de réaliser un projet conforme, malgré la complexité et la réalité spatiale du terrain et du milieu d'insertion.

Finalement, les membres sont plus favorables que le requérant réalise son projet initial qui visait la démolition et la reconstruction de la résidence existante en 2016 qui d'ailleurs a fait l'objet d'une demande de dérogation mineure acceptée par le conseil municipal de l'époque résolution CA16 280252.

À la lumière des discussions, il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de refuser la demande de dérogation mineure à l'égard de la propriété sise au 1095, rue Saint-Roch composée du lot no 4 590 016 du cadastre du Québec à l'effet de construire une résidence unifamiliale isolée dont la marge arrière sera inférieure de 4,1 mètres à la norme prescrite à 7,6 mètres à la grille des usages et normes de la zone R1-103 faisant partie intégrante du règlement de zonage CA28 0023.

(À 19 :50, MONSIEUR FRANÇOIS D'AUTEUIL SE RETIRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA DEMANDE PUISQUE CE DERNIER A PRÉPARÉ LE PLAN D'IMPLANTATION DU REQUÉRANT)

PIIA – NOUVELLE CONSTRUCTION (VILLAGE DE L'ÎLE PHASE 4)

(RETOUR DE MONSIEUR FRANÇOIS D'AUTEUIL À 20 :15)

4) JOB 5635 – RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE 1 ÉTAGE

Le requérant, Groupe immobilier Grilli Inc., a déposé une demande de permis de construction (demande no 3001482422) à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation préparé par Alain Croteau arpenteur-géomètre (minute 6200, en date du 29 août 2018) ainsi que sur le plan de construction préparés par Yves Bergeron, architecte, job 5635, no 252-18-2 daté du 13 juillet 2018.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée. Elle sera localisée sur la rue correspondant au lot no 6 252 644 di cadastre du Québec au projet Village de l'Île – Phase 4. Elle sera sur la partie sud du projet à l'arrière des résidences existantes localisées sur la rue Fers-de-Lys.

La résidence proposée est caractérisée par un plan cubique de petit gabarit d'un (1) étage avec une toiture principale en pavillon. Il y a un jeu de volume avec des avancées de façades et également au niveau de la toiture. Il y aura une combinaison de deux (2) parements extérieurs avec de la maçonnerie et la fibre de bois pressée. Son architecture s'apparente à celle d'un bungalow popularisé depuis les années 50 et 60. Un garage double est proposé qui s'intégrera à la construction principale.

En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- Plan cubique;
- Un (1) étage;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :

- Brique arriscraft de couleur phénix;
- Fibre de bois pressée canexel de couleur barista;
- Garage double;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur brun classique;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes et la porte de garage seront composés d'un aluminium de couleur brun commercial.

Elle sera la première des 10 résidences dédiées pour des résidences de faible gabarit d'un (1) étage de la phase 4 du projet Village de L'Île. Elle sera le point d'ancrage pour les prochaines constructions, notamment pour l'alignement des constructions voisines et le gabarit. D'ailleurs, elle respecte la marge avant minimale prescrite à 7 mètres.

Notons que la portion visée pour de la résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage au projet Village de l'île – phase 4 sera entourée de résidence unifamiliale de deux (2) étages.

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. Robert Richer 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 construction d'une résidence unifamiliale isolée sur la propriété correspondant au lot 6 252 606 du cadastre du Québec (Job 5635).

5) JOB 5671 – RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE 2 ÉTAGES

Le requérant, Groupe immobilier Grilli Inc., a déposé une demande de permis de construction (demande no 3001482426) à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation préparé par Alain Croteau arpenteur-géomètre (minute 6199, en date du 29 août 2018) ainsi que sur le plan de construction préparés par Yves Bergeron, architecte, job 5671, no 254-18 daté du 13 octobre 2018.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée. Elle sera localisée sur la rue correspondant au lot no 6 252 645 du cadastre du Québec au projet Village de l'Île – Phase 4. Elle sera sur la partie est du projet à l'arrière des résidences existantes localisées sur le boulevard Chevremont.

La volumétrie proposée est caractérisée par un plan cubique de petit gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en pavillon. Un jeu de volume sera perceptible au cadre bâti avec des avancées de façades et également avec des toitures secondaires. Il y aura l'intégration de deux (2) parements extérieurs, dont de la maçonnerie et de la fibre de bois pressée. Le garage proposé sera attaché à la résidence, mais ne sera pas intégré à la résidence puisqu'il n'y aura pas d'étage au-dessus. Toutefois, aucun espace habitable ne sera érigé au-dessus de ce dernier.

En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- Plan cubique;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - Brique Arriscraft de couleur galaxy;
 - Fibre de bois pressée canexel de couleur yellowstone;
- Garage simple;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur noir 2 tons;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes et la porte de garage seront composés d'un aluminium de couleur charbon.

Elle sera la première des 12 résidences dédiées pour des résidences de type cottage de deux (2) étages de la phase 4 du projet Village de L'Île. Elle sera le point d'ancrage pour les prochaines constructions de la portion des résidences de type cottage, notamment pour l'alignement des constructions voisines et le gabarit. D'ailleurs, elle respecte la marge avant minimale prescrite à 7 mètres.

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 Mme Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages sur la propriété correspondant au lot 6 252 642 du cadastre du Québec (Job 5671).

6) JOB 5637 ET 5638 – RÉSIDENCE UNIFAMILIALE JUMELÉE 2 ÉTAGES

Le requérant, Groupe immobilier Grilli Inc., a déposé deux (2) demandes de permis de construction (demande no 3001482394 et 3001482404) à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation préparé par Alain Croteau arpenteur-géomètre (minute 6201, en date du 29 août 2018) ainsi que sur le plan de construction préparé par Yves Bergeron, architecte, jobs 5637 et 5638, no 256-18-1 daté du 13 juillet 2018.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale jumelée. Elle sera localisée sur la rue correspondant au lot no 6 252 644 du cadastre du Québec et à l'angle de la rue correspondant au lot no 6 252 645 du cadastre du Québec au projet Village de l'Île – Phase 4. Elles seront sur l'îlot central de la phase 4.

La résidence unifamiliale jumelée proposée est caractérisée par un plan rectangulaire de petit gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en pavillon. Un jeu de volume sera perceptible au cadre bâti avec des avancées de façades. Deux (2) parements extérieurs sont proposés en façade avec de la maçonnerie et de la fibre de bois pressée. Les garages proposés seront intégrés au bâtiment.

En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - o Brique Arriscraft de couleur gris graphite;
 - o Fibre de bois pressée canexel de couleur sierra;
- Garage simple;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur ardoise antique;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur charbon;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur noire (515).

Elles seront les premières des 12 résidences dédiées pour des résidences jumelées de type cottage de deux (2) étages à la phase 4 du projet Village de L'Île. Elles seront le point d'ancrage pour les prochaines constructions de la portion des résidences de type cottage, notamment pour l'alignement des constructions voisines et le gabarit. D'ailleurs, elles respectent la marge avant minimale prescrite à 7 mètres, ce qui permettra d'aligner les prochaines constructions.

Finalement, la résidence visée est localisée sur un terrain d'angle. Il est important d'assurer que la façade secondaire de la rue no 6 252 645 soit développée comme étant une façade principale.

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. Robert Richer et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale jumelée de deux (2) étages sur les propriétés correspondant aux lots no 6 252 608 et 6 252 609 du cadastre du Québec (Jobs 5637 et 5638) sous les conditions suivantes :

- **Que la façade avant secondaire donnant sur la rue no 6 252 645 soit occupée par 50% de brique arriscraft de couleur graphique;**
- **Que la façade avant secondaire donnant sur la rue no 6 252 645 soit ajoutée de deux (2) fenêtres et elles doivent être symétriques;**
- **Que d'inverser le traitement des façades principales dont celle sur le terrain d'angle sera à dominance en brique et celle sur le terrain d'intérieur aura une combinaison de brique et de fibre de bois pressée plus importante.**

7) JOB 5639 ET 5640 – RÉSIDENCE UNIFAMILIALE JUMELÉE 2 ÉTAGES

Le requérant, Groupe immobilier Grilli Inc., a déposé deux (2) demandes de permis de construction (demande no 3001482420 et 3001482408) à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation préparé par Alain Croteau arpenteur-géomètre (minute 6202, en date du 29 août 2018) ainsi que sur le plan de construction préparé par Yves Bergeron, architecte, jobs 5639 et 5640, no 257-18-1 daté du 6 août 2018.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale jumelée. Elle sera localisée sur la rue correspondant au lot no 6 252 644 du cadastre du Québec au projet Village de l'Île Phase 4. Elles seront sur l'îlot central de la phase 4.

Les résidences unifamiliales jumelées proposées sont caractérisées par un plan rectangulaire de petit gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en pavillon. Le cadre bâti sera symétrique combinant un jeu de volume et l'intégration de deux (2) parements extérieurs. Les garages proposés seront mitoyens et ils seront intégrés au bâtiment.

En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - o Brique Arriscraft de couleur gris champlain;
 - o Fibre de bois pressée canexel de couleur falaise;
- Garage simple;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur brun classique;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes seront composés d'un aluminium de couleur brun commercial;
- Portes de garage en aluminium de couleur charbon.

La présente proposition s'harmonise avec la proposition du coin de rue en respectant le volume, l'alignement des constructions et son cadre bâti, mais tout ayant des éléments distinctifs au cadre bâti.

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. Robert Richer et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale jumelée de deux (2) étages sur les propriétés correspondant aux lots no 6 252 610 et 6 252 611 du cadastre du Québec. (Jobs 5639 et 5640)

AVIS PRÉLIMINAIRE – DÉMOLITION D'IMMEUBLES

8) 16 549, BOULEVARD GOUIN OUEST

L'avis préliminaire vise la démolition du bâtiment principal situé à l'adresse sise au 16 549, composé du lot no 1 843 560 du cadastre du Québec.

Selon le Règlement régissant la démolition d'immeuble numéro CA28 0019, lors d'une demande, il est notamment exigé de déposer un rapport d'expertise de l'état général de l'ensemble de l'immeuble, le programme préliminaire d'utilisation du sol dégagé et un paiement de 800\$. L'avis préliminaire permet au requérant d'avoir un avis et une orientation sur une demande particulière, sans toutefois être officiel.

Le projet demandé dans lequel le requérant demande l'avis préliminaire du comité consultatif d'urbanisme vise la démolition du bâtiment principal existant utilisé à une fin d'habitation unifamiliale isolée et la reconstruction d'un nouveau bâtiment principal pour un usage habitation trifamiliale isolée.

Le bâtiment principal visé a été construit en 1923 selon le rôle foncier de la Ville de Montréal. Il est considéré comme une maison de style vernaculaire qui correspond à une architecture propre à un pays et destiné à une population ouvrière ou campagnarde. Selon les études réalisées à la Ville de Montréal, ce bâtiment est une variante d'une maison unifamiliale québécoise caractérisée par son toit à deux versants tronqués aux angles avec deux (2) lucarnes à croupe, et par une galerie-perron. Il a conservé, dans son ensemble, ses

composantes architecturales depuis sa construction. Il a une bonne valeur patrimoniale par son architecture et également par sa localisation.

D'autre part, dans les dernières décennies, les efforts de conservations n'ont pas été consentis notamment avec la présence de résidences multifamiliales imposantes au milieu d'insertion. Toutefois, les traces du village de Sainte-Geneviève sont encore présentes avec plusieurs résidences unifamiliales isolées construites avant 1940.

Le requérant a également remis la proposition de remplacement. La construction est un modèle dit générique que nous pouvons retrouver un peu partout au Québec. Le modèle présenté est une habitation trifamiliale isolée de deux (2) étages en maçonnerie avec une composition symétrique de la façade principale pouvant accueillir trois (3) logements.

À la lumière des discussions, les membres du comité consultatif d'urbanisme sont défavorables à la demande telle que présentée. En premier lieu, ils sont défavorables avec la démolition de l'immeuble puisqu'elle a un intérêt patrimonial. Elle est témoin du développement de Sainte-Geneviève. En deuxième lieu, ils sont défavorables avec la proposition de réutilisation du sol projeté puisque malgré que le bâtiment proposé ne soit pas inintéressant, elle ne permet pas de rehausser les qualités architectures et paysagères du secteur.

9) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 18 février 2019.

10) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Christian Larocque de lever l'assemblée à 20 : 52.


Yves Sarault
Président du comité consultatif d'urbanisme


Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections