

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 18 février 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
M. François D'Auteuil, citoyen
M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement
M. Robert Richer, citoyen

Membre absent : 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 28

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est modifié au point 4 par la création du sous-paragraphe a) l'ajout du sous-paragraphe b).

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 21 JANVIER 2019

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 21 janvier 2019 soit adopté tel que présenté.

DÉROGATION MINEURE

3) 11, RUE JEAN-YVES

Dans le cadre d'une préparation à la vente de la propriété visée par la demande, le requérant a déposé une demande de dérogation mineure pour régulariser l'implantation de la piscine creusée localisée en cour latérale droite tel que montrée au plan d'implantation no 13345-001, minute 7603, réalisé par Benoit Péloquin, arpenteur-géomètre en date du 12 juin 2002.

Le requérant souhaite vendre la propriété. Pour s'assurer que le processus de vente est adéquat, il veut régulariser l'implantation de la piscine creusée.

En résumé de la présente situation, une demande de permis pour l'installation d'une piscine creusée no 5575 en date du 27 mai 1991 a été réalisée par l'ancien propriétaire Jean-Pierre Ravary. Le permis a été délivré le 28 mai 1991 en conformité au règlement sur les piscines. À l'époque, la distance prescrite au règlement était la même que celle d'aujourd'hui avec une norme prescrite à 1,5 mètre.

Cependant, lors de l'installation de la piscine par Piscino inc. (Citadelle), l'implantation de la piscine n'a pas été respectée. On peut présumer qu'il y a eu une erreur lors de l'installation. Des avis d'infractions ont été envoyés et même un constat d'infraction a été réalisé. Suite à ces interventions, une demande de modification au règlement sur les dérogations mineures a été réalisée en 2002 afin de pouvoir régulariser la présente situation et également plusieurs autres piscines non conformes. Ce règlement a été adopté en janvier 2003. Depuis cette date et pour une raison que nous ignorons, il n'y a jamais eu de processus pour faire une demande de dérogation mineure de la part du requérant.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 6^e alinéa de l'article 4 du chapitre 2, qu'une dérogation mineure peut être accordée relative à la distance minimale d'une piscine extérieure par rapport aux lignes de terrain.

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

Monsieur François D'Auteuil apporte une précision concernant le certificat de localisation déposé à la demande. Il nous informe que ce dernier a été produit en 2002. Depuis cette date, la rénovation cadastrale a été réalisée. En conséquence, il se peut, hypothétiquement, qu'il y ait une légère différence entre la mesure prise en 2002 et celle d'aujourd'hui. Il serait avisé de concevoir un libellé qui donne une certaine souplesse pour éviter que la dérogation ne soit plus valide et du coup, refaire une nouvelle demande de dérogation mineure pour régulariser la présente situation.

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

D'accepter, conformément au Règlement sur les dérogations mineures (CA28 0025) de l'Arrondissement L'Île-Bizard – Sainte-Geneviève, à l'égard de la propriété sise au 11, rue Jean-Yves composée du lot no 4 589 186 du cadastre du Québec à l'effet de régulariser l'implantation d'une piscine creusée existante érigée en 1991 située en cour latérale droite dont la distance entre la ligne latérale droite de terrain et la piscine creusée est inférieure à la norme prescrite à 1,5 mètre de l'article 136 faisant partie intégrante du règlement de zonage CA28 0023

PIIA - ENSEIGNE

4) A) 449, RUE CHERRIER – POSE D'UNE ENSEIGNE SUR SOCLE

La requérante a déposé une demande de permis pour l'installation d'une enseigne à l'égard d'un nouveau commerce tel que montré au plan réalisé par *Enseignes Roland Inc.* en date du 10 janvier 2019.

Un commerce de vente de biscuits décoratifs est sur le point d'ouvrir. Une enseigne commerciale est proposée pour afficher le nouveau commerce. La proposition est une enseigne projetante. Notez qu'elle correspond à une enseigne qui est apposée en saillie à un bâtiment. Puisque le bâtiment est près de la voie publique, ce type d'enseigne permet d'augmenter sa visibilité.

Elle aura une forme dite "champêtre" sous un panneau en PVC blanc avec une épaisseur de 3/4" et d'une dimension de 30" x 30". L'inscription du commerce sera écrite avec un style ancien avec un logo d'un bâtiment qui accentue le côté artisanal.

L'enseigne proposée n'aura, par contre, aucun relief. Selon l'explication du concepteur, l'enseigne est trop petite et le "brand name" est trop long. Il n'y a pas assez d'espace pour fixer un relief 3D. De plus, il affirme que puisque l'enseigne est petite, l'impression visuelle du 3D ne serait pas vraiment visible de la voie publique.

La pose d'une enseigne commerciale est visée aux articles 16 et 17 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables.
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 pose d'une enseigne projetante à l'adresse sise au 449, rue Cherrier, sur le lot 4 299 568 du cadastre du Québec.

B) 449, RUE CHERRIER – RÉNOVATION EXTÉRIEURE

La requérante souhaite procéder à des travaux de rénovation au rez-de-chaussée au bâtiment principal visé par la demande puisqu'ils sont en mauvais état.

Un commerce de vente de biscuits décoratifs est sur le point d'ouvrir. Pour assurer une conformité et permettre une expérience agréable aux futurs clients, des travaux de rénovation sont proposés et notamment ce qui touche l'apparence extérieure du bâtiment principal.

Le projet vise à remplacer les fenêtres au rez-de-chaussée. Celles en façade avant seront fixes en aluminium blanc avec un carrelage de 8 à 12 carreaux. Celles sur les façades latérales et arrière seront coulissantes en aluminium blanc de 8 à 12 carreaux. La porte d'entrée sera également remplacée. Elle sera en acier avec une ou deux surfaces vitrées avec deux caissons. Elle sera peinte de couleur noir beauty no 2128-10.

Le bâtiment principal visé a été considéré comme une maison à toit mansardé. Elle a par contre subi des modifications majeures dans lesquelles son intégrité architecturale a été altérée.

Les rénovations proposées ne visent pas à bonifier ou à retrouver l'aspect original du bâtiment principal.

Le projet concerne la rénovation d'un élément extérieur d'un bâtiment principal. Il est visé aux articles 18 et 19 relatifs aux secteurs de valeur exceptionnelle et bâtiments d'intérêt patrimonial et également aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverain et sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes ou 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.

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 le remplacement de la porte d'entrée principale en façade avant et des fenêtres aux rez-de-chaussée à l'adresse sise au 449, rue Cherrier, sur le lot 4 299 568 du cadastre du Québec.

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

5) 118, RUE PIERRE-PANET – CONSTRUCTION RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Faisant suite à l'incendie et à la démolition de la résidence visée par la demande à la fin du mois d'août 2018, le projet demandé consiste à construire une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage intégré.

Une demande de permis de construction no 3001496018 a été déposée le 5 février dernier pour ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au dernier plan de construction no 18-4837 réalisé par Dessina Plan en date du 31 janvier 2019 et le plan d'implantation no I12222, minute no 18591 réalisée par Desroches et Morin, arpenteur-géomètre en date du 24 janvier 2019.

La nouvelle résidence sera érigée sur la même fondation que la résidence originale puisqu'elle est suffisamment en bon état pour être réutilisée. Le cadre bâti de la nouvelle résidence sera simple et ordonné. Elle est conçue sous une inspiration d'une architecture coloniale anglaise intégrant des éléments plus actuels. Il y aura notamment un petit jeu de volume, une utilisation de deux (2) parements extérieurs, un toit principal à croupe à 4 versants, un avant-toit à toit plat et des fenêtres à quatre (4) carreaux avec un cadrage blanc dont celles au rez-de-chaussée seront avec imposte.

En détail, les matériaux extérieurs utilisés seront :

- La façade avant principale sera composée de deux (2) parements extérieurs - Techno-Bloc Alur de couleur gris sienna onyx et un parement d'acier en clin de couleur bois torréfié;
- Les façades latérales et arrière seront composées de deux (2) parements extérieurs - Techno-Bloc brique Brampton de couleur gris sienna onyx et un clin de fibre de bois pressé de couleur bouleau;
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte noir;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres, la porte de garage et des portes seront composés d'un aluminium de couleur noir.

Malgré que la proposition soit implantée sur la même fondation, le cadre bâti sera différent de la construction originale. Comparativement à cette dernière, elle aura une apparence qui s'inspire de la maison coloniale anglaise et tout en intégrant des éléments architectoniques d'inspiration actuelle.

Pour sa part, le milieu d'insertion a été construit selon les tendances des constructions des années 90 avec un jeu de volume, des murs pignons, des lucarnes-pignon, des toits pignon, des jeux de toit et avec des couleurs pastel. Un certain contraste sera perceptible. En dépit de cela, la proposition permet de briser la monotonie du secteur en intégrant une forme et des matériaux plus actuels. Par contre, l'usage, l'alignement des constructions, le gabarit et le volume sont assez similaires et identiques avec la résidence proposée et son voisinage.

Finalement, la résidence proposée sera de qualité et elle correspond aux résidences du milieu d'insertion par son usage et sa volumétrie, ce qui ne dénaturera pas nécessairement le milieu d'insertion.

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.

La première proposition du projet a été évaluée par le comité d'urbanisme et les membres y sont défavorables. Les membres sont d'avis que la présente proposition ne répond pas aux critères 3 et 4 qui visent :

3° assurer une harmonisation des volumes, du style, des détails architecturaux et des pentes de toit des bâtiments principaux du secteur, de manière à favoriser une transition douce et non apparente entre eux;

4° privilégier des teintes de matériaux de revêtement extérieur sobres s'harmonisant à l'ensemble du secteur;

Ils estiment que le cadre bâti n'est pas compatible avec le milieu environnant. En effet, les résidences voisines ont un cadre bâti intégrant des murs pignon donnant front sur la rue Pierre-Panet, une utilisation de couleur qui tend vers les teintes pastel, œil de bœufs, des fenêtres cintrées et dans certains cas avec des clés contrairement à la première proposition où la façade principale est plus simple avec des détails architecturaux limités.

Faisant suite aux discussions avec le requérant, il a été convenu que ce dernier puisse déposer une seconde version de sa construction proposée afin d'assurer une meilleure harmonisation avec le voisinage. Elle doit être déposée d'ici le lundi 25 février 2019. Un vote à distance aura lieu pour une recommandation le mardi 26 février 2019.

Le 25 février 2019, le requérant a déposé deux (2) nouvelles options. La première, appelé option 2, la façade avant principale est constituée d'un parement extérieur de Techno-Bloc Alur de couleur gris sienna onyx uniquement, de deux (2) pignons décoratifs aux extrémités de la façade et un avant-toit au-dessus des deux (2) ouvertures au rez-de-chaussée. La deuxième proposition, appelé option 3), consiste conserver le parement extérieur tel que l'option 1 (originale), d'ajouter un pignon décoratif au-dessus de l'entrée principale et d'ajouter un avant-toit au-dessus des deux (2) ouvertures au rez-de-chaussée.

Un vote à distance a été réalisé en présentant trois (3) options dont la 1^{ère} option (format original), la 2^e option (déposée le 25 février) et la 3^e option (déposée le 25 février).

Il est proposé par les membres lors du vote à distance du 25 et 26 février 2019 l'option 2.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter l'option 2 de la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée située à l'adresse sise au 118, rue Pierre-Panet, sur le lot no 4 297 059 du cadastre du Québec.

DISCUSSION/DIVERS

6) STATIONNEMENT SECTEUR SAINTE-GENEVIÈVE

Dans le cadre d'une étude préliminaire sur les cases de stationnement dans le secteur Sainte-Geneviève, une présentation du rapport d'étude réalisé par la division Urbanisme, permis et inspections a été présentée aux membres. Elle expose la réalité de la présente situation, des normes applicables aux aires de stationnement et des mesures compensatoires qui peuvent être apportées.

La présentation expose le but de l'étude qui vise à améliorer et faciliter l'implantation de nouveaux commerces dans le secteur Sainte-Geneviève et particulièrement la partie constituée du noyau villageois. Elle permet notamment de faire la démonstration que les cases de stationnement sur les propriétés commerciales semblent répondre aux besoins des utilisateurs, malgré que selon les observations, les aires de stationnement ne sont pas conformes au présent règlement. Une description des dispositions relatives aux aires de stationnement du règlement de zonage no CA28 0023 est également expliquée. Il est décrit que les normes sont très coercitives et elles ne donnent pas ou peu de souplesses aux présents commerçants ou à de nouveaux commerçants.

Les orientations proposées aux membres sont d'assouplir les normes dans le secteur Sainte-Geneviève uniquement. Il est exposé, dans le présent cas, qu'il est peut-être avantageux de laisser libre cours au libre marché. Dans ce cas, les zones commerciales dans le secteur pourraient se voir exempter du nombre minimal de cases de stationnement et de certaines autres normes relatives aux aires de stationnement. Toutefois, il serait judicieux de s'assurer, en cas de problème, que les aires de stationnement publiques puissent répondre aux besoins des citoyens et s'assurer de satisfaire les utilisateurs. Il est noté que les règlements sont

évolutifs, et qu'il est judicieux de faire ces modifications et dans les cas qu'il y a une augmentation du nombre de commerçants, de réajuster les normes.

Les membres du comité discutent de la proposition et s'y montrent favorables à un assouplissement de certaines dispositions relatives aux aires de stationnement au règlement de zonage no CA28 0023 pour le secteur de Sainte-Geneviève.

7) PROCHAINE ASSEMBLÉE

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

8) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Robert Richer de lever l'assemblée à 21 : 40.

Yves Sarault
Président du comité consultatif d'urbanisme

Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections