

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 21 mars 2016 à 19h15
Salle Wilson au 490, montée de l'Église à L'Île-Bizard

Membres présents : M. Stéphane Côté, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement
M. Marcel Labbé, citoyen
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
Mme Danielle Myrand, citoyenne
M. François Allard, citoyen

Non-membre présent : M. David Poiré, secrétaire du comité consultatif d'urbanisme

Membre absent : M. Robert Richer, citoyen

L'assemblée est ouverte à 19h15.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par François Allard et appuyé par Danielle Myrand,

QUE l'ordre du jour soit modifié en ajoutant au point 10 – varia, le sujet suivant :
a) 522-524, chemin Cherrier : Rénovation du bâtiment.

Après quoi l'ordre du jour est adopté.

2) 437, chemin Cherrier (I-B) : Demande de certificat d'affichage pour l'installation de deux enseignes sur mur

La requérante souhaite installer deux enseignes non éclairées sur mur, l'une faisant face à la rue Cherrier, l'autre face à la rue Saint-Charles. Aucune enseigne détachée n'est prévue.

Les enseignes proposées seraient composées d'une image de 3 cubes vert, rouge et bleu, le nom de la garderie et 3 petits pois verts.

Afin d'apporter un aspect champêtre à l'enseigne, ces éléments, découpés dans de l'« alupanel » d'une épaisseur de 8mm, seraient apposés sur des planches de chêne, d'une teinte sobre s'harmonisant avec le revêtement du bâtiment. Ces planches de chêne seraient préalablement apposées sur un support composé de pièces de bois, permettant un dégagement de l'enseigne du mur. Ce support serait d'une couleur similaire au revêtement mural.

L'emplacement et les dimensions proposées pour ces enseignes découlent de l'emplacement des enseignes d'un ancien occupant.

Une première proposition d'affichage a été présentée au Comité en décembre 2015 et n'avait pas obtenue une recommandation favorable. « *Résolution: CA16 28 0015 : Ne pas approuver (...) les plans et illustrations afin de permettre l'installation de deux enseignes sur mur, pour le bâtiment situé au 437, rue Cherrier sur le lot 4 298 826 du cadastre du Québec. Il est plutôt recommandé que le concept d'affichage soit modifié afin de s'insérer davantage dans un cadre champêtre. Des précisions devront aussi être apportées afin de préciser la façon dont ces enseignes seront fabriquées.* »

Le Comité reconnaît qu'un travail a été fait pour améliorer l'apparence des enseignes, mais se questionne néanmoins sur la façon dont les lettres seront apposées et la qualité du résultat final. Il est souligné qu'il serait préférable d'apporter davantage d'épaisseur au lettrage plutôt que de tenter de dégager le fond de l'enseigne depuis le mur du bâtiment.

Le Comité recommande à la requérante de discuter avec le concepteur de son enseigne. Il est proposé que le lettrage soit plus épais, de façon à apporter davantage de relief à l'enseigne, et qu'il soit découpé dans du bois ou du PVC plutôt qu'en « Alupanel ».

De façon à permettre à la requérante de démarrer rapidement la fabrication des enseignes, le Comité est prêt à recommander favorablement une proposition d'affichage montrant le lettrage découpé dans un matériel tel le bois ou le PVC et apposé sur un fond composé de planches de cèdre ou autre bois résistant. Cette proposition, accompagnée de toute information nécessaire à la bonne compréhension du projet, pourra être présentée par courriel à la Division et au Comité, au plus tard le 4 avril, avant l'assemblée du conseil d'arrondissement.

Il est proposé par Jean-Pierre Tanguay et appuyé par François Allard,

QUE le comité consultatif d'urbanisme pourra recommander favorablement une proposition d'affichage montrant un logo et du lettrage découpés dans un matériel tel le bois ou le PVC et apposés sur un fond composé de planches de cèdre ou autre bois résistant bien au vieillissement et aux intempéries. Cette proposition, avant d'être recommandée favorablement, devra avoir été préalablement présentée aux membres du Comité par courriel et jugée acceptable par ces derniers.

3) 906, 2^e avenue (I-B) : Rénovation et agrandissement de la résidence

Le requérant souhaite agrandir sa résidence vers la gauche et à l'arrière afin d'augmenter la superficie habitable et intégrer un garage double (2 portes).

Une analyse sommaire du projet en fonction de la réglementation d'urbanisme applicable a été réalisée. L'agrandissement proposé serait conforme au niveau des marges de recul, hauteur et superficie.

Cet agrandissement est représentatif du mouvement de transformation du secteur entrepris depuis la mise en place des services sur les avenues. Outre une augmentation de la superficie de plancher du bâtiment, les travaux viendraient remplacer la brique en façade par de la pierre de béton alors que le revêtement de vinyle serait remplacé par un revêtement de fibrociment.

Peu de travaux ont été effectués récemment sur les bâtiments de la 2^e avenue. Le projet du requérant est un projet qui pourrait ultérieurement servir de référent pour les constructions et travaux de transformation à venir. À cet effet, le Comité croit que l'agrandissement proposé pourrait être mieux intégré au bâtiment existant, la démarcation entre le bungalow existant et l'agrandissement proposé étant facilement perceptible. Les travaux devraient donner l'impression qu'il s'agit d'un bâtiment construit en une seule phase. Des modifications au niveau de la volumétrie et/ou de la forme du toit devraient être apportées.

Bien que les matériaux proposés soient de qualité, le Comité ne croit pas que les couleurs ou les proportions proposées soient appropriées pour ce secteur de l'Île-Bizard. Le « secteur des avenues » est un milieu où la végétation est très présente, les matériaux sont généralement de couleurs terres, les styles contemporain et champêtre s'y côtoient et sont harmonieux entre eux en raison d'une transition douce des matériaux et volumétries utilisées d'une résidence à une autre.

Dans le cas du projet présenté, les matériaux et couleurs (les portes et revêtements métalliques noirs) donnent un aspect massif au bâtiment. Sans nécessairement choisir un autre type de revêtement, il pourrait être intéressant de revoir les proportions de maçonnerie en façade ainsi que la proportion d'éléments architecturaux noirs.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au requérant de revoir la volumétrie et le choix des matériaux de revêtement proposés pour l'agrandissement et la rénovation de la résidence unifamiliale située au 906, 2^e avenue sur le lot 4 589 508 du cadastre du Québec.

4) 15 529, boulevard Guin ouest (S-G) : Rénovation de la toiture

Suite à la découverte d'infiltrations d'eau, des signes de pourriture et une détérioration sérieuse de la structure du toit, les requérants sont dans l'obligation de refaire la toiture (charpente, isolation, revêtement). Puisque l'étage doit être entièrement démoli, les requérants souhaitent profiter de ces travaux afin d'augmenter la qualité de la superficie habitable à l'étage en revoyant les pentes et la hauteur de la toiture et l'aménagement d'espaces dont la hauteur libre serait conforme, ce qui n'est actuellement pas le cas.

L'agrandissement s'effectuerait par un rehaussement de la toiture (5,48m actuel à 7,37m proposé) et l'ajout de superficie de plancher à l'étage, au-dessus d'une rallonge existante à l'arrière. L'ajout

d'une fausse lucarne à l'arrière contribuera à augmenter la qualité de la superficie aménageable à l'étage.

Le bâtiment est identifié comme « immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle » et aurait été construit vers 1850. Ce bâtiment est un bon exemple de la maison-type du colon, caractérisé par son petit gabarit, la toiture à deux versants, le larmier se prolongeant au-dessus de la galerie et un rez-de-chaussée près du sol.

Le projet a été présenté lors de la réunion de février dernier. Le projet présenté n'était pas complet et ne respectait pas les grandes caractéristiques de ce bâtiment. Des échanges ont eu lieu entre les requérants et la Division de façon à bonifier le projet.

Le projet présente désormais une toiture couvrant le corps principal et l'agrandissement arrière. La hauteur proposée est conforme au règlement de zonage (10,70m).

Le revêtement mural serait en bois, peint blanc en usine, similaire à l'existant alors que les fenêtres additionnelles proposées seraient de type à guillotine. Le revêtement proposé pour la toiture est une tôle d'aluminium rappelant la tôle à baguettes (modèle Ancestral, de couleur gris régent). Ce revêtement de toiture a été autorisé par le passé pour des résidences patrimoniales de l'arrondissement.

L'analyse a également été compliquée par l'absence de croquis ou simulation montrant les bâtiments voisins. Bien qu'en raison de son implantation, en retrait par rapport aux bâtiments voisins, il est difficile de bien saisir l'impact de rehaussement de la toiture du bâtiment.

La modification à la toiture représente une modification importante des caractéristiques du bâtiment. À cette effet, puisqu'il s'agit d'une transformation du bâtiment, il a été suggéré aux requérants de conserver ou ramener des éléments identitaires du bâtiment qui auraient disparu avec les années. Parmi ces éléments, il a été fait mention de :

- > La construction d'une fausse cheminée (il n'y a actuellement aucune cheminée) ;
- > La conservation de l'échelle sur le toit (caractéristique de ce type de bâtiment) ;
- > L'ajout d'un élément architectural à l'arrière amplifiant l'apparence de la lucarne proposée ;
- > Assurer un niveau similaire pour les débords de toit avant et arrière ;
- > Voir la possibilité que l'élévation latérale gauche soit entièrement recouverte de clin de bois ou de crépi.

Le Comité apprécie le projet de transformation de la résidence tel que présenté. Il laisse donc aux requérants la discrétion de prendre en considération ou pas les éléments précédemment énumérés.

Il est proposé par Marcel Labbé et appuyé par François Allard,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre les travaux de rénovation et transformation de la résidence unifamiliale située au 15529, boulevard Gouin ouest sur le lot 1 843 866 du cadastre du Québec.

5) 608, rue des Bruants (I-B) : Construction d'une résidence unifamiliale

Dans le cadre du projet domiciliaire « Place des Bruants » le requérant présente une demande de permis afin de construire une résidence unifamiliale d'un étage avec garage (modèle « le Bruant »). Le projet reprend les grandes caractéristiques exigées lors de l'autorisation initiale de ce projet immobilier, en termes de volumétries et matériaux de revêtement.

Le Comité reconnaît l'effort du requérant d'éviter de proposer des modèles similaires à proximité. Le style et les matériaux proposés permettent un rythme harmonieux sur la rue en matière de matériaux et volumétries.

Il est proposé par Jean-Pierre Tanguay et appuyé par Danielle Myrand,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale située au 608, rue des Bruants sur le lot 5 790 254 du cadastre du Québec.

6) 608, rue des Bruants (I-B) : Construction d'une résidence unifamiliale

Dans le cadre du projet domiciliaire « Place des Bruants » le requérant présente une demande de permis afin de construire une résidence unifamiliale d'un étage avec garage (modèle « le Colibri »). Le projet reprend les grandes caractéristiques, en termes de volumétries et matériaux de revêtement, exigées lors de l'autorisation initiale de ce projet immobilier.

Le Comité reconnaît l'effort du requérant d'éviter de proposer des modèles similaires à proximité. Le style et les matériaux proposés permettent un rythme harmonieux sur la rue en matière de matériaux et volumétries.

Il est proposé par François Allard et appuyé par Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale située sur la rue des Bruants sur le lot 5 790 256 du cadastre du Québec.

7) 608, rue des Bruants (I-B) : Construction d'une résidence unifamiliale

Dans le cadre du projet domiciliaire « Place des Bruants » le requérant présente une demande de permis afin de construire une résidence unifamiliale d'un étage avec garage (modèle « le Bruant »). Le projet reprend les grandes caractéristiques, en termes de volumétries et matériaux de revêtement, exigées lors de l'autorisation initiale de ce projet immobilier.

La résidence proposée sera implantée sur un terrain d'angle. Le mur latéral gauche fait face à un prolongement éventuel de la rue ainsi qu'à un parc. Une première version du projet présentait un mur latéral gauche avec peu de caractéristiques propres à un mur donnant sur une rue. Bien que la rue (prolongement) ne soit pas une rue principale ou une rue qui sera prochainement construite et utilisée, il a été convenu avec le requérant qu'un traitement de façade devait néanmoins être effectué pour ce mur. La façade a légèrement été retravaillée de façon à ajouter une seconde fenêtre de plus grande dimension. Cet ajout satisfait le Comité. Pour le reste, le style et les matériaux proposés permettent un rythme harmonieux sur la rue en matière de matériaux et de volumétries.

Il est proposé par François Allard et appuyé par Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale située sur la rue des Bruants sur le lot 5 790 260 du cadastre du Québec.

8) 1085, rue Bellevue (I-B) : Construction d'une résidence unifamiliale isolée

Dans le cadre du projet domiciliaire « Val des Bois », le requérant souhaite construire une résidence unifamiliale de deux étages sur la rue Bellevue.

La résidence d'un style contemporain avec garage double (2 portes) présente deux types de revêtements, soit la pierre de bétonnet un revêtement léger de type Canexel.

L'implantation et la hauteur du bâtiment sont conformes à la réglementation applicable en vigueur.

La rue Bellevue propose un amalgame de résidences aux styles contemporain et classique. La résidence serait la première résidence proposée entre les rues Laurier et Chèvremont. Il n'y a actuellement aucune propriété face à ce terrain. Des éléments de la résidence proposée rappellent des résidences plus à l'est.

Le Comité apprécie le projet présenté.

Il est proposé par François Allard et appuyé par Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale située au 1085, rue Bellevue sur le lot 5 376 920 du cadastre du Québec.

9) Lots 5 143 505,5 143 504,5 143 503, boulevard Gouin o. (S-G) : Construction de triplex contigus

Le requérant souhaite acquérir un terrain sur le boulevard Gouin ouest. Avant de s'en porter acquéreur, il présente au Comité un projet de construction d'une certaine densité afin de rentabiliser l'acquisition du terrain.

Ce projet correspond à :

- > Subdivision de la propriété en 4 lots ;
- > Proposition de 4 triplex contigus de 2 étages ;
- > Stationnement en cour arrière plutôt qu'en cour avant (demande de la Division) ;
- > Un accès partagé avec l'immeuble de copropriétés voisin ;
- > Seules les cases de stationnement d'un seul triplex sont reliées à la rue, les cases des autres triplex ne sont accessibles qu'en empruntant l'accès desservant le premier triplex ;
- > L'architecture proposée donne l'impression qu'il s'agit d'un seul bâtiment.

L'aménagement de l'aire de stationnement de 3 des 4 bâtiments proposés n'est pas conforme.

En raison de la non-conformité du stationnement, le requérant a décidé de diviser son projet en 2 phases afin d'éventuellement déposer une demande de modification au règlement de zonage, dans le but de permettre l'aménagement d'un stationnement partagé, une forme de stationnement actuellement non autorisée au règlement de zonage en vigueur. La phase 1 du projet ne comprendrait que la construction de 2 triplex et l'aménagement de 2 accès à la propriété. La phase 2 ne serait réalisée qu'une fois l'entrée en vigueur de l'amendement au règlement de zonage.

Le requérant souhaite connaître l'avis du Comité quant au projet immobilier et son ouverture face à une modification du règlement de zonage.

Le Comité reconnaît que l'aménagement de l'aire de stationnement proposée démontre une certaine logique, mais ne peut se prononcer sur l'intérêt d'une modification du règlement de zonage. Avant de décider d'aller de l'avant, une réflexion serait nécessaire afin de définir la nature et la forme exacte de la modification à apporter, ainsi que les répercussions possibles (positives, négatives ou neutres).

Le terrain visé est l'un des derniers grands terrains disponibles et développables dans ce secteur de Sainte-Geneviève. Pour le Comité, un projet sur ce site devrait être l'occasion de proposer un projet de grande qualité permettant de faire la transition entre les différents gabarits et spécificités des bâtiments du secteur, d'autant plus que des bâtiments patrimoniaux, dont certains reconnus, se trouvent à proximité.

Le Comité est par ailleurs sensible à toute augmentation de la densité et du trafic afférent. Le Comité suggère de revoir la forme (et la densité) du projet. Le Comité suggère également de travailler un projet proposant une architecture, des aménagements et des matériaux mettant en valeur cette portion du boulevard Gouin. Le requérant soulève l'idée de revoir son projet en proposant plutôt jusqu'à 6 maisons en rangées.

Il est proposé par Jean-Pierre Tanguay et appuyé par Danielle Myrand,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au requérant de revoir son projet de façon à lui apporter des particularités propres à ce secteur de Sainte-Geneviève. La proposition d'un ensemble de maisons en rangée donnant l'impression d'un petit projet intégré pourrait être une alternative à analyser.

10) VARIA

a) 522-524, chemin Cherrier (I-B) : Rénovation du bâtiment

Danielle Myrand se retire de la discussion.

Le requérant a débuté des travaux visant à rénover un duplex situé sur le chemin Cherrier. Suite à un avertissement par un des inspecteurs de la Division, le requérant a déposé une demande de permis afin de lui permettre de compléter les travaux. La démolition d'une galerie à l'arrière, le remplacement des portes et fenêtres ainsi que d'autres travaux intérieurs et extérieurs ont déjà été faits.

Le requérant a indiqué souhaiter réparer la galerie du rez-de-chaussée, remplacer le garde-corps de la galerie avant, peindre les murs, ajouter un cadre autour des fenêtres, ajouter une nouvelle galerie à l'arrière et peut-être ajouter un toit au-dessus du balcon à l'étage. Outre ces intentions de projets, aucun plan précis définissant les travaux à effectuer n'a toutefois été fourni. Deux illustrations montrant des options de coloris pour les murs, portes, garde-corps et toiture ont été soumises. Le requérant précise qu'il effectuera les travaux en fonction de ce que le Comité demandera.

Le Comité reconnaît que les travaux envisagés amélioreront le bâtiment. Le Comité demande à ce qu'un traitement soit effectué autour des portes et fenêtres. Ce traitement devra consister en l'ajout d'un encadrement, d'une couleur autre que celle des murs, autour des portes et fenêtres. En plus de l'encadrement des ouvertures le Comité suggère l'installation de volets pour les fenêtres de l'étage et des murs latéraux. Cette dernière suggestion demeure à la discrétion du requérant.

Pour la réfection de la galerie du rez-de-chaussée, le Comité recommande que le garde-corps soit composé de planches de bois, inspirées de l'existant, de façon à permettre une certaine intimité aux occupants du rez-de-chaussée. Il est aussi demandé qu'un treillis de bois ou de PVC, d'une couleur assortie aux couleurs du bâtiment soit réinstallé sous la galerie avant. Ce treillis devrait être de type « très intime ». Il est aussi suggéré d'ajouter devant la galerie des plantation nécessitant peu d'entretien.

Au niveau de la coloration, le Comité laisse au requérant de terminer du choix de couleurs, tant que ces couleurs soient sobres et s'harmonisent avec le bâti environnant du chemin Cherrier.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de compléter rénovation du bâtiment, situé au 522-524, chemin Cherrier sur le lot 4 589 377 du cadastre du Québec. Le Comité demande qu'un traitement soit effectué autour des portes et fenêtres. Ce traitement devra consister en l'ajout d'un encadrement, d'une couleur autre que celle des murs, autour des portes et fenêtres. En plus de l'encadrement des ouvertures le Comité suggère l'installation de volets pour les fenêtres de l'étage et des murs latéraux. Cette dernière suggestion demeure à la discrétion du requérant.

Par ailleurs, le Comité recommande que le garde-corps soit composé de planches de bois, inspirées de l'existant. Il est aussi demandé qu'un treillis de bois ou de PVC, d'une couleur assortie aux couleurs du bâtiment soit réinstallé sous la galerie avant. Ce treillis devrait être de type « très intime ».

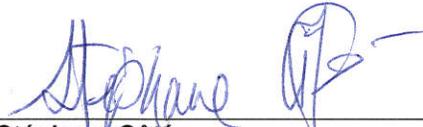
11) PROCHAINE ASSEMBLÉE

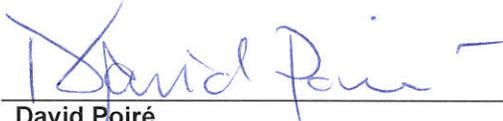
La prochaine assemblée se tiendra le 18 avril 2016.

12) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Il est proposé par Jean-Pierre Tanguay et appuyé par Danielle Myrand,

QUE l'assemblée soit levée à 22h00.


Stéphane Côté
Président du comité consultatif d'urbanisme


David Poiré
Secrétaire du comité consultatif d'urbanisme