L'Île-Bizard
Sainte-Geneviève
Montréal

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

RÉUNION ORDINAIRE DU LUNDI, 11 DÉCEMBRE 2017

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. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement Mme Geneviève Labrosse, citoyenne M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen M. Marcel Labbé, citoyen M. François d'Auteuil, citoyen
Membres absents :	M. Robert Richer, citoyen
Non-membres présents :	Mme Patricia Debel, conseillère en aménagement et secrétaire du CCU, M. Sylvain Provencher, chef de division - urbanisme, permis et inspections

---

L'assemblée est ouverte à 19 h 31

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. François d'Auteuil,

QUE le l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 22 NOVEMBRE 2017

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

QUE le procès-verbal de la séance du 22 novembre 2017 soit adopté tel que présenté.

3) ADOPTION DU CALENDRIER DES SÉANCES DU CCU POUR L'ANNÉE 2018

Les dates proposées pour les séances du Comité consultatif d'urbanisme pour l'année 2018 sont les suivantes :

Lundi	22 janvier 2018	19 h 30
Lundi	19 février 2018	19 h 30
Lundi	19 mars 2018	19 h 30
Lundi	16 avril 2018	19 h 30
Mardi	22 mai 2018	19 h 30
Lundi	18 juin 2018	19 h 30
Lundi	16 juillet 2018	19 h 30
Lundi	20 août 2018	19 h 30
Lundi	17 septembre 2018	19 h 30
Lundi	15 octobre 2018	19 h 30
Lundi	19 novembre 2018	19 h 30
Lundi	10 décembre 2018	19 h 30

Il est proposé par M. François d'Auteuil et appuyé par M. Yves Sarault,

QUE le calendrier des séances du comité consultatif d'urbanisme soit adopté tel que présenté.

PIIA – AGRANDISSEMENT

4) 1805, CHEMIN DU BORD-DU-LAC : MODIFICATION AU PLAN PRÉSENTÉ

Le requérant a déposé une demande de permis de construction (demande no 3001330533) tel que montré sur le plan d'implantation préparé par la firme d'arpenteurs-géomètres Horizon (minute 565, en date du 7 août 2017) et sur les plans de construction préparés par la firme Caouette Architecte en date du 17 juillet 2017.

Le projet concerne la construction d'une maison unifamiliale de deux étages avec garage intégré en bordure du lac des Deux-Montagnes et les matériaux de revêtement choisis sont :

- Un déclin de bois rainuré de couleur (écume argentée) avec insertion métallique de couleur «Gris Charbon»
- Du clin de vinyle de couleur «gris orageux».
- Le revêtement de toit proposé est un revêtement métallique sans joint de couleur «Gris étoilé». Les contours des portes, fenêtres et fascia sont de l'aluminium de couleur noir.

Cette requête a été présentée au CCU à la séance du 23 août 2017 et au Conseil municipal du 5 septembre 2017 qui ont tous deux été favorables au requérant.

Depuis l'approbation du projet, le requérant désire ajouter un garage double joint au bâtiment principal par un passage et dont les matériaux de revêtement sont identiques au bâtiment principal. De plus, quelques modifications mineures ont aussi été apportées au plan :

- Sur la façade principale du bâtiment, on remarque l'ajout d'une marquise au-dessus de la porte principale.
- Les portes de garage auparavant situées sur le mur latéral gauche ont été remplacées par une porte de garage sur le mur arrière.

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

Il est donc 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 les modifications aux plans de la résidence unifamiliale situé au 1805, ch. Bord-du-Lac, sur le lot 4 589 579 du cadastre de Québec.

DÉROGATION MINEURE

5) 374, RUE CHARRON : AUTORISER LES OUVERTURES DANS UN MUR SITUÉ À MOINS DE 2 MÈTRES D'UNE LIGNE DE LOT

Le requérant a déposé une demande de permis de construction 22 novembre 2017 (demande no 3001363128) tel que montré sur le plan d'implantation préparé par M. Roland Michaud arpenteurs-géomètres (minute 14436, dossier no. RM-5095 en date du 13 octobre 2017) et sur les plans de construction préparés par la firme Réal Thivierge Architecte en date du 30 octobre 2017.

Le propriétaire désire agrandir sa résidence en ajoutant un deuxième étage sur la partie existante et en ajoutant un garage attaché implanté à l'avant de la propriété et à 1,24 m de la ligne latérale gauche de la propriété. La norme actuelle permet l'agrandissement de la propriété à cette distance de la ligne latérale uniquement si le mur latéral total ne comporte aucune ouverture. Le mur latéral, dans ce cas-ci, s'applique à l'ensemble du mur latéral pas uniquement à la partie agrandie. En conséquence, toutes les fenêtres et la porte sur cette élévation devront être remplacées par un mur plein sans ouverture.

Fait à noter : Il n'y a aucune vue illégale au sens du Code civil du Québec.

L'objet de la demande de dérogation mineure repose sur l'élément suivant :

- Autoriser les fenêtres sur le mur latéral implanté à plus de 2 m et la porte pleine donnant sur le garage situé sur la partie agrandie située à moins de 2 m.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables, mais aimeraient souligner :

- Qu'en raison de la situation particulière présenté, soit que le mur latéral soit «divisé» en 2 parties par l'agrandissement situé à moins de 2 m de la ligne latérale et la portion existante du bâtiment situé à plus de 2 m de la ligne latéral, formant un mur latérale dont la ligne est brisé.

- Qu'il est estimé que cette situation n'a pas été prévue lors de la rédaction de la note (1) de la grille du règlement.

  Extrait de la grille des usages et des normes, note (1) :

  *(1) Une seule des deux marges latérales minimales peut être réduite à moins de 2 mètres sans toutefois être inférieure à 1 mètre uniquement **si la totalité du mur latéral** de ce côté ne comporte ni fenêtre ni ouverture. Dans ce cas, le total des 2 marges latérales minimales peut être réduit à 3 mètres.*

À la lumière des discussions ci-haut mentionnées, il est proposé par M. François d'Auteuil et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser les fenêtres et la porte pleine sur le mur latéral du projet d'agrandissement de la propriété sise au 374, rue Charron portant le numéro de lot 4 299 184 du cadastre de Québec.

PIIA – AGRANDISSEMENT

6) 374, RUE CHARRON : AGRANDISSEMENT RÉSIDENTIEL

Le requérant a déposé une demande de permis de construction le 6 novembre 2017 (demande no 3001355679) tel que montré sur le plan d'implantation préparé par M. Roland Michaud arpenteurs-géomètres (minute 14436, dossier no. RM-5095 en date du 13 octobre 2017) et sur les plans de construction préparés par la firme Réal Thivierge Architecte en date du 30 octobre 2017.

Le propriétaire désire rénover et agrandir la propriété par l'ajout d'un étage et l'ajout d'un garage attaché implanté à l'avant de la maison.

En plus du PIIA relatif au bâtiment principal, le projet est assujetti au PIIA relatif au terrain bordant la rivière des Prairies.

Les matériaux de revêtement proposés pour le projet sont :

- Du déclin de cèdre rouge de couleur naturelle et variée ;
- De la brique béto bloc, modèle brick tapestry, couleur «galexy» ;
- La toiture sera recouverte de bardeau d'asphalte noir ;
- Les fascias ainsi que les contours des portes et fenêtres seront en aluminium noir ;
- Le crépi sera peinturé avec la couleur «chat moucheté» de la marque Bétonel Dulux.

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

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour le projet d'agrandissement de la résidence sise au 374, rue Charron, situé sur le lot 4 299 184 du cadastre de Québec.

7) 896, 2E AVENUE : AGRANDISSEMENT RÉSIDENTIEL

La requérante a déposé une demande de permis de construction (demande no 3001363208) tel que montré sur le projet d'implantation et les plans d'architecture préparés par la requérante Mme Anne-Marie Lopez, déposé le 2 septembre 2017.

Le projet a été évalué par le CCU lors de la séance du 22 novembre 2017 ainsi que par le conseil lors de la séance du 4 décembre dernier.

La demande concerne un agrandissement de la résidence principale, située au 896, 2e Avenue.

Présentement le bâtiment comporte un 2^{e} étage sur seulement une portion du bâtiment. L'agrandissement sera fait en deux parties, soit l'ajout d'un 2^{e} étage complet sur la portion existante du bâtiment et le prolongement du bâtiment vers l'avant, de 1 étage qui comportera un garage et un espace de bureau.

De plus, la porte principale du bâtiment sera déplacée et la pierre des champs recouvrant le rez-de-chaussée sera conservée.

Suite à la décision du conseil du 4 décembre suivant les recommandations du CCU ont autorisé la volumétrie du bâtiment. Par contre, ils ont demandé à la requérante de déposer de nouvelles perspectives afin de présenter des modifications au revêtement extérieur dans le but d'adoucir la forme rectangulaire du bâtiment.

Mme Lopez a déposé des perspectives modifiées en date du 6 décembre dernier. Elle présente deux alternatives supplémentaire pour le revêtement extérieur du deuxième étage tel que discuté lors de la séance du 22 novembre dernier.

L'option 1 est celle qui a été présenté lors de la séance du 22 novembre 2017.

Les matériaux de revêtement sur les agrandissements du bâtiment présenté pour l'option 2 sont :

- Bois d'épinette posé horizontalement de la marque Bois Adirondack de couleur DT3-1450 (beige claire) ;
- Avec des insertions d'acrylique de couleur noir «X-210» de la marque Adexmat Montréal.

Les matériaux de revêtement sur les agrandissements du bâtiment présenté pour l'option 3 sont :

- Le déclin d'acier posé horizontalement de la marque Métalunic, catégorie «La distinction» couleur «séquoia» de la série «bois nuance» ;
- Avec des insertions d'acrylique de couleur noir «X-210» de la marque Adexmat Montréal.

M. d'Auteuil travaillant pour la firme d'arpenteur-géomètre au dossier de Mme Lopez, quitte la salle à 20h00.

Les membres du comité discutent des différentes options et de façon unanime, les membres sont favorables à l'option 3.

À la lumière des discutions, Il est proposé par M. Marcel Labbé 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 les matériaux de revêtement de l'option 3, soit le déclin d'acier de couleur séquoia avec les insertions d'acrylique noir pour le projet d'agrandissement de la résidence sise au 896, 2e Avenue, sur le lot 4 589 531 du cadastre de Québec.

M. d'Auteuil réintègre la salle à 20h10 à la fin des délibérations.

PIIA – CLÔTURE PARCOURS RIVERAIN

8) PARC DE LA NATURE DU CAP-SAINT-JACQUES, RUE CHERRIER : INSTALLATION D'UNE CLÔTURE

Le Service des Grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal de la Ville de Montréal (SGVM) a déposé une demande de permis 17 décembre 2017 pour l'installation d'une clôture (demande no 3001366488) tel que montré sur le plan d'implantation préparé par le Service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal datés du 22 novembre 2017

Le SGVM a récemment fait l'acquisition de 2 terrains adjacents au Parc Nature du Cap Saint-Jacques. Suite à cette acquisition, le service désire installer une clôture afin de délimiter son terrain nouvellement acquis puisque le voisin empiète largement sur la propriété voisine appartenant maintenant au SGVM pour des fins notamment d'entreposage et de circulation.

Le projet concerne l'installation d'une clôture en maille de chaine recouverte de vinyle noir installée au pourtour du lot 4 589 761 et en façade du lot 4 590 598 sur une longueur d'environ 30 m. Une barrière d'une largeur de 4 m en façade du chemin d'accès existant du lot 4 590 598 sera aussi installée afin de contrôler l'accès au terrain.

La hauteur de la clôture en marge avant est de 1,2 m et pour le reste, la hauteur atteindra 1,8 m. tel que prévu par le règlement de zonage.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables en ajoutant que :

- La clôture sera implantée à une bonne distance de la voie de circulation ;
- La clôture en maille de chaine noire sera très peu visible du parcours riverain en raison de la végétation généreuse situé derrière.

Il est donc proposé par M. François d'Auteuil et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour l'installation d'une clôture en maille de chaine recouverte de vinyle noir, au pourtour du lot 4 589 761 et en façade du lot 4 590 598 sur une longueur d'environ 30 m.

DÉROGATION MINEURE

9) 36, RUE LANIEL : RÉGULARISATION DE L'IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL

Le requérant a déposé une demande de dérogation mineure le 15 novembre 2015 (demande no 300135807) tel que montrée sur le certificat de localisation préparé par la firme d'arpenteurs-géomètres Cusson Létourneau (minute 30 938, dossier numéro 29 110, en date du 22 novembre 2017)

Dans le cadre du processus de la vente de la maison, un certificat de localisation a été produit. L'arpenteur-géomètre au dossier M. Alexandre Cusson, a identifié une non-conformité relative à l'implantation du bâtiment principal, plus précisément quant à sa marge latérale droite. En effet, un garage annexé au bâtiment principal a été construit il y a plusieurs années et il est situé à une distance inférieure au minimum prescrit à la règlementation actuelle. La norme présentement en vigueur est de 1 m dans la zone R1-345 et le garage annexé est situé à 0,79 m.

Bien que cette situation soit existante depuis plusieurs années, nous n'avons aucune preuve de la date de construction qui lui conférerait probablement des droits acquis. Au dossier de propriété, aucun permis de construction ni de certificat de localisation relatif à cet agrandissement n'est présent. De plus, le service d'urbanisme a aussi effectué des recherches via des photos aériennes d'années antérieures, mais aucune photo n'est assez précise pour nous permettre, hors de tout doute, que la construction existait avant l'entrée en vigueur du règlement qui l'a rendu non conforme.

L'objet de la demande de dérogation mineure repose sur l'élément suivant :

- L'implantation du bâtiment principal est située à 0,79 m de la ligne latérale droite du lot, alors que la règlementation actuelle exige 1 m ;
- La construction de la maison est datée de 1953 selon le rôle foncier de la ville ;
- La construction du garage, selon les informations fourni par le propriétaire, aurait été érigé que quelques années plus tard, environ 2 à 3 ans suivant la construction de la maison ;
- Selon les dires, les archives de Sainte-Geneviève ont été brûlées en partie lors d'un incendie à l'Hôtel-de-Ville de Sainte-Geneviève il y a plusieurs années.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables en notant que :

- Visuellement le style architectural du garage cadre avec une construction des années 50 ou 60 ;
- Qu'il n'y a pas de raison de douter de la bonne foi du propriétaire, lorsqu'il affirme que la construction du garage a été fait durant ces années ;
- Que de refuser la dérogation mineure causerait un préjudice sérieux au propriétaire.

En conséquence, il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de dérogation mineure afin de régulariser l'implantation de la résidence situé à 0,79 mètre de la ligne latérale pour la propriété sise au 36 rue Laniel, portant le numéro de lot 1 843 829 du cadastre de Québec.

VARIA

10) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 22 janvier 2017.

11) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay de lever l'assemblée à 20 h 30

L'Île-Bizard
Sainte-Geneviève
Montréal

Christian Larocque
Président du comité consultatif d'urbanisme

Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections