

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 20 août 2018

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

Membres présents : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président intérimaire CCU
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Marcel Labbé, citoyen
Mme Geneviève Labrosse, citoyenne
M. Robert Richer, citoyen

Membre absent : M. François D'Auteuil, citoyen
M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, président du CCU

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. Jean-Pierre Tanguay.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 16 JUILLET 2018

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

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

- POINT 5 EST TRAITÉ AU POINT 3 –

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE/AGRANDISSEMENT

3) 1006, RUE BELLEVUE - AGRANDISSEMENT

Le requérant, Stephan Haas-Jean, a déposé une demande de permis d'agrandissement (demande no 3001450241) à l'effet de construire un espace habitable au-dessus du garage attaché existant tel que montré sur le plan de construction réalisée par Lorena Perez, Architecture & Design, daté de juillet 2018.

La propriété visée par la demande est localisée sur la rue Bellevue à proximité de l'intersection de la rue Barette. Elle est érigée dans un secteur développé dans les années 90. Il est d'ailleurs dominé par des usages de type résidence unifamiliale isolée. La structure des bâtiments est dans son ensemble des résidences de type cottage qui est caractérisé par deux (2) planchers hors-sol avec garage attaché ou intégré. Les gabarits et les cadres bâtis du milieu d'insertion sont similaires dans la forme et dans l'utilisation des matériaux.

La résidence unifamiliale isolée a été érigée en 2000. Elle reprend les grandes lignes des résidences construites à l'époque avec une façade avant symétrique, l'utilisation de parements nobles et une toiture à pente forte intégrée par des toitures secondaires. Le projet consiste à ajouter un espace habitable au-dessus du garage attaché existant. L'espace habitable est de pouvoir aménager une chambre, une salle de lavage et une seconde salle de bain. L'apparence extérieure proposée reprend les grandes lignes du cadre bâti de la résidence existante notamment avec le type de parement extérieur, le type de toit, la pente de toit, les fenêtres, etc.

En détail, les travaux sont décrits comme suit :

- L'agrandissement en façade avant principale sera composé de brique CSR teinte pour s'arrimer avec la brique rouge mouchetée sur la façade avant principale existante;
- La façade latérale droite en déclin de vinyle D4 Dutch de couleur vanille;
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte mystique brun 2 tons;

- Les soffites, les fascias et les contours des fenêtres seront en aluminium de couleur blanche;
- Fenêtres à manivelle telle que les fenêtres de la partie existante.

Rappelons que la brique existante est de couleur rouge mouchetée. Selon le requérant, ce type de brique rouge mouchetée ne se vend plus et n'est plus en production. Il a d'ailleurs fait les efforts pour trouver un fournisseur, mais sans succès. Alors, il prévoit poser une brique CSR à teinte pâle pour pouvoir la teindre afin de s'assurer que l'esthétisme de la façade avant principale soit harmonieux entre la partie existante et projetée.

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 sont favorables au projet d'agrandissement dans sa forme, son gabarit et son cadre bâti. Toutefois, ces derniers n'ont pas reçu les garanties nécessaires pour prendre une décision sur la pose de la brique, puisque le requérant n'a pas pu déposer l'ensemble de la documentation à temps pour s'assurer que la brique teinte proposée soit harmonieuse avec la brique existante. Il est proposé que le requérant puisse déposer les garanties nécessaires d'ici le vendredi 24 août prochain pour que les membres du comité puissent prendre une décision à distance d'ici le lundi 27 août prochain.

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 concernant le gabarit, la forme et le cadre bâti à l'exception du parement extérieur qui devra faire l'objet d'un vote à distance le lundi 27 août 2018 pour l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 1006, rue Bellevue, située sur le lot 4 297 085 du cadastre de Québec.

- POINT 3 EST TRAITÉ AU POINT 4 –

DÉROGATION MINEURE

4) 16 601, BOULEVARD GOUIN OUEST - RÉGULARISER LES MARGES DU BÂTIMENT PRINCIPAL

Faisant suite à l'achat et des travaux de rénovations majeures, notamment le remplacement de la fondation du bâtiment principal érigé en 1865, le requérant souhaite cristalliser sa situation dérogatoire, mais protégé par droit acquis.

La résidence visée par la demande a été érigée en 1865. Elle emprunte le style architectural de la maison canadienne qui a été popularisé au 19^e siècle. Elle est d'ailleurs très visible du boulevard Gouin Ouest notamment par sa proximité à la voie publique, son architecture, la couleur du parement extérieur et son angle d'implantation.

Elle ne semble pas avoir subi de transformation depuis sa construction. Son volume et son implantation semblent restés intacts. Localisée sur le boulevard Gouin Ouest, la résidence est orientée en biais avec le boulevard. Ceci peut s'expliquer par le fait que la résidence a été érigée en fonction de l'orientation des lots (terre agricole) à l'époque de sa construction, comme nous pouvons le voir également avec certaines résidences voisines. De plus, il est à noter que lors de sa construction, le boulevard Gouin était d'une largeur petite ou il était aménagé différemment. Le bâtiment est distinctif par son angle d'implantation et par son architecture. Il détonne avec ce qui est construit au pourtour. La résidence visée est témoin du développement de Sainte-Geneviève dans sa partie ouest. Notons que la résidence est dérogatoire, mais protégée par droit acquis. Malgré tout, cette demande vise davantage à cristalliser et confirmer son implantation dérogatoire par l'utilisation de la demande de dérogation mineure.

Finalement, la résidence sera visée dans une prochaine demande par des rénovations importantes notamment sur la fondation, le parement extérieur, les ouvertures, etc.

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

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. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de dérogation mineure de la propriété sise au 16 601, boulevard Gouin Ouest portant le numéro de lot no 1 843 559 du cadastre de Québec.

- POINT 6 EST TRAITÉ AU POINT 5 –

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE/AGRANDISSEMENT

5) 553, RUE SIMONET – AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE PAR L'AJOUT D'UN ABRI D'AUTO

Une demande de permis d'agrandissement (demande no 3001450182) a été déposée. Elle consiste à ériger un abri d'auto adossé au bâtiment principal, tel que présenté sur la projection 3D réalisée par Andrew Robic de Espace Unik Design & Construction.

L'abri d'auto proposé sera érigé sur le mur latéral gauche de la résidence principale. Elle aura une dimension de 3,06 mètres de largeur et 5,8 mètres de profondeur. Elle sera ouverte en façade avant et arrière et elle aura un mur aveugle sur le mur latéral gauche, notamment pour bénéficier d'une distance minimale d'un (1) mètre avec la ligne de terrain latérale.

Les matériaux utilisés seront similaires à la résidence existante. La couverture sera en bardeau d'asphalte gris et le parement extérieur sera en clin de cèdre brun sur la surface supérieure de l'abri d'auto en façade avant principale. Le mur latéral sera en déclin de vinyle gris ardoise et finalement, les poteaux seront peints de couleur brun afin de s'arrimer aux couleurs principales de la résidence.

Le toit de l'abri d'auto sera identique au toit principal de la résidence visée. Le toit proposé aura en effet une pente entre 8/12 à 10/12 selon l'entrepreneur.

Le milieu d'insertion est dominé par des résidences unifamiliales isolées. Ce secteur a été développé à la fin des années 80. Ils sont pour plusieurs de petit gabarit réparti sur un (1) ou deux (2) étages intégrés d'un garage attaché ou non. Aucune construction ne semble avoir un abri d'auto dans le milieu environnant. L'architecture des résidences reprend les grandes lignes du style popularisé à cette époque avec des fenêtres à manivelle, toit éclectique avec une pente orientée vers la rue, une utilisation mixte de parement extérieur intégrant le déclin de vinyle et de brique sous une couleur sobre.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement 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. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée par l'ajout d'un abri d'auto adossé à l'adresse sise au 553, rue Simonet, située sur le composé du lot 4 296 247 du cadastre de Québec.

- POINT 4 EST TRAITÉ AU POINT 6 –

DÉROGATION MINEURE

6) 419, RUE CHERRIER – RÉGULARISER LA MARGE AVANT DU BÂTIMENT PRINCIPAL ET RÉGULARISER LA DISTANCE ENTRE UN GARAGE DÉTACHÉ ET LIGNES DE TERRAIN

Dans le cadre de la vente de la propriété, le requérant souhaite régulariser la marge avant du bâtiment principal existant et également la distance entre le garage détaché existant et les limites de terrain.

La résidence visée par la demande a été érigée en 1946. Elle semble avoir subi quelques transformations, notamment la partie avant qui empiète dans la marge avant. Cette dernière pourrait avoir été rajoutée peu de temps après la construction, mais nous n'avons aucune information sur le sujet. À l'époque, la norme applicable était de 10' (3,05m) à 15' (4,57m). Or, cette partie de construction serait dérogatoire, mais ne serait pas protégée par droit acquis. Procéder avec une demande de dérogation mineure vient cristalliser et régulariser la situation dérogatoire. Notons que cette situation dure depuis plus de 50 ans.

Le garage détaché a fait l'objet d'un permis de construction en 1988. Il a également fait l'objet d'une demande de dérogation mineure, puisque lors de la construction, il semblait avoir une erreur concernant la distance entre le garage et la ligne arrière. Pour les autres éléments, il a été

construit en conformité aux normes de l'époque. Toutefois, lors de la rénovation cadastrale en 2011, les lignes de terrain ont été légèrement modifiées, ce qui a rendu le garage dérogoire.

Toutefois, malgré que la situation ait changé suite à la rénovation cadastrale, il est protégé par droit acquis puisque lors de sa construction, il était conforme et il a fait l'objet d'un permis de construction en bonne et due forme. Notons également que la demande de dérogation mineure vient cristalliser et régulariser la situation dérogoire.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu aux 2e et 5e alinéas de l'article 4 du chapitre 2, qu'une dérogation mineure peut être accordée relative aux marges avant d'un bâtiment principal et à la distance minimale des bâtiments accessoires par rapport aux lignes de terrain.

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

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de dérogation mineure de la propriété sise au 419, rue Cherrier portant le numéro de lot no 4 298 919 du cadastre de Québec.

7) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 17 septembre 2018.

8) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Robert Richer de lever l'assemblée à 20 : 50

Christian Larocque
Président du comité consultatif d'urbanisme

Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections