

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 16 octobre 2017
Salle Wilson au 490, montée de l'Église à L'Île-Bizard

Membres présents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, président du CCU
Mme Danielle Myrand, citoyenne
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Marcel Labbé, citoyen
M. Robert Richer, citoyen
M. François d'Auteuil, 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 20

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR ET DU PROCÈS-VERBAL DU 19 SEPTEMBRE 2017

Il est proposé par Mme Danielle Myrand et appuyé par M. Robert Richer,

- QUE l'ordre du jour soit adopté.
- QUE le procès-verbal de la séance du 19 septembre 2017 soit adopté tel que rédigé.

DÉROGATION MINEURE

2) 4, RUE ÉMILE : PROFONDEUR DU LOT ET RÉGULARISATION DE L'IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL

Le propriétaire M. Alain Saint-Pierre est présent pour répondre aux questions des membres du CCU, si nécessaire.

Une demande d'opération cadastrale a été déposée le 3 octobre, avec le plan daté du 2 octobre 2017 (minute 5762, dossier numéro D1207aa_p) de l'arpenteur géomètre M. Alain Croteau, dans le but de procéder à la division du lot 4 298 173 en deux lots distincts. La propriété est composée d'une résidence unifamiliale isolée construite en 1969 selon le rôle d'évaluation ainsi qu'un garage isolé voué à la démolition.

L'objet de la demande de dérogation mineure repose sur les éléments suivants :

- La profondeur du lot proposée, 26,07 mètres ne répond pas aux normes actuelles qui sont de 27 mètres pour cette zone ;
- L'implantation du bâtiment principal est située à 7,55 mètres de la ligne arrière du lot alors que la réglementation actuelle exige 8 m.

Selon les recherches qui ont été effectuées, la réglementation en vigueur entre 1960 et 1975 (Règlement numéro 21) exigeait une distance minimale de la ligne arrière du lot de 15 pi (4,57 m) si la subdivision du lot a été faite après l'entrée en vigueur du règlement. Le cas échéant, la distance à respecter est de 10 pi. Dans tous les cas, selon les informations dont nous disposons, l'implantation du bâtiment bénéficie de droit acquis.

- L'implantation de la terrasse empiète de plus de 2,15 m. dans la marge arrière. En effet, la terrasse d'une profondeur de 4,85 mètres est entièrement située dans la marge arrière.

Selon l'article 4 du règlement CA28 0025 concernant les dérogations mineures, l'implantation des terrasses ne peut pas faire l'objet d'une dérogation mineure.

Les membres du comité consultatif d'urbanisme étudient la demande selon les critères d'évaluation et sont favorables à la demande.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de dérogation mineure.

PIIA – CONSTRUCTION

3) 880, 5^e AVENUE : NOUVELLE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Au mois de mai dernier, le requérant a déposé deux demandes de permis portant les numéros 3001301664 et 3001301670. La première pour demander la démolition la maison construite en 1948, mais qui est sans intérêt patrimonial, et une deuxième demande pour construire une résidence unifamiliale isolée de deux étages sur le lot 4 589 440. Le tout tel qu'identifié sur le plan d'implantation préliminaire préparé par Nicolas Kemp, arpenteur-géomètre (minute 1183, en date du 13 avril 2017 et sur les plans de construction préparés par Olivier Lachance, technologue en architecture, technologue, datés du 29 septembre 2017.

Les membres du comité avaient demandé au requérant d'apporter une nouvelle proposition du projet qui s'intégrerait mieux aux bâtiments du voisinage. De nouveaux plans ont été déposés au CCU par le requérant au mois de juin qui a aussi été refusé puisque les modifications apportées ne constituaient pas d'amélioration suffisante.

M. Allam dépose une 3^e demande qui contient de nouvelles perspectives ainsi que de nouvelles élévations.

Le projet concerne la construction d'une maison unifamiliale de deux étages avec double garage intégré. Les matériaux de revêtement du bâtiment principal choisis sont :

En façade :

- Pierre de la marque Permacon de la collection Be.on Stone classic, couleur « Carbo »
- Canexel Ridgewood D5, couleur « Sierra »

Sur les murs latéraux et arrière :

- Parement de vinyle horizontal « Drifwood », couleur « Kaki »

Le revêtement de toit proposé est du bardeau d'asphalte de la marque Iko « Royal esthète » de couleur « ardoise ombragée ». Les contours des portes, fenêtres et fascias sont de l'aluminium de couleur noire.

Les membres discutent du projet et sont favorables au style et à la forme du bâtiment proposé. M. Allam demande au CCU d'explorer des modifications qui voudraient potentiellement apporter au projet. Notamment le style de pierre qui serait modifié, la possibilité de recouvrir la façade entièrement de pierre au lieu d'une composition mixte de pierre et de Canexel en plus de modifier la marquise de la porte principale.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables, mais considérant que le propriétaire n'a pas encore statué sur les matériaux de revêtement voulu, le CCU demande à celui-ci de présenter à nouveau le projet lorsqu'il aura statué sur les matériaux de revêtement lors d'une séance subséquente.

En conséquence, 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'attendre que le propriétaire présente à nouveau la demande de PIIA lors d'une séance subséquente avant de statuer sur la construction de la résidence unifamiliale isolée, au 880 5^e Avenue, sur le lot 1 589 440.

PIIA – RÉNOVATION

4) 1799, BORD DU LAC : REMPLACEMENT DES FENÊTRES

Le bâtiment sis sur le lot 4 589 567 est une construction qui a été érigée en 1830. Une des particularités de ce bâtiment dont le revêtement extérieur est composé de pierres des champs et

de bardeau d'asphalte pour la toiture est la double fenestration des fenêtres du rez-de-chaussée avant et arrière.

Cette propriété fait partie de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial situé à l'extérieur des secteurs de valeur exceptionnelle est adjacente au Parcours riverain identifié au règlement sur les PIIA.

La requérante fait une demande de permis de rénovation portant le numéro 3001317002 le 21 juin 2017 afin de remplacer les quatre (4) fenêtres en avant du bâtiment et une fenêtre en arrière du bâtiment. Dans le cadre de ces rénovations, la requérante désirait retirer les fenêtres intérieures et remplacer une des fenêtres arrière par une porte arrière. Tous les détails d'ornementation extérieure des fenêtres (moulure et autres) étaient conservés.

Le CCU avait analysé la demande et avait alors demandé à la propriétaire de fournir des perspectives 3D afin d'illustrer le bâtiment sans cette 2^e fenestration.

Au mois de septembre dernier, la propriétaire a relancé la demande de rénovation, mais cette fois-ci, il est prévu de conserver la fenestration intérieure. Elle demande donc au CCU de produire une recommandation au conseil municipal sur les travaux de rénovation projetés.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables. Par contre, il demande à la propriétaire d'examiner avec le fournisseur des fenêtres, la possibilité d'amincir la partie centrale de la fenêtre afin de répliquer le style actuel de celle-ci.

En conséquence, 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 demande de PIIA, afin de remplacer les quatre (4) fenêtres avant et une (1) arrière et de remplacer une fenêtre arrière par une porte de la propriété sise au 1799, chemin du Bord-du-Lac, sur le lot4 589 567.

PIIA – CLÔTURE

5) 915, RUE LEFEBVRE : INSTALLATION D'UNE CLÔTURE

Le 18 septembre dernier, la requérante a déposé une demande de permis portant le numéro 3001339253 à l'effet d'installer une clôture en maille de chaîne de couleur noire en cour arrière donnant sur le chemin Dutour sur le lot 4 299 565.

Puisque cette propriété est un terrain d'angle dont la façade est située sur la rue Lefebvre à l'intersection du chemin Dutour faisant partie du parcours riverain encadré par le Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), la clôture visible du chemin Dutour est donc soumise aux procédures de ce règlement.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables à certaines conditions :

- Le CCU a mentionné qu'il favorise en premier lieu une plantation d'une haie de cèdres sans la clôture de maille de chaîne.
- Si la propriétaire désire installer une clôture en maille de chaîne noire, les conditions suivantes devraient être appliquées :
 - une haie de cèdres devra être plantée en avant de celle-ci et la propriétaire devra assurer le maintien d'une telle haie en tout temps.
 - Les cèdres devront être plantés à un intervalle maximal de 1 mètre et devront mesurer à la plantation 1,2 mètre de hauteur.
- Malgré la réglementation existante qui autorise les clôtures d'une hauteur de 1,85 mètre, il est proposé que la clôture en maille de chaîne n'excède pas 1,2 mètre de hauteur.
- Finalement, le CCU propose qu'avant l'installation de la clôture en maille de chaîne, un piquetage effectué par un arpenteur-géomètre soit fait afin d'éviter tout conflit potentiel.

M. Marcel Labbé s'oppose.

En conséquence, 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 demande de PIIA aux conditions énumérées ci-dessus, afin d'installer une clôture en maille de chaîne de couleur noire et non recouverte de vinyle en cour arrière de la propriété sise au 915, rue Lefebvre, lot numéro 4 299 565.

PIIA – ENSEIGNE COMMERCIAL

Mme Danielle Myrand présente les deux demandes de PIIA relative aux enseignes, puisque son employeur, l'entreprise Enseigne Roland, est mandaté pour concevoir les enseignes des deux entreprises qui présentent leurs demandes.

Mme Myrand quitte le local à 20 h 52 afin que le CCU puisse délibérer.

6) 614, BOULEVARD JACQUES BIZARD : REMPLACEMENT DE L'ENSEIGNE EXISTANTE

Les nouveaux occupants du local commercial, « Ongles les Amies » situé au 614, boulevard Jacques-Bizard souhaitent remplacer le message de l'enseigne existante.

Une nouvelle pellicule de vinyle serait appliquée, le lettrage du mot « Ongle » est en relief et est composé de PVC de couleur rouge d'une épaisseur de 0,5 po. L'enseigne garderait les mêmes proportions, soit 96 po X 24 po et le système d'éclairage indirect est déjà installé à même la structure de l'enseigne.

Les membres du comité consultatif d'urbanisme discutent de la demande et y sont favorables.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la proposition d'enseigne pour le local situé au 614, boulevard Jacques-Bizard.

7) 15, RUE PAIEMENT : REMPLACEMENT DE L'ENSEIGNE EXISTANTE

Les occupants du restaurant, « Royal India » situé au 15, rue Paiement souhaitent renouveler leur enseigne en remplaçant le panneau du message existant.

Un nouveau panneau composé d'aluminium recouvert et le lettrage est en relief et composé de PVC d'une épaisseur de 0,5 po. L'enseigne garderait les mêmes proportions, soit 96 po X 36 po. De plus, afin d'assurer la visibilité de l'enseigne, deux dispositifs d'éclairage en « col de cygne » seront ajoutés.

Les membres du comité consultatif d'urbanisme discutent de la demande et y sont favorables.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la proposition d'enseigne pour le local situé au 15, rue Paiement à Sainte-Geneviève.

Mme Danielle Myrand revient dans la salle.

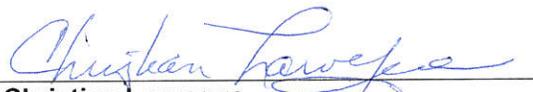
VARIA

8) PROCHAINE ASSEMBLÉE

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

9) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par François D'Auteuil de lever l'assemblée à 9 h.


Christian Larocque
Président du comité consultatif d'urbanisme


Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections