

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 17 septembre 2018

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
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Marcel Labbé, citoyen
Mme Geneviève Labrosse, citoyenne
M. Robert Richer, citoyen

Membre absent : M. François D'Auteuil, citoyen

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. Marcel Labbé.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 20 AOÛT 2018

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 20 août 2018 soit adopté tel que présenté.

PIIA – AGRANDISSEMENT

3) 16 601, BOULEVARD GOUIN OUEST - AGRANDISSEMENT

Faisant suite la demande de dérogation mineure pour régulariser les marges de la résidence visée par la demande, le requérant a déposé une demande de permis no 3001458879 pour l'agrandissement et la rénovation des éléments extérieurs du bâtiment principal.

La résidence visée par la demande a été érigée en 1865. Elle emprunte le style architectural de la maison québécoise 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, sa couleur du parement extérieur et son angle d'implantation.

Ce qui nous permet d'identifier la résidence visée de son style d'architecture est sa forme rectangulaire, ses petites dimensions, son toit à deux (2) versants, la symétrie des ouvertures (fenêtres de part et d'autre de l'entrée) et la sobriété du décor.

Les travaux extérieurs visés sont notamment le remplacement du parement extérieur, de la couverture, des ouvertures, des éléments architecturaux et de la fondation. Ils seront remplacés par des matériaux qui respectent l'intégrité architecturale de la maison québécoise dans son ensemble, notamment par :

- remplacer le parement extérieur des quatre façades en clin de pin de type Maybec de couleur cerisier;
- remplacer la couverture de la toiture en aluminium rainuré de couleur rouge pompier;
- remplacer les fenêtres par un modèle à battant à six (6) carreaux d'un cadrage et carrelage en bois de pin de couleur cerisier;
- remplacer les portes extérieures par des portes en bois de pin de couleur cerisier;
- remplacer les persiennes par un modèle en bois de pin de couleur cerisier;
- remplacer et rehausser la fondation d'une hauteur d'au plus 36" (0,91 mètre).

Pour l'instant, le sous-sol est un vide sanitaire. Le requérant souhaite pouvoir aménager le sous-sol pour une fin habitable. En conséquence, la fondation sera rehaussée. Notons que le

rehaussement de la fondation ne correspond pas, en principe, nécessairement à l'essence architecturale de la maison québécoise. En effet, historiquement lors de la construction d'une maison québécoise, la fondation avait, en principe, tout au plus une hauteur approximative de 0,6 mètre. En contrepartie, le requérant propose de maquiller une partie de la fondation par la pose du parement extérieur sur la partie supérieure de la fondation afin de donner l'impression que la hauteur de la fondation n'est pas trop exhaussée.

Le projet concerne l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux, 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. Marcel Labbé et appuyé par M. Robert Richer,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A., afin de permettre l'agrandissement et les rénovations extérieures de la résidence unifamiliale isolée située à l'adresse sise au 16 601, boulevard Gouin Ouest composé du lot no 1 843 559 du cadastre du Québec sous condition :

Que la hauteur visible de la fondation soit d'au plus 20'' (0,508m).

4) 28, RUE PAQUIN - AGRANDISSEMENT PAR LA CONSTRUCTION D'UNE VÉRANDA

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis pour la construction d'une nouvelle véranda no 3001457587. En résumé, les travaux visent à démolir la véranda existante et à construire une nouvelle véranda sur le mur latéral droit.

Le requérant souhaite procéder à la démolition de la véranda existante. Une nouvelle véranda sera construite au même emplacement. La dimension proposée sera légèrement supérieure avec une largeur de 4,27 mètres et une profondeur de 5,18 mètres pour une superficie totale de 22,12m². Les matériaux utilisés seront un revêtement de clin de fibre de bois pressé horizontal de couleur cliffside, une toiture en bardeau d'asphalte brun 2 tons, des fenêtres à manivelle en PVC de couleur blanc et des garde-corps de couleur noir et gris.

La nouvelle véranda sera similaire à la véranda existante. La distinction est celle qu'elle sera un peu plus grande.

Malgré que la forme, les matériaux et la couleur ne sont pas similaires au bâtiment principal, la proposition s'inspire de l'architecture bungalow puisqu'il y a souvent une cassure entre la construction accessoire et le bâtiment principal.

Le projet concerne un agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatif aux bâtiments principaux 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 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 PIIA, afin de permettre l'agrandissement par la reconstruction de la véranda sur le mur latéral droit de la résidence unifamiliale isolée située au 28, rue Paquin composé du lot no 4 589 158 du cadastre du Québec.

- POINT 6 EST TRAITÉ AU POINT 5 -

PIIA – RÉNOVATION

5) 15 529, BOULEVARD GOUIN OUEST – REMPLACEMENT DE TROIS (3) FENÊTRES

Le requérant a déposé une demande de permis no 3001456580 pour le remplacement de trois (3) fenêtres sur le mur latéral droit de la résidence visée puisqu'elles sont en très mauvais état et qu'elles pourraient affecter le mur latéral.

Le requérant propose de remplacer trois (3) fenêtres au rez-de-chaussée sur le mur latéral droit. Le modèle de remplacement sera identique à celle qui a été remplacée au deuxième étage lors des travaux de rénovation en 2017. Le modèle est celui de la fenêtre à guillotine avec un carrelage à six (6) carreaux de couleur blanc.

La résidence visée par la demande est considérée comme la maison du colon construite par *François-Xavier Ribout dit Locas* en 1850. Elle est le témoin du développement et de l'histoire de Sainte-Geneviève. Elle possède, d'ailleurs, des caractéristiques architecturales intéressantes et patrimoniales qui doivent être préservées. De plus, il faut noter que cette maison a reçu une reconnaissance particulière du West Island Heritage Bicycle Trail (CLD) dans la dernière décennie.

Il faut rappeler qu'en 2017, il y a eu des travaux majeurs sur la résidence. Ils consistaient à rénover la toiture principale et d'aménager un espace habitable au deuxième étage. D'ailleurs, les travaux sont maintenant exécutés et nous pouvons constater le résultat final.

Le projet concerne la rénovation d'un élément extérieur de la résidence unifamiliale isolée. 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. Yves Sarault et appuyé par M. Robert Richer,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A., afin de permettre le remplacement de trois (3) fenêtres sur le mur latéral droit à la résidence unifamiliale isolée située à l'adresse sise au 15 529, boulevard Gouin Ouest composé du lot no 1 843 866 du cadastre du Québec.

- POINT 5 EST TRAITÉ AU POINT 6 -

PIIA - AGRANDISSEMENT

6) 429, RUE CHARLES-RENAUD – AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le requérant a déposé une demande de permis d'agrandissement (demande no 3001458487) tel que montré au plan de construction préparés par Karen S. Weiner, designer intérieur, projet no May-2018 en date du 22 août 2018.

Le projet consiste à l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée par l'ajout d'un 2^e étage au-dessus du garage existant. Elle permettra d'agrandir la surface habitable de la résidence existante. Il y aura quatre (4) nouvelles pièces, dont trois (3) qui pourraient être utilisées comme une chambre à coucher et une salle de bain.

La forme de l'agrandissement s'intègre avec le corps principal. Elle reprend les lignes directrices du cadre bâti de la partie existante. Les matériaux utilisés seront similaires à la partie existante pour assurer une harmonisation. En effet, le projet consiste à poser un parement extérieur en déclin de vinyle de couleur amande similaire à la partie existante en façade avant principale, une couverture en bardeau d'asphalte Mystique brun 2 tons et des fenêtres en PVC blanc. Les couleurs proposées s'arrimeront avec la partie existante.

Dans le milieu d'insertion, l'usage principal est la résidence unifamiliale isolée. Il n'y a pas un style dominant, mais plusieurs styles d'architecture. Toutefois, l'agrandissement s'apparentera à la résidence localisée au 434, rue Charles-Renaud. On peut même en faire un copier/coller.

Finalement, la proposition s'insère dans l'esprit du quartier et ne crée pas une distorsion importante d'autant plus que le milieu est assez hétéroclite.

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. Yves Sarault et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A., afin de permettre l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée sur le lot 4 296 465 du cadastre du Québec sous condition :

Que l'avant-toit au-dessus de l'entrée principale se poursuit jusqu'au mur latéral gauche de la résidence.

PIIA - AGRANDISSEMENT

7) 11, RUE BIHOREAU – REMPLACEMENT D'UN PAREMENT EXTÉRIEUR SUR UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

La requérante propose un revêtement extérieur autre que celui autorisé à la résolution CA11 28 0296 pour finaliser la nouvelle construction d'une résidence unifamiliale isolée.

Le projet de construction pour ériger une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage intégré a débuté le 7 avril 2010 par le dépôt d'une demande de permis de construction à la division urbanisme, permis et inspection. Le traitement de la demande a été présenté au CCU le 18 avril 2011 et il a fait l'objet d'une résolution le 2 mai 2011 au conseil municipal, résolution numéro CA11 28 0142. Une nouvelle demande a été présentée pour remplacer le type et la couleur du parement extérieur. Il a été présenté au CCU et accepté par résolution numéro CA11 28 0296 au conseil municipal le 7 novembre 2011.

Les travaux n'ont finalement pas été complétés depuis sa construction, notamment les travaux extérieurs. Il y a eu des procédures juridiques qui ont été enclenchées depuis cette époque. D'autre part, il y a eu un début, modeste, de travaux pour la pose du parement extérieur en 2015, mais sans que ça soit complété aujourd'hui. D'ailleurs, une partie du bâtiment principal est sur le pare-air depuis le début de sa construction.

La nouvelle propriétaire souhaite retirer le parement extérieur existant afin de pouvoir poser un nouveau parement extérieur de type Techno-bloc Chantilly de couleur riviera. D'ailleurs, le nouveau parement extérieur proposé sera de meilleure qualité que la proposition initiale. Voici un historique du dossier jusqu'à aujourd'hui:

1re proposition/autorisation le 18 avril 2011 : Techno-bloc Chantilly Beige-Sahara.
2e proposition/autorisation le 7 novembre 2011 : Pierre Grecian Limestone – Chariot Bronze
3e proposition/autorisation : Aucune autorisation (fabrication maison)
Présente proposition : Techno-bloc Chantilly riviera

Le projet vise à proposer un revêtement extérieur autre que celui autorisé à la résolution no CA11 28 0296 en date du 7 novembre 2018 pour la construction d'un bâtiment principal visé aux articles 14 et 15 relatif du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

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

Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Yves Sarault,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de proposer un revêtement extérieur autre que celui autorisé à la résolution no CA11 28 0296 le 7 novembre 2011 pour la construction neuve d'une résidence unifamiliale à l'adresse sise au 11, rue Bihoreau du lot no 4 296 888 du cadastre du Québec.

PIIA – NOUVELLE CONSTRUCTION

8) 1097, RUE BELLEVUE – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le requérant, Grilli Samuel, Consortium Immobilier Inc., a déposé une demande de permis de construction (demande no 3001461459) tel que montré sur le plan d'implantation préparé par Alain Croteau arpenteur-géomètre (minute 6197, en date du 28 août 2018) ainsi que sur les plans de construction préparés par Yves H. Samuel, architecte, job 436 daté du 28 août 2018.

La propriété visée par la demande est localisée sur un terrain intérieur de la rue Bellevue. La façade principale avant fera front sur une excroissance de la rue Bellevue.

Le cadre bâti de la nouvelle résidence s'apparentera aux constructions voisines érigées sur la rue Bellevue par notamment la forme du toit, le type de matériaux utilisés pour le parement extérieur, le choix des couleurs, le type de modèle de fenêtres, la forme du plan et du gabarit.

La nouvelle résidence proposée sera d'un (1) étage d'une hauteur de 8,4 mètres. Elle sera voisine de deux (2) résidences unifamiliales isolées existantes de deux (2) étages érigés en 2015. La hauteur des deux (2) résidences voisines est de 10,36 mètres pour celle du 1095, Bellevue et 9,75 mètres pour celle au 1099, rue Bellevue. Par contre, malgré que la résidence visée est d'un (1) étage, la différence entre les voisins sera d'environ 1,96 mètre et 1,35 mètre.

La marge avant proposée sera de 7,6 mètres. Elle sera identique à ses voisins immédiats qui ont également une marge avant de 7,6 mètres. Donc, l'alignement des constructions sera respecté.

En détail, les matériaux utilisés seront :

- La façade avant principale sera composée de trois (3) parements extérieurs avec de brique Melville de couleur noir rockland, de la pierre Mondrian de couleur gris scandinave et un parement de fibre de bois horizontale de couleur torréfié;
- Les façades latérales et arrière seront composées d'un (1) parement extérieur avec une brique Melville de couleur noir rockland
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte BP Mystique noir 2 tons;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes seront composés d'un aluminium de couleur noir;
- Porte de garage en acier de couleur noire.

Les membres du comité consultatif d'urbanisme indiquent que la construction proposée est identique à celle du 1091, rue Bellevue. Il propose d'informer le requérant pour l'aviser de cette problématique. Ils suggèrent qu'il apporte quelques modifications sur le parement extérieur. Il propose de soit modifier le type des matériaux ou la couleur.

Monsieur Marcel Labbé insiste auprès des membres du CCU qu'il faut éviter de reproduire le même modèle de résidence dans un périmètre rapproché afin de ne pas créer une certaine monotonie dans le paysage bâti.

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 y sont favorables.

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Yves Sarault,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 1097, Bellevue, sur le lot 5 376 911 du cadastre du Québec.

DÉROGATION MINEURE

9) 2548, CHEMIN DUTOUR – DÉROGATION MINEURE À LA SUBDIVISION D'UN LOT

Dans le cadre d'une demande de permis de lotissement, une demande de dérogation mineure doit être réalisée afin de pouvoir réaliser un projet de subdivision d'un lot. Elle consiste à subdiviser un lot pour la création de deux (2) lots dont la superficie et la profondeur seront inférieures à la norme prescrite. L'un des nouveaux lots créés sera voué à la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée et le second accueillera la résidence existante.

Le requérant a présentement un lot sur le chemin Dutour à proximité du site de la Traverse Laval-Île-Bizard. Le lot visé a une superficie de 2160,4m², une largeur de 61,11m et une profondeur de +/-32m. Il est conforme aux présentes dispositions relatives aux dimensions des lots minimales à la zone R1-115 du règlement de lotissement no CA28 0024. Il y a une résidence unifamiliale isolée existante érigée en 1989. Elle est implantée sur la partie extrême gauche du lot existant. D'ailleurs, elle est conforme aux dispositions de la grille des usages et normes de la zone R1-115.

L'opération cadastrale aura pour effet de créer deux (2) nouveaux lots non conformes à la présente réglementation. L'un des lots créés accueillera la résidence existante. Cette dernière sera toujours conforme aux dispositions de la grille des usages et normes de la zone visée. Le second lot sera voué à la construction d'une nouvelle résidence. Malgré que le projet de subdivision déroge aux normes de lotissement, il y a une possibilité de réaliser un projet de construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée en conformité aux dispositions relatives à la grille des usages et normes de la zone visée.

À l'intérieur de la zone R1-115, plus de 70% des lots ne sont pas conformes aux normes minimales de lotissement. En effet, la majorité des lots ont une superficie inférieure de 50m² à 960m² à la norme prescrite. D'autre part, les zones contiguës ont des normes similaires, à l'exception de celle qui couvre les avenues. Ainsi, permettre de réduire la superficie des lots par une dérogation mineure aura un précédent sérieux. En effet, il est important de noter que plusieurs citoyens aimeraient pouvoir bénéficier de normes minimales de lotissement réduites dans le secteur visé et les secteurs contigus. Ils souhaitent pouvoir réduire notamment la surface de leur terrain afin de pouvoir réaliser la construction d'une nouvelle résidence. Ainsi, elle aura une conséquence aux zones R1-214 et R1-216.

Finalement, les demandes du requérant sont importantes. Nous ne sommes pas dans des demandes mineures de quelques centimètres. De plus, les raisons de la demande ne sont pas bien justifiées.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 1^e alinéa de l'article 4 du chapitre 2, qu'une dérogation mineure peut être accordée relative à la superficie, à la largeur et à la profondeur des lots.

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

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

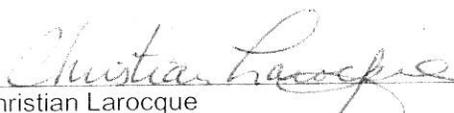
QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de refuser la demande de dérogation mineure à l'égard de la propriété sise au 2548, chemin Dutour composée du lot no 4 297 281 du cadastre du Québec à l'effet d'autoriser la subdivision du lot no 4 297 281 pour la création de deux (2) lots distincts dont la superficie du lot 1 projeté sera inférieure de 598,8m² à la norme prescrite à 1500m², la profondeur du lot 1 projeté sera inférieure de 4 mètres à la norme prescrite à 30 mètres et la superficie du lot 2 sera inférieure de 240,8m² à la norme prescrite à 1500m² à l'article 13 faisant partie intégrante du règlement de lotissement no CA28 0024.

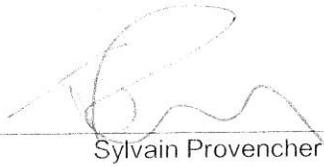
10) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 15 octobre 2018.

11) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Robert Richer de lever l'assemblée à 20 : 40


Christian Larocque
Président du comité consultatif d'urbanisme


Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections