

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 15 octobre 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. Marcel Labbé et appuyé par Mme Geneviève Labrosse.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 17 SEPTEMBRE 2018

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 17 septembre 2018 soit adopté tel que présenté.

PIIA – PAYSAGE AGRICOLE

3) 1530, CHEMIN BORD-DU-LAC – BÂTIMENT ACCESSOIRE AGRICOLE

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis pour la construction d'un bâtiment accessoire agricole no 3001465682 afin de faire l'élevage de poules tel que présenté au plan de construction remis le 5 octobre 2018 par le requérant.

Le bâtiment accessoire destiné pour abriter une centaine de poules sera érigé sur une partie d'une terre agricole qui donne front à la montée Wilson dans le secteur nord-ouest de L'Île-Bizard. Les dimensions proposées seront de 13,8 mètres de profondeur par 4,24 mètres de largeur sur superficie de 58,51m². La hauteur totale proposée sera approximative de 4,2 mètres. Les murs seront composés d'une toile en polythène de couleur clair et la toiture sera en PVC de type palruf ondulé de couleur blanche opaque.

Le bâtiment proposé sera érigé à 51 mètres de la montée Wilson. La distance de la voie publique est relativement éloignée. De plus, la végétation front à la voie publique est relativement dense, ce qui devrait camoufler une bonne partie du bâtiment, à l'exception de la toiture qui devrait être visible. Son impact risque d'être minime.

Finalement, il faut rappeler que ce bâtiment est localisé en zone agricole pour une utilisation agricole. Il n'est pas à proximité du périmètre urbain et il est d'autant plus éloigné des résidences unifamiliales isolées.

Ce type de bâtiment est conforme à présent règlement de zonage no CA28 0023.

Le projet concerne la construction d'un bâtiment accessoire. Il est visé aux articles 32.4 et 32.5 relatifs au paysage agricole, 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 et également aux articles 28 et 29 relatifs à l'écoterritoire 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 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 la construction d'un bâtiment accessoire agricole à l'adresse sise au 1530, chemin Bord-du-Lac composé du lot no 4 590 359 du cadastre du Québec.

PIIA – AGRANDISSEMENT

4) 183, RUE BEAUCHEMIN – AGRANDISSEMENT (RETOUR)

Faisant suite à l'émission du permis de construction no 3000715733-18 et la fin des travaux d'agrandissement, le requérant propose un parement extérieur autre que celui autorisé à la résolution no CA18 28 119 pour un projet d'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée.

Une demande de permis d'agrandissement no 3000715733-18 a été déposée le 23 avril dernier. Elle a été traitée au CCU le 19 mars et acceptée par le conseil municipal par résolution no CA18 28 119 lors de la séance du 3 avril dernier.

Selon les informations du requérant, il ne peut pas poser le même type de parement extérieur que l'existant. Rappelons que le parement extérieur existant et celui proposé à l'agrandissement sont un parement en agrégat. Il semble que ça ne se vend plus dans la région. Il souhaite alors procéder au remplacement complet du parement extérieur en façade avant afin d'assurer une uniformité.

Le requérant propose trois (3) options pour le remplacement du parement extérieur. Voici le détail des options du requérant :

Option1 :

- Maintenir une partie de la façade avant principale en agrégat;
- Remplacer une partie de la façade avant par un parement en fibrociment de type James Hardy.

Option2 :

- Remplacer une partie de la façade avant par un parement de pierre artificiel de type Novostone DM sans joint;
- Remplacer une partie de la façade avant par un parement en fibrociment de type James Hardy.

Option3 :

- Maintenir une partie de la façade avant principale en agrégat;
- Remplacer une partie de la façade avant par un parement de pierre artificiel de type Novostone DM sans joint.

La combinaison des deux (2) parements extérieurs s'aligne sur la tendance actuelle qui privilégie la mixité des parements extérieurs. De plus, au milieu d'insertion, plusieurs résidences unifamiliales combinent deux (2) parements extérieurs.

Il faut noter que la première option de remplacer une partie du parement extérieur par un panneau de pierre artificielle peut être contrastante avec le voisinage. D'une part c'est un matériau d'apparence artificielle et d'une autre part, le voisinage est constitué d'un parement de maçonnerie dite naturelle. Par contre, ce choix est motivé par le fait que la fondation de la résidence ne peut accueillir et supporter une maçonnerie naturelle sans procéder à des travaux majeurs notamment l'élargissement de la fondation, ce qui n'est pas une option pour le requérant.

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 M. Robert Richer et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter l'option 1 de la demande de PIIA, afin de proposer un parement extérieur autre que celui autorisé au projet d'agrandissement de la résolution no CA18 28 119 à l'effet de conserver une partie du parement extérieur existant en agrégat et de remplacer une partie du parement extérieur par un fibrociment de type James Hardy à la résidence unifamiliale isolée située au 183, rue Beauchemin composée du lot no 4 297 845 du cadastre du Québec.

PIIA – RÉNOVATION

5) 1231, RUE THÉORET – RÉNOVATION D'ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

Le requérant a déposé une demande de rénovation numéro 3001464209 pour remplacer le parement extérieur, remplacer les ouvertures, modifier et retirer des ouvertures et retirer quelques éléments architecturaux telle que présentée à la soumission no 115 et aux projections couleurs 3D déposées le 28 septembre 2018 par le requérant pour la rénovation de la résidence unifamiliale isolée.

Les travaux visés consistent à remplacer le parement extérieur, les portes d'entrée, les fenêtres et également retirer quelques éléments architecturaux de la résidence. Les matériaux utilisés seront de tendance actuelle notamment par le remplacement des fenêtres par un cadrage d'aluminium noir combinant un carrelage horizontal et vertical, le remplacement d'une partie du parement extérieur en clin d'aluminium et une partie en panneau de pierre de type Techno-bloc, le retrait des balcons français, la modification de deux (2) ouvertures et la condamnation de deux (2) fenêtres. Les interventions permettront d'entretenir et de moderniser l'apparence extérieure du bâtiment principal.

Malgré que les rénovations soient importantes, le bâtiment principal visé ne sera pas dénaturé. Il conservera ses principales caractéristiques architecturales notamment son gabarit, sa volumétrie et sa forme.

Le milieu d'insertion est occupé par des bungalows de petit et moyen gabarit. Dans plusieurs cas, ils ont été érigés avant les années 90. Nous présumons que plusieurs étaient utilisées pour une occupation saisonnière dans les années 50 et 60. Dans plusieurs cas, elles n'ont pas de valeur architecturale avec un cadre bâti assez simpliste.

Finalement, la résidence est localisée sur une rue sans issue. Il n'y a, en principe, aucune circulation routière ou piétonnière à l'exception des résidents du secteur. De plus, elle n'est pas visible du chemin Bord-du-Lac. D'ailleurs, notons que le règlement sur les PIIA valorise les bâtiments qui sont visibles du chemin Bord-du-Lac afin d'assurer une qualité paysagère et architecturale de cette rue passante.

Le projet vise la rénovation d'un élément extérieur d'une résidence unifamiliale isolée. Il est assujéti aux articles 22 et 23 relatif aux parcours riverain et sa voie connexe et terrains bordants le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables.

Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par Mme Geneviève,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la rénovation d'un élément extérieur visible de la voie publique de la résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 1231, rue Théoret, sur le lot 4 589 636 du cadastre du Québec.

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

6) 910, 3^E AVENUE – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3001464642 a été déposée le 1er octobre dernier pour ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au dernier plan de construction no 834 réalisé par Plans Design et le plan d'implantation no I12222, minute no 11 896, réalisée par Frédérick Brisson, arpenteur-géomètre en date du 26 septembre 2018.

Le projet vise la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages. Elle sera érigée sur la 3e Avenue dans le secteur nord-est de L'Île-Bizard à proximité de la rue Bigras.

La nouvelle construction sera érigée sur les lots no 5 202 791 et 5 202 792 actuellement vacants. Les lots visés ont une forme régulière avec une largeur frontale de 15,24 mètres, une profondeur de 32,37 mètres et une superficie de 493,4m². Malgré que les dimensions soient inférieures aux normes prescrites à la zone R1-141, les lots sont dérogoires, mais protégés par droit acquis. Il est possible de construire une résidence sur des lots en situation de droit acquis pourvu que la nouvelle construction respecte les dispositions réglementaires à la grille des usages et normes de la zone visée.

Le style architectural proposé s'inspire des constructions érigées aujourd'hui qui sont d'une inspiration contemporain/zen selon les concepteurs de plan de construction. Elles sont décrites par une façade avant principale relativement symétrique, avec un jeu de volume, une toiture principale de 4 versants, l'utilisation de deux (2) parements extérieurs mixant les teintes de brun et gris et des fenêtres de forme horizontale et verticale. Elle aura une largeur frontale de 9,75 mètres, une profondeur de 11,43 mètres sur une superficie de 93,16m² avec une hauteur totale de 8,5 mètres.

Finalement, le milieu d'insertion est assez hétéroclite avec des bungalows de petit gabarit parsemé de cottages. D'ailleurs, notons que plusieurs constructions qui s'apparentent à un style contemporain ou un contemporain/zen ont été autorisés dans les dernières années. Malgré tout, la typologie est sensiblement similaire entre les résidences.

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. Monsieur Robert Richer est défavorable. Il mentionne qu'il privilégie un style d'architecture qui s'inspire du style champêtre afin de s'harmoniser dans le secteur des avenues. Il mentionne également que le critère 3 du PIIA ensemble du territoire n'est pas respecté, puisque les deux voisins immédiats sont considérés comme des bungalows d'un (1) étage et que les volumes du milieu d'insertion ne s'assureront pas une harmonie.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande majoritairement 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 910, 3e Avenue, sur les lots no 5 202 791 et 5 202 792 du cadastre du Québec sous condition :

- Que la hauteur soit réduite de 0,305 mètre (1') la hauteur totale du bâtiment principal au plan de construction no 834 réalisé par Plans Design en date de mai 2016.

PIIA - ENSEIGNE

7) 255, BOULEVARD CHEVREMONT - POSE D'UNE ENSEIGNE SUR SOCLE EXISTANT

Le projet consiste à remplacer l'un des panneaux de l'enseigne sur socle existant de l'immeuble commercial situé au 255, boulevard Chevremont, pour le bureau régional de Mr Pretzels, Sac Wich et Pasta Tutti Giorni.

L'enseigne proposée sera installée sur l'enseigne sur socle existante entre les enseignes de la clinique Connexion et le centre dentaire Nolet Leskaj. Elle sera en plexiglas blanc translucide de dimension de 0,6m (2'0) 1,83m (6').

Le remplacement d'un panneau d'une enseigne commerciale est visé aux articles 16 et 17 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont défavorables puisque l'agencement des couleurs ne sera pas harmonieux.

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Marcel Labbé,

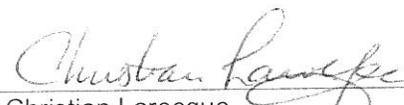
QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de refuser le remplacement d'un panneau d'une enseigne commerciale de la propriété sise au 255, boulevard Chevremont, sur le lot 4 295 843 du cadastre du Québec.

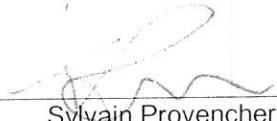
8) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 19 novembre 2018.

9) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Marcel Labbé de lever l'assemblée à 20 : 53


Christian Larocque
Président du comité consultatif d'urbanisme


Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections