

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du mardi 19 mai 2020

Séance tenue à huis clos en vidéoconférence sur l'application Zoom

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

Membres absents : n/a

Non-membres présents : M. Sylvain Provencher, Chef de division Urbanisme permis et inspections
M. Michael Ledoux, conseiller en aménagement et secrétaire du CCU

L'assemblée est ouverte à 19 h 35

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. François D'Auteuil.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 18 FÉVRIER 2020

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 18 février 2020 adopté tel que présenté.

PIIA RÉNOVATION/TRANSFORMATION

3) 15, CROISSANT BARABÉ – AGRANDISSEMENT ET REMPLACEMENT DE LA FONDATION

Faisant suite à des dommages subits sur la fondation en bloc de béton lors de l'inondation de 2019, la requérante a déposé une demande de permis d'agrandissement d'une résidence unifamiliale no 3001909175 telle que montrée sur le plan de construction no 2020-01-024 réalisés par T Plans Architectes.

Le projet vise l'agrandissement et le remplacement de la fondation pour une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage avec garage intégré.

La résidence visée par la demande est localisée au croissant Barabé dans le secteur nord de L'Île-Bizard. Dominé par des résidences unifamiliales isolées de petits et moyens gabarits, il a été développé initialement pour un usage de villégiature dans les 50. Plusieurs chalets avaient été construits. Nous pouvons toujours remarquer la présence de ces petits chalets qui sont aujourd'hui utilisés pour un usage permanent. À partir des dernières décennies, le secteur se requalifie et de nouvelles résidences remplacent les chalets. C'est pourquoi que le milieu est assez hétérogène dans la forme bâtie et parcellaire.

La résidence est érigée à proximité de la zone inondable et elle est située dans un secteur très à risque. Lors de l'inondation 2019, elle a subi des dommages. Pour prévenir à une future inondation, la fondation sera remplacée et rehaussée. Actuellement, c'est une fondation en bloc de béton, qui ne répond plus aux normes. De plus, le rehaussement de la fondation permettra de diminuer les risques d'inondations. La hauteur de la résidence sera supérieure de 1,74 mètre. Du coup, il y aura l'ajout de fenêtres qui permettra de se donner l'option d'aménager le sous-sol en espace habitable.

D'autre part, la résidence sera légèrement agrandie de 2,59m par 2,82m en façade avant et avant secondaire. Elle aura un peu plus un plan rectangulaire et de forme régulière. Cet agrandissement s'aligne et s'harmonise avec le corps principal existant. Le revêtement sur la nouvelle partie sera identique à l'existant avec la pose d'un déclin de vinyle blanc. La toiture sera modifiée pour une forme à 4 pans qui occupera l'ensemble du plancher. Elle aura une

forme assez similaire à l'existante, mais elle sera plus uniforme. C'est une toiture typique pour le style de bungalow érigé à cette époque. Elle respecte alors l'intégrité architecturale de la résidence.

En détail, les types de matériaux utilisés :

- Un (1) parement extérieur :
- Déclin de vinyle horizontal de couleur blanche (identique à l'existant);
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur noire (identique à l'existant);
- Contours des fenêtres et de la porte patio, fascias et soffites seront en aluminium de couleur blanche.

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. 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, afin de permettre l'agrandissement, le remplacement et le rehaussement de la fondation d'une résidence unifamiliale isolée à la propriété située à l'adresse sise au 15, croissant Barabé composé du lot no 4 589 918 du cadastre du Québec.

4) 100, RUE ROUSSIN – AGRANDISSEMENT D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le requérant a déposé une demande de permis d'agrandissement d'une résidence unifamiliale no 3001887954 telle que montrée sur le plan de construction réalisé par Les Plans JSL (Julien Jr. St-Louis) en date du 21 avril 2020 ainsi que sur le plan d'implantation no 12750-003 préparée par Benoit Péloquin arpenteur-géomètre (minute 23843, en date du 16 mars 2020).

Le projet vise l'agrandissement d'une petite résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage de 7,37m de largeur et 5,48m de profondeur.

La résidence visée par la demande est localisée sur la rue Roussin dans la partie nord de L'Île-Bizard. Elle est à proximité de l'intersection avec le chemin Bord-du-Lac. Le milieu d'insertion est parsemé de quelques résidences unifamiliales isolées. Certaines sont implantées sur de grands terrains, d'autres sur des terrains plus modestes, notamment celles qui sont implantées sur la rue Roussin. Toutefois, l'une des caractéristiques notables est que le couvert végétal important. Le milieu est relativement hétéroclite avec des résidences construites à différente époque. Malgré tout, elles sont assez éloignées l'une de l'autre, ce qui ne crée pas trop une fracture importante dans le paysage urbain.

L'agrandissement sera l'ajout d'une surface habitable à partir du mur latéral droit. La surface aura une dimension de 2,44m de largeur et 4,27m de profondeur. Par la même occasion, des travaux intérieurs seront réalisés afin de réaménager les pièces de la résidence. Les travaux auront pour effet d'améliorer la commodité de la résidence. La partie agrandie s'apparente à une cuisine d'été des résidences du début du 20^e siècle. Elle sera de plus petite dimension, en retrait de la façade avant et de forme similaire à la partie existante. Les matériaux extérieurs seront également remplacés sur la partie existante afin d'assurer une uniformité. Le parement extérieur choisit un du déclin de vinyle double 4" de couleur poussière de lune. C'est une couleur aux teintes verte. La toiture sera un bardeau d'asphalte IKO dynastie de couleur vert émeraude. La façade avant principale sera également modifiée notamment par le déplacement de la porte d'entrée vers la gauche. Ceci permet d'assurer l'aménagement d'une chambre. Des fenêtres seront ajoutées pour assurer une luminosité naturelle à l'intérieur.

En détail, les types de matériaux :

- Un (1) parement extérieur :
 - Déclin de vinyle Gentek double 4" horizontal de couleur poussière de lune;
- Un (1) parement extérieur sur le pignon en façade avant :
 - Déclin de vinyle Mitten double 4" vertical de couleur cyprès;
- Un (1) parement extérieur sur les pignons en façade latérale :
 - Déclin de vinyle Gentek double 4" vertical de couleur vert sauge;
- Toiture en bardeau d'asphalte IKO Dynastie de couleur vert émeraude;
- Les contours des fenêtres les portes, fascias et soffites seront en aluminium de couleur poussière de lune.

Finalement, notons que la propriété est constituée de deux (2) résidences unifamiliales isolées. Bien que c'est dérogoratoire au règlement de zonage no CA28 0023, elle est protégée par droit

acquis. De plus, il est possible d'agrandir une construction dérogatoire, mais protégée par droit acquis au règlement.

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, mais sous condition que les fenêtres soient uniformes et qu'une fenêtre soit ajoutée sur la partie agrandie en façade avant principale. Il est également noté par les membres lors de la réunion qu'il serait avantageux d'avoir une fenêtre centrée avec le pignon avant. Suite à une vérification, il sera finalement impossible de centrer la fenêtre avec le pignon puisque l'espace intérieur étant limité et occupé par une garde-robe.

Il est 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 PIIA, afin de permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à la propriété située à l'adresse sise au 100, Roussin correspondant au lot no 4 590 223 du cadastre du Québec sous les conditions suivantes :

QUE les fenêtres soient uniformes et alignées
QU'une fenêtre soit ajoutée sur la partie agrandie en façade avant principale.

PIIA – ENSEIGNE COMMERCIALE

5) 387, RUE CHERRIER – ENSEIGNE COMMERCIALE SAISONNIÈRE

Depuis plusieurs années, la requérante a un kiosque saisonnier de vente de fruits et légumes sur la propriété visée par la demande. Elle a déposé une demande de permis pour l'installation d'une enseigne détachée saisonnière l'année dernière qui a fait l'objet d'un traitement au PIIA. Elle a été acceptée par résolution no CA19 28 212 le 2 juillet 2019 et sous la condition que l'enseigne saisonnière soit durant l'année en cours uniquement puisqu'elle ne satisfaisait pas les critères d'évaluation du règlement sur les PIIA no CA28 0023-15.

Une nouvelle demande est déposée pour l'année 2020 telle qu'exigé à la résolution no CA19 28 212 puisqu'elle souhaite continuer la vente de fruits et légumes.

Le kiosque saisonnier de fruits et légumes Légumylène souhaite poser une enseigne détachée saisonnière sur poteau au 387, rue Cherrier.

L'année dernière, le comité a analysé la proposition de la requérante qui avait été recommandée sous condition. La condition était qu'en 2020 l'enseigne proposée devrait dégager une image champêtre/villageoise. Cette année la requérant propose une enseigne légèrement différente pour s'aligner un peu plus davantage sur la recommandation du comité de l'année dernière. Toutefois, pour l'instant, la situation semble précaire selon la requérante. Elle ne veut pas investir sur une structure dispendieuse avec un ancrage permanent. D'autant plus que son activité commerciale temporaire ne semble pas soutirer beaucoup de bénéfice.

En résumé, l'enseigne saisonnière proposée permettra d'afficher le kiosque saisonnier Légumylène localisé dans la cour latérale droite. Elle aura une hauteur de 1,6m par une largeur de 0,6m. Sa base sera en acier et sur un panneau en coroplast. Elle aura une forme ovale pour s'aligner à un style un peu plus champêtre. .

Le site visé par la demande n'a aucune enseigne sur poteau ou sur socle. Elle ne sera pas en conflit avec d'autres enseignes. De plus, il y a quand même une végétation présente le long de la ligne avant. Il y a notamment des arbres et une plantation

La pose d'une enseigne commerciale est visée aux articles 16 et 17 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).

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

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Robert Richer,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la pose d'une enseigne détachée saisonnière à l'adresse sise au 387, rue Cherrier, composée du lot no 4 298 930 du cadastre du Québec.

*** Note : Madame Danielle Myrand qui est vice-présidente au marketing de l'entreprise Enseignes Roland se retire des délibérations puisque l'entreprise est mandatée pour la conception de l'enseigne.**

AVIS PRÉLIMINAIRE DE DÉMOLITION ET CONSTRUCTION

6) 11, RUE PROULX – DÉMOLITION ET CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le projet vise avoir un avis préliminaire pour la démolition et la construction d'une résidence unifamiliale isolée.

La résidence visée par la demande est localisée dans un secteur à dominance de résidence unifamiliale isolée. Certaines résidences ont été érigées dans les années 60 et d'autres sont plus récentes. En conséquence, le secteur est assez hétéroclite dans la forme et le style d'architecture des résidences.

Selon le rapport de l'architecte, la résidence visée par la démolition est en très mauvais état. D'ailleurs, les coûts de rénovations pourraient atteindre jusqu'à 200 000\$ comparativement à une valeur de bâtiment évalué à 60 000\$.

Les futurs acquéreurs souhaitent démolir la résidence pour en construction une nouvelle de plus gros gabarit et qui répondrait davantage à leur besoin. La résidence existante est de petit gabarit et n'est pas dans le standard des résidences d'aujourd'hui. L'espace intérieur est restreint et pas nécessairement optimal. De plus, considérant l'état de la résidence, il serait ardu de la rendre en bon état avec une organisation intérieure bien fonctionnelle. De plus, le terrain est de bonne superficie, ce qui permet d'accueillir une résidence de grand gabarit. Rappelons que les grands terrains en périmètre urbain sont plus rares et la tendance est de réduire les terrains davantage. Ce terrain est une belle opportunité de le rentabiliser avec une résidence de grand gabarit. Finalement, la nouvelle résidence proposée est de deux (2) étages de tendance traditionnelle. Elle combine deux (2) parements extérieurs intégrant des murs pignons, des avant-toits qui rappellent les styles plus anciens.

Les requérants ont pratiquement l'ensemble des documents pour un traitement officiel pour la démolition et la construction d'une nouvelle résidence. Toutefois, les circonstances ne permettent pas la tenue d'un comité de démolition. Rappelons que ce comité est public et obligatoire au sens de la loi (LAU). Les rassemblements sont toujours interdits, alors il n'y a pas encore de directive du gouvernement dans ce sens, sauf dans des cas très exceptionnels. La demande d'avis préliminaire est d'obtenir l'orientation du CCU pour pouvoir rassurer les requérants ou faire les ajustements nécessaires.

Le projet de la démolition d'immeuble et de la nouvelle résidence unifamiliales isolées sont évalués par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables.

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme est favorable la demande d'avis préliminaire à la démolition de l'immeuble et d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 11, rue Proulx sur le lot no 4 297 650 du cadastre du Québec

7) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le mardi 16 juin 2020.

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 21 : 15

Yves Saraul
Président

Sylvain Provencher
Chef de division
Urbanisme, permis et inspections