

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 15 avril 2019

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

Membres présents : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement
M. Marcel Labbé, citoyen
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Robert Richer, citoyen

Membres absents : Mme Geneviève Labrosse, citoyenne
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 18 MARS 2019

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Christian Larocque,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 18 mars 2019 soit adopté tel que présenté.

3) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ DE DÉMOLITION EN DATE DU 18 MARS 2019

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif de démolition en date du 18 mars 2019 soit adopté à la séance suivante en apportant une correction au point 2.3 dans laquelle les membres ont basé notamment la décision sur la base du résumé du rapport d'inspection lors de la présentation et non sur le rapport original.

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

4) 902, 3^E AVENUE – CONSTRUCTION NEUVE

Une demande de permis de construction no 3001532974 a été déposée le 1^{er} avril 2019 pour ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au dernier plan de construction réalisé par David Meltzer en date du 26 février 2019 et le plan d'implantation no I12360, minute no 12 733 réalisé par Labre & associés en date du 14 mars 2019.

Le projet vise la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages. Elle sera érigée sur la 3^e 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 5 202 795 et 5 202 796 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 493,4 m². Malgré que les dimensions sont inférieures aux normes prescrites à la zone R1-141, les lots sont dérogatoires, mais protégés par droit acquis. Il est possible de construire 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 avec une façade avant principale relativement symétrique, avec un jeu de volume, une toiture principale à

quatre (4) versants, une utilisation de trois (3) parements extérieurs mixant les teintes de blanc, noir et brun et des fenêtres de forme horizontale et verticale. Elle aura une largeur frontale de 10,21 mètres, une profondeur de 14,63 mètres sur une superficie de 93,16 m² avec une hauteur totale de 8,5 mètres.

En détail, les matériaux extérieurs utilisés seront :

- La façade avant principale sera composée de trois (3) parements extérieurs : – bloc architectural de type Techno-bloc de couleur blanc élégant, un clin d'une fibre de bois pressée de type Saint-Laurent de couleur bois kingwood et une petite partie en bloc architectural de type Techno-bloc de couleur noir-onyx;
- Les façades latérales et arrière seront composées d'un (1) parement extérieurs - un clin de fibre de bois pressée de type Saint-Laurent de couleur bois kingwood;
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte noir;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres, la porte de garage et des portes seront composés d'un aluminium de couleur noir.

Le milieu d'insertion est assez hétéroclite avec des bungalows de petits gabarits et parsemés de cottage. Malgré tout, la typologie est sensiblement similaire entre les résidences. Mais, notons que le secteur subit une certaine pression dans laquelle de nouveaux propriétaires acquièrent des propriétés du secteur pour démolir et construire une nouvelle résidence. Souvent les nouvelles résidences sont de tendances architecturales actuelles.

La résidence visée par la demande sera voisine de deux (2) résidences unifamiliales d'un (1) étage. L'une aura une hauteur de +/-7,3 m et l'autre avec une hauteur de +/-6 m ce qui fera une différence de +/-2,5 m à 3 m. Toutefois, le secteur est malgré tout dominé par des bungalows.

Finalement, l'alignement des constructions n'est pas uniforme dans le secteur. D'ailleurs, la résidence voisine de droite est implantée à 8 m et le voisin de gauche est prévu à 6,1 m. Pour les autres résidences, certaines sont à plus de 9 m et d'autres à 4,9 m.

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. Marcel Labbé 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 la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 902, 3e avenue, sur les lots no 5 202 795 et 5 202 796 du cadastre du Québec.

5) 906, 3^E AVENUE – CONSTRUCTION NEUVE

Une demande de permis de construction no 3001532699 a été déposée le 1^{er} avril 2019 pour ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au dernier plan de construction réalisé par David Meltzer en date du 26 février 2019 et le plan d'implantation no I12359, minute no 12 732 réalisé par Frédérick, arpenteur-géomètre, Brisson de Labre & associés en date du 14 mars 2019.

Le projet vise la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage. Elle sera érigée sur la 3^e 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 5 202 793 et 5 202 794 actuellement vacants. Les lots visés ont une forme régulière avec une largeur frontale de 15,24 m, une profondeur de 32,37 m et une superficie de 493,4 m². Malgré que les dimensions sont inférieures aux normes prescrites à la zone R1-141, les lots sont dérogoires, mais protégés par droit acquis. Il est possible de construire 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 avec une façade avant principale relativement symétrique, avec un petit jeu de volume, une toiture principale de forme 4 versants, l'utilisation de deux (2) parements extérieurs de teintes sobres et des fenêtres de forme horizontale et verticale. Elle aura une largeur frontale de 10,21 m, une profondeur de 17,68 m sur une superficie au sol de 179,3m² avec une hauteur totale de +/- 7,3 m.

En détail, les matériaux extérieurs utilisés seront :

- La façade avant principale sera composée de deux (2) parements extérieurs : – bloc architectural de type Techno-bloc de couleur gris iconic et un clin d'une fibre de bois pressée de type KWP/Naturetech de couleur gris perle;
- Les façades latérales et arrière seront composées d'un (1) parement extérieur - un clin de fibre de bois pressée de type KWP/Naturetech de couleur gris perle;
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte noir;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres, la porte de garage et des portes seront composés d'un aluminium de couleur noir.

Le milieu d'insertion est assez hétéroclite avec des bungalows de petits gabarits et parsemés de cottages. Malgré tout, la typologie est sensiblement similaire avec une utilisation résidentielle notamment. Mais, notons que le secteur subit une certaine pression dans laquelle de nouveaux propriétaires acquièrent des propriétés du secteur pour démolir et construire une nouvelle résidence. Souvent les nouvelles résidences sont de tendances architecturales actuelles.

La résidence visée par la demande sera voisine de deux (2) résidences unifamiliales de deux (2) étages. L'une aura une hauteur de 8,54 m et l'autre avec une hauteur de 9,75 m de ce qui fera une différence de +/-1,2 m à 2,45 m. Toutefois, le secteur est malgré tout dominé par des bungalows.

Finalement, l'alignement des constructions n'est pas uniforme dans le secteur. D'ailleurs, la résidence voisine de droite est implantée à 8 m et le voisin de gauche est prévu à 6,1 m. Pour les autres résidences, certaines sont à plus de 9 m et d'autres à 4,9 m.

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

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 sise au 906, 3e avenue, sur les lots no 5 202 793 et 5 202 794 du cadastre du Québec.

6) 930, 5^E AVENUE – CONSTRUCTION NEUVE

Une demande de permis de construction no 3001532830 a été déposée le 1^{er} avril 2019 pour ériger une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages telle que montrée au dernier plan de construction réalisé par Gregorian Group en date du 28 janvier 2019 et le plan d'implantation no S-73 465-2, minute no 2985 réalisé par Seifeddine Riahi, arpenteur-géomètre du groupe SR en date du 12 mars 2019.

Le projet vise la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages. Elle sera construite sur la 5^e avenue dans le secteur nord-est de l'île.

La nouvelle construction sera érigée sur le lot no 5 989 403 actuellement vacant. Le lot visé a une forme régulière avec une largeur frontale de 30,48 m, une profondeur de 33,08 m et une superficie de 1011 m². La résidence sera centrée sur le terrain avec des marges conformes à la grille des usages et normes de la zone R1-141.

Le style architectural proposé tend vers un style plus traditionnel/rustique/tendance avec une façade avant principale relativement symétrique, avec un petit jeu de volume, une toiture principale de forme 4 versants, l'utilisation de deux (2) parements extérieurs de teintes sobres. Elle est également intégrée de quelques éléments architecturaux qui s'inspirent des tendances d'aujourd'hui avec des fenêtres de forme horizontale et verticale de couleur noire, un avant-toit plat, des portes de garage en aluminium de couleur noire et un découpage de couleur blanc. Les dimensions proposées seront d'une largeur frontale de 17,06 m, une profondeur de 10,96 m sur une superficie de 167,8 m² avec une hauteur de +/- 7,9 m.

En détail, les matériaux extérieurs utilisés seront :

- La façade avant principale sera composée deux (2) parements extérieurs : – Brique de modèle Techno-bloc de couleur gris et un clin en fibre de bois pressée de modèle canexel de couleur brun ;

- Les façades latérales et arrière seront composées d'un (1) parement extérieur - un clin de fibre de bois pressée de modèle canexel de couleur brun;
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte noir;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres, la porte de garage et des portes seront composés d'un aluminium de couleur noir.

Le milieu d'insertion est très hétéroclite avec des bungalows de petits gabarits et parsemé de cottages de différents styles architecturaux. Notons que le secteur subit une certaine pression dans laquelle de nouveaux propriétaires acquièrent des propriétés du secteur pour démolir et construire une nouvelle résidence. Souvent les nouvelles résidences proposées tendent vers une architecture actuelle.

La résidence visée par la demande sera voisine de deux (2) résidences unifamiliales l'une d'un (1) étage et la seconde de deux (2) étages. Bien que nous n'ayons pas l'information, la hauteur proposée ne sera pas uniforme avec les 2 voisins immédiats, mais la différence ne sera pas si majeure. Il faut rappeler que le secteur est déstructuré.

Finalement, l'alignement des constructions ne sera pas uniforme avec les constructions voisines immédiates. La proposition sera un peu plus éloignée de 2 à 3 mètres.

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. Marcel Labbé 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 la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 930, 5^e avenue, sur le lot no 5 989 403 du cadastre du Québec.

7) 966, 5^E AVENUE – CONSTRUCTION NEUVE

Une demande de permis de construction no 3001535982 a été déposée le 3 avril 2019 pour ériger une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages telle que montrée au dernier plan de construction no 18-111801 réalisé par Habitat Consult en date du 20 février 2019 et le plan d'implantation no 35158, minute no 1638 réalisé par Benoit Couture, arpenteur-géomètre de Denicourt en date du 7 mars 2019.

Le projet vise la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages. Elle sera érigée sur la 5^e avenue dans le secteur nord-est de l'île.

La nouvelle construction sera érigée sur le lot no 4 589 428 actuellement vacant. Le lot visé a une forme régulière avec une largeur frontale de 22,86 m, une profondeur de 33,61 m sur une superficie de 769,2 m². La résidence sera centrée sur le terrain avec des marges conformes à la grille des usages et normes de la zone R1-141.

Le style architectural proposé tend vers un style manoir avec une façade avant principale relativement symétrique, une toiture principale à 4 versants, l'utilisation d'un (1) parement extérieur de teintes sobres, chambranle, pignon et intégré d'un œil de bœuf. Les dimensions proposées seront une largeur frontale de 14,02 m, une profondeur de 12,65 m sur une superficie de 157,38 m² avec une hauteur de +/- 10,35 m.

En détail, les matériaux extérieurs utilisés seront :

- La façade avant principale sera composée d'un (1) parement extérieur : – Pierre laurier du modèle arriscraft de couleur opale;
- Les façades latérales et arrière seront composées d'un (1) parement extérieurs – brique contemporaine du modèle arriscraft de couleur blizzard;
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte noir;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres, la porte de garage et des portes seront composés d'un aluminium de couleur noir.

Le milieu d'insertion est très hétéroclite avec des bungalows de petits gabarits et parsemé de cottages de différents styles architecturaux. Selon les résidences du secteur, une architecture de type manoir n'est pas présente dans les avenues. Il correspond davantage à un secteur de la rue Bellevue par exemple. D'autre part, notons que le secteur subit une certaine pression dans laquelle de nouveaux propriétaires acquièrent des propriétés du secteur pour démolir et

construire une nouvelle résidence. Souvent les nouvelles résidences proposées tendent vers un style architectural actualisé.

La résidence visée par la demande sera voisine de deux (2) résidences unifamiliales. L'une a 1½ étage et la seconde a deux (2) étages. La hauteur ne sera pas uniforme, mais en principe la différence ne sera pas si majeure. Il faut rappeler que le secteur est déstructuré et les styles architecturaux très différents.

Finalement, l'alignement des constructions sera uniforme avec les constructions voisines immédiates. La marge avant sera 5,38 m tout comme les deux voisins qui ont une marge avant de 6,63 m et 5,35 m.

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 consultatif d'urbanisme et les membres y sont favorables. Bien que Monsieur Robert Richer juge que la proposition architecturale de la résidence proposée soit intéressante, il mentionne qu'elle ne s'harmonise pas avec le milieu environnant. La proposition s'inspire d'un style manoir, contrairement aux résidences voisines qui s'inspirent d'un style traditionnel, ce qui ne rencontre pas l'un des critères d'évaluation.

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

QUE la majorité des membres du 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 966, 5e avenue, sur le lot no 4 589 428 du cadastre du Québec à l'exception de Monsieur Robert Richer.

8) JOB 5633 (PROJET VILLAGE DE L'ÎLE – PHASE 4) – CONSTRUCTION NEUVE

Le requérant, Groupe immobilier Grilli Inc., a déposé une demande de permis de construction (demande no 3001533515) à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-274 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre (minute 2052, en date du 26 mars 2019) ainsi que sur le plan de construction préparé par Yves Bergeron, architecte, Job 5633, no 251-18-2 daté du 13 juillet 2018.

La résidence visée par la demande sera localisée sur la rue correspondant au lot no 6 252 644 du cadastre du Québec au projet Village de l'Île – Phase 4. Elle sera sur la partie sud du projet à l'arrière des résidences existantes localisées sur la rue Fers-de-Lys.

La résidence proposée est caractérisée par un plan cubique de petit gabarit d'un (1) étage avec une toiture principale en pavillon. Il y a un jeu de volume avec des avancées de façades. Deux (2) parements extérieurs avec de la maçonnerie et de la fibre de bois pressée sont proposés. Son architecture s'apparente à celle d'un petit bungalow popularisé depuis les années 50 et 60. Le garage double sera intégré à la construction principale.

En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- Plan cubique;
- Un (1) étage;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - o Brique contemporaine Arriscraft de couleur gris mystique;
 - o Fibre de bois pressée canexel de couleur yellowstone;
- Garage double;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur noir 2 tons;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes et la porte de garage seront composés d'un aluminium de couleur noir.

Elle sera construite dans le secteur destiné pour de l'habitation unifamiliale isolée d'un (1) étage. Elle sera d'ailleurs à proximité d'une nouvelle construction qui a été acceptée au conseil d'arrondissement le 5 février dernier, résolution no CA19 28 084 et du projet JOB 5634 traité lors du présent CCU (15 avril 2019). Elle aura un gabarit, un alignement et une architecture similaires, mais elle proposera des éléments distinctifs.

Notons que la portion visée pour de la résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage au projet Village de l'Île – phase 4 sera entourée de résidences unifamiliales de deux (2) étages.

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. Jean-Pierre Tanguay 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 la construction d'une résidence unifamiliale isolée d'un étage sur la propriété correspondant au lot 6 252 604 du cadastre du Québec (Job 5633).

9) JOB 5634 (PROJET VILLAGE DE L'ÎLE – PHASE 4) – CONSTRUCTION NEUVE

Le requérant, Groupe immobilier Grilli Inc., a déposé une demande de permis de construction (demande no 3001533655) à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-275 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre (minute 2053, en date du 26 mars 2019) ainsi que sur le plan de construction préparé par Yves Bergeron, architecte, Job 5634, no 250-18-2 daté du 13 juillet 2018.

La résidence visée par la demande sera localisée sur la rue correspondant au lot no 6 252 644 du cadastre du Québec au projet Village de l'Île – Phase 4. Elle sera sur la partie sud du projet à l'arrière des résidences existantes localisées sur la rue Fers-de-Lys.

La résidence proposée est caractérisée par un plan cubique de petit gabarit d'un (1) étage avec une toiture principale en pavillon. Il y a un jeu de volume avec des avancées de façades. Deux (2) parements extérieurs sont proposés avec de la maçonnerie et de la fibre de bois pressée. Son architecture s'apparente à celle d'un petit bungalow popularisé depuis les années 50 et 60. Le garage simple sera intégré à la construction principale.

En détail, les types de matériaux et description générale de la résidence :

- Plan cubique;
- Un (1) étage;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - o Brique Arriscraft de couleur blanc ivoire;
 - o Fibre de bois pressée canexel de couleur sandalwood;
- Garage simple;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur brun classique;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes et la porte de garage seront composés d'un aluminium de couleur brun commercial

Elle sera construite dans le secteur destiné pour de l'habitation unifamiliale isolée d'un (1) étage. Elle sera voisine d'une nouvelle construction qui a été acceptée au conseil d'arrondissement le 5 février dernier, résolution no CA19 28 084 et également celle qui est en traitement au présent CCU (Job 5633). Elle aura un gabarit, un alignement et une architecture similaires, mais elle proposera des éléments distinctifs.

Notons que la portion visée pour de la résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage au projet Village de l'île – phase 4 sera entourée de résidences unifamiliales de deux (2) étages.

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. Christian Larocque,

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 d'un étage sur la propriété correspondant au lot 6 252 605 du cadastre du Québec (Job 5634).

10) 722, RUE CHERRIER– CONSTRUCTION NEUVE

Le requérant a déposé une demande de permis de construction no 3001536034 à l'égard de la construction d'une résidence unifamiliale isolée telle que montré sur le plan d'implantation no 34084, minute 1656, en date du 19 mars 2019 préparé par Benoit Couture arpenteur-géomètre chez Denicourt ainsi que sur le plan de construction préparé par Claudine Blanchette, technicienne prof., daté du 29 mars 2019.

Le projet vise la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de 1 1/2 étage. Elle sera érigée sur la rue Cherrier à proximité de l'angle de la rue Montigny.

La nouvelle construction sera érigée sur un immense lot portant le no 5 915 758 qui est actuellement vacant. Le lot visé a une forme régulière avec une largeur frontale de 41,18 mètres, une profondeur de 437 mètres sur une superficie de 18 656,4m². Il est d'ailleurs occupé à +/-50% de sa surface par la zone inondable.

Le style architectural proposé est d'une inspiration rustique avec une façade avant principale caractérisée par l'intégration d'un parement de clin vertical de teinte claire combiné avec de la pierre. Les détails architectoniques intègrent un mur pignon, des chambranles, des fenêtres à quatre carreaux, un jeu de volume et une toiture principale de forme 2 versants. Les dimensions proposées seront une largeur frontale de 23,9 m, une profondeur de 14 m sur une superficie de 287 m² avec une hauteur de +/- 8,9 m.

En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- 1 1/2 étage;
- Gros gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - o Fibrociment vertical James Hardy de couleur blanc arctique;
 - o Pierre forteresse Arriscraft de couleur silverado ;
- Garage double;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de couleur noir mystique 42;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes et la porte de garage seront composés d'un aluminium de couleur noir et blanc.

La nouvelle résidence sera voisine de la rue Montigny caractérisée par une urbanisation de type pavillonnaire. D'ailleurs, cette rue est la dernière du milieu bâti, contrairement à la présente proposition qui est localisée à l'entrée de la zone considérée comme rurale. Il y a une fracturation nette entre le milieu bâti et le milieu rural au milieu d'insertion. Physiquement, il y a cette impression que nous sommes à la limite de deux milieux différents.

La résidence proposée sera localisée à l'arrière des cours des résidences situées sur la rue Montigny. Ces résidences sont d'ailleurs plus conventionnelles caractérisées par de petit gabarit d'un (1) ou deux (2) étages. La majorité a été érigée dans les années 80.

Du côté opposé de la propriété visée par la demande, une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages a été érigée en 2017. Elle a des éléments architecturaux communs ce qui permet d'avoir une certaine uniformité. D'ailleurs, elle a fait l'objet d'un traitement au CCU le 15 août 2016 et elle a été acceptée par résolution no CA16 28 0258, au conseil d'arrondissement en date du 6 septembre 2016.

Finalement, la nouvelle résidence est localisée sur un terrain d'une grande dimension. Il est évident que les caractéristiques physiques ne sont pas les mêmes que les terrains de la rue Montigny. Il y a certes, une forme de débalancement mais la résidence crée une fracture entre le tissu urbain en mode pavillonnaire à celui du mode rural.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15, 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 aux articles 28 et 29 relatifs à l'écoterritoire de l'Île-Bizard 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. Yves Sarault et appuyé par M. Robert Richer,

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 sise au 722, rue Cherrier correspondant au lot 5 915 758 du cadastre du Québec.

PIIA – AGRANDISSEMENT

11) 12, RUE MONTIGNY - AGRANDISSEMENT RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis d'agrandissement no 3001534075 a été déposée tel que décrit au plan de construction préparé par Sylvain Tisseur de Conception Tisseur, daté du mois d'août 2017.

La résidence principale visée par la demande est localisée sur la rue Montigny. Elle s'apparente à une architecture de type bungalow ou split-level popularisé dans les années 80. En effet, elle correspond à une construction de petit gabarit avec des fenêtres avec des lignes verticales, un

parement en clin (vertical, horizontal ou en biais), pente de toit 2 versants dont son orientation est front sur rue et avec des parties en porte-à-faux. Le milieu d'insertion est dominé par des usages de type résidence unifamiliale isolée d'un (1) ou deux (2) étages. Elles ont été érigées à la même période et elles sont dans la même tendance architecturale que la résidence visée par la demande.

Les travaux visent l'agrandissement sur les murs latéraux droit et gauche de la résidence vers l'arrière, la forme de la toiture et des rénovations d'éléments extérieurs. Une partie des travaux sera visible de la voie publique et la toiture sera modifiée, d'où le traitement au PIIA. La toiture à deux (2) versants sera remplacée par une toiture pavillon 4 versants. La nouvelle toiture peut dénaturer l'intégrité architecturale de la résidence existante, puisque la toiture fait notamment partie des caractéristiques architecturales du bâtiment. Cependant, les travaux visent à permettre un agrandissement vers l'arrière et la toiture proposée vise à répondre aux besoins des résidents. Techniquement, il semble qu'il soit difficile de maintenir une toiture deux (2) versants avec l'agrandissement proposé.

D'autre part, les travaux visés consistent également à entretenir le bâtiment principal. Le parement extérieur en clin sera remplacé par une fibre de bois pressée (canexel) et la toiture sera en bardeau d'asphalte.

En détail, les types de matériaux utilisés pour les travaux :

- Un (1) parement extérieur en façade avant principale :
 - o Fibre de bois pressée de couleur brun;
- Un (1) parement extérieur sur les façades autres;
 - o Fibre de bois pressée de couleur brun;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur brun;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes et la porte de garage seront composés d'un aluminium ou PVC de couleur blanc.

Le projet concerne un agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatifs 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. Ils sont par contre d'avis que le requérant devrait ajouter sur la façade latérale droite une ouverture en forme d'œil de bœuf pour briser la monotonie de la façade agrandie.

Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Christian Larocque,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée située au 12, rue Montigny et composée du lot no 4 590 398 du cadastre du Québec.

12) 209, CROISSANT JONCAIRE – AGRANDISSEMENT RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis d'agrandissement no 3001514895 a été déposée 12 mars 2019 tel que décrit au plan d'implantation no 1810-36 préparé par Martin Gascon arpenteur-géomètre (minute 15848, en date du 29 octobre 2018) ainsi que sur le plan de construction préparé par Dessins Drummond, no 05-R-56385-2 daté du 27 septembre 2018.

L'agrandissement de la résidence vise la construction d'un garage intégré au bâtiment principal et aménager une chambre et une salle de bain au-dessus du futur garage.

La résidence existante a été érigée en 1982. Le style de la résidence s'apparente au "split-level" popularisé dans les années 80. En effet, elle correspond à une construction de petit gabarit avec des fenêtres, avec des lignes verticales, un parement en clin (vertical, horizontal ou en biais), pente de toit 2 versants dont l'orientation est front sur rue et avec des parties en porte-à-faux. Actuellement, la largeur est de 68,2 m par une profondeur de 9,61 m. La proposition donnera une largeur de 11,7 m par une profondeur de 9,61 m.

Les travaux d'agrandissement respectent l'intégrité architecturale de la résidence existante autant dans la forme que le cadre bâti. D'ailleurs, cet agrandissement permettra de rénover également la partie existante afin d'assurer un arrimage entre la partie existante et proposée. Les travaux extérieurs proposent un revêtement de pierre à la base et un revêtement de clin horizontal (acier galvanisé) sur le reste de la façade. La toiture sera remplacée par un bardeau d'asphalte. Les fenêtres seront également remplacées. Le modèle sera différent avec des lignes verticales et horizontales, mais s'arrimera bien avec le cadre bâti du bâtiment.

En détail, les types de matériaux utilisés pour les travaux :

- Deux (2) parements extérieurs en façade avant principale :
 - o Acier galvanisé Harrywood MAC de couleur cèdre;
 - o Pierre Great Lakes arriscraft de couleur raven;
- Un parement extérieur des façades autres;
 - o Fibre de bois pressée (Canexel) de couleur torréfiée;
 - ou
 - o Acier galvanisé Harrywood MAC de couleur cèdre;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur noir;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes et la porte de garage seront composés d'un aluminium de couleur noir.

Finalement, le projet est localisé dans un milieu d'insertion assez représentatif de la résidence visée par la demande. Il a été développé à la même époque et développé avec le même style architectural. L'agrandissement correspond à l'essence du milieu.

Le projet concerne un agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatifs 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. Mais, ils recommandent que la façade latérale gauche soit mieux travaillée/détaillée par l'ajout d'un bandeau ou d'une fenêtre afin de briser la monotonie de la façade qui donne front sur le sentier piétonnier. D'autre part, Monsieur Marcel Labbé juge que la proposition ne s'arrime pas avec les résidences voisines notamment au niveau du cadre bâti (parement extérieur et fenêtre)

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

QUE la majorité des membres du comité consultatif d'urbanisme recommande majoritairement au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée à la propriété sise au 209, croissant Joncaire composé du lot 4 297 875 du cadastre du Québec à l'exception de Monsieur Marcel Labbé.

13) 3180, RUE LÉON-BRISEBOIS – AGRANDISSEMENT RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis d'agrandissement no 3001531958 a été déposée tel que décrit au plan d'implantation no 1731-165 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre (minute 2019, en date du 25 février 2019) ainsi que sur le plan de construction préparé par Hébert Zurita Danis Smith Architectes, no 181254 daté de décembre 2018.

L'agrandissement de la résidence vise à augmenter l'espace habitable par l'aménagement d'un bureau et de rangement supplémentaire. Les parties des murs touchés seront le mur latéral droit (façade avant secondaire (rue Soupras) et arrière.

La résidence existante a été érigée en 1982. Le style de la résidence s'apparente au bungalow et "split-level" popularisé dans les années 80. En effet, elle correspond à une construction de petit gabarit avec des fenêtres avec des lignes verticales, un parement en clin (vertical, horizontal ou en biais), pente de toit 2 versants dont son orientation est front sur rue et avec des parties en porte-à-faux. Actuellement, la largeur est de 11,7 m par une profondeur de 12,98 m. La proposition donnera une largeur à peu près similaire de 12,92 m par une profondeur de 12,98 m.

Les travaux d'agrandissement respectent l'intégrité architecturale de la résidence existante autant dans la forme que le cadre bâti. D'ailleurs, cet agrandissement permettra de rénover également la partie existante afin d'assurer un arrimage entre la partie existante et proposée. Les travaux extérieurs proposent un revêtement de clin de bois avec une partie en maçonnerie à l'entrée principale. Pour ce qui est de la toiture, elle sera remplacée par un bardeau d'asphalte.

En détail, les types de matériaux utilisés pour les travaux :

- Deux (2) parements extérieurs en façade avant principale :
 - o Pierre collée Beonstone de couleur arts carbo;
 - o Clin de bois Maybec de couleur métropolis;
- Un parement extérieur des façades autres;
 - o Fibre de bois pressée (Canexel) de couleur torréfiée;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur noir 2 tons;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes et la porte de garage seront composés d'un aluminium de couleur noir.

Finalement, le projet est localisé dans un milieu d'insertion assez représentatif de la résidence visée par la demande. Il a été développé à la même époque et développé avec le même style architectural. L'agrandissement correspond à l'essence du milieu ce qui permet de maintenir l'uniformité architecturale du secteur.

Le projet concerne un agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatifs 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. Christian Larocque,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée sise au 3180, rue Léon-Brisebois composée du lot no 4 297 678 du cadastre du Québec.

14) 285, AVENUE DES NOYERS – AGRANDISSEMENT RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis d'agrandissement no 3001535557 a été déposée tel que décrit au plan d'implantation no 35166 préparé par Benoit Couture, arpenteur-géomètre chez Denicourt (minute 1649, en date du 27 mars 2019) ainsi que sur le plan de construction no 19A préparé par Petru Drebot de Studio AD, en date de mars 2019.

Le projet vise l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages. Elle sera érigée sur l'avenue des Noyers à de l'angle de l'avenue des Érables.

L'agrandissement de la résidence vise à construire un garage intégré, agrandir la cuisine, une chambre et une salle de bain au-dessus du futur garage.

La résidence existante a été érigée en 1979. Le style de la résidence s'apparente au "split-level" popularisé dans les années 80. En effet, elle correspond à une construction d'un gabarit moyen avec des fenêtres à ligne verticale, un parement en clin (vertical, horizontal ou en biais), pente de toit 2 versants dont son orientation est front sur rue et avec des parties en porte-à-faux. Actuellement, la largeur est de 15,96 m par une profondeur de 8,95 m. La proposition donnera une largeur de 22,6 m par une profondeur de 10,21 m.

Les travaux d'agrandissement respectent l'intégrité architecturale de la résidence existante autant dans la forme que le cadre bâti. D'ailleurs, cet agrandissement permettra de rénover également la partie existante afin d'assurer un arrimage entre la partie existante et proposée. Les travaux extérieurs proposent le remplacement du revêtement extérieur. Les murs seront constitués de pierre shouldice (estate) et un revêtement de clin horizontal (fibre de bois pressée). La toiture sera remplacée par un bardeau d'asphalte.

En détail, les types de matériaux utilisés pour les travaux :

- Deux (2) parements extérieurs en façade avant principale :
 - o Pierre shouldice du modèle estate stone de couleur blanc/beige;
 - o Fibre de bois pressée (Saint-Laurent) de couleur espresso;
- Un parement extérieur des façades autres;
 - o Fibre de bois pressée (Saint-Laurent) de couleur espresso;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur noir;
- Contours des fenêtres, des portes et la porte de garage seront composés de PVC de couleur brun.

Le milieu d'insertion est hétéroclite notamment au niveau du cadre bâti et du gabarit. Ceux-ci peuvent s'expliquer par les différentes résidences du milieu qui ont été érigées à différentes époques. On présume, que dans plusieurs cas, elles ont été érigées sans balise urbanistique. Malgré tout, l'agrandissement correspond à l'essence du milieu et respecte l'intégrité architecturale de la résidence visée.

Le projet concerne un agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatifs 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 la demande de PIIA, afin de permettre l'agrandissement de la résidence

unifamiliale isolée située au 285, avenue des Noyers et composée du lot no 4 298 439 du cadastre du Québec.

AVIS PRÉLIMINAIRE CCU

15) 1687, CHEMIN BORD-DU-LAC – AVIS PRÉLIMINAIRE DÉROGATION MINEURE

Le requérant souhaite construire un garage attaché à la résidence principale située sur la propriété à l'adresse sise au 1687, chemin Bord-du-Lac composé du lot no 4 589 046 du cadastre du Québec.

Actuellement, il y a un garage intégré à la résidence et un garage isolé. Pour répondre à ses besoins, le requérant propose d'agrandir un nouvel espace dédié pour le stationnement des voitures puisque ses filles auront bientôt un véhicule, que le garage isolé est distancé de la résidence et dangereux en hiver et que le garage intégré ne répond pas aux besoins de la famille.

Le garage attaché sera érigé dans la partie avant et latérale droite de la résidence puisqu'il y a des contraintes physiques sur la propriété visée par la demande notamment par la présence d'un cours d'eau (fossé), d'une bande riveraine, de la zone inondable, d'une piscine creusée, l'installation septique et finalement par le niveau du terrain. La surface proposée correspond à une superficie de 120m², ce qui coïncide à 5 espaces de stationnement dédiés aux véhicules automobiles.

Le garage attaché proposé à la résidence aura une marge latérale minimale inférieure de 3 mètres à la norme prescrite à 4,5 mètres à la grille des usages et normes de la zone RU-102. Selon le requérant, la proposition qui déroge à la norme est de dégager une partie de la façade avant de la résidence et d'assurer un dégagement d'une ouverture, contrairement à la construction d'un garage attaché conforme à la norme prescrite à 4,5 mètres. Elle permet également de faire un aménagement paysager avec de la verdure et des fleurs et l'installation d'une fontaine.

Les discussions avec les membres portent sur les principes et l'esprit d'une dérogation mineure. Il est rappelé que c'est une mesure d'exception. Une évaluation d'une demande, selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), impose des critères d'évaluation qui doivent être pris en compte lors d'une analyse telle que décrite comme suit :

- l'application du Règlement de zonage et de lotissement cause-t-elle un préjudice sérieux au demandeur;
- ne doit pas porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;
- doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
- si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et ont fait l'objet d'un permis.

De plus, il est expliqué qu'une dérogation mineure ne doit pas être utilisée comme :

- moyen de répondre à la demande du requérant « à sa convenance »;
- moyen d'éviter une modification aux règlements d'urbanisme;
- une incitation au non-respect des règlements;
- un moyen de légaliser une erreur survenue lors de la construction;
- un moyen de contourner le plan et les règlements d'urbanisme.

D'autre part, il est discuté que la construction d'un garage attaché conforme est possible, et ce, avec les mêmes dimensions proposées. Il y a également quelques autres options. L'une d'elles pourrait consister à démolir le garage isolé existant et ériger un nouveau garage détaché tout en maintenant celui intégré à la résidence.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont défavorables. Ils notent qu'il est possible d'ériger une construction principale conforme et que la demande ne cadre pas avec l'esprit et les critères d'évaluation d'une demande dérogation mineure. Ils sont d'avis d'utiliser l'outil de dérogation mineure comme une mesure d'exception ou qui vise à régulariser une situation existante.

16) 100, BOULEVARD JACQUES-BIZARD – CONSTRUCTION D'UN RESTAURANT

Le Groupe Quint a approché plusieurs bannières commerciales pour occuper l'un des locaux commerciaux disponibles dans le centre commercial au 100-136, boulevard Jacques-Bizard. L'une d'elles est la chaîne de restauration rapide McDonald's.

La chaîne souhaite toutefois s'établir sur la propriété du centre commercial. Elle propose la construction d'un bâtiment indépendant avec un service à l'auto. Elle semble qu'elle a regardé plusieurs options notamment celle d'aménager le restaurant dans un local vacant localisé dans la partie nord-ouest du bâtiment existant faisant front à la rue Cherrier. Toutefois, cet espace ne semblait pas correspondre à leur besoin, entre autres au niveau de l'aménagement du service à l'auto. La proposition est d'ériger le bâtiment sur le coin de la rue Cherrier et boulevard Jacques-Bizard.

Pour la réalisation du projet, il doit être déposé par une demande de PPCMOI. En effet, ce nouvel outil urbanistique est une façon de proposer un projet qui ne cadre pas avec les règlements normatifs des règlements d'urbanisme de l'arrondissement. Par contre, il y a une série de critères à rencontrer pour s'assurer que le projet s'intègre bien avec son milieu d'insertion.

Un exposé général sur le nouvel outil urbanistique (PPCMOI) est réalisé. Il est expliqué l'utilité de l'outil et dans quel contexte, il doit être utilisé. Une présentation générale du projet sur PowerPoint est effectuée. Une description de l'implantation, la volumétrie, les caractéristiques du site visé, les caractéristiques de l'ensemble du terrain visé et l'organisation du projet avec le service à l'auto est exposée aux membres.

Les discussions portent particulièrement sur le service à l'auto. Il est notamment discuté que selon des études les voitures en attente dans un service à l'auto causent une augmentation des émissions de CO2. Il est précisé que l'arrondissement est soucieux de l'environnement et ceci cause une certaine inquiétude. Le promoteur informe que les technologies tendent à réduire le nombre d'émissions. Il est d'accord qu'à court terme le problème semble réel, mais dans un avenir plus ou moins rapproché les émissions tendront à se réduire par de nouvelles technologies. D'autre part, l'attente au service à l'auto est également source d'inquiétude et particulière à l'heure de pointe du matin. Ils s'inquiètent qu'une accumulation de voitures pourrait déborder sur la rue Cherrier, du coup causer du trafic. Il est demandé s'il y a des études qui pourraient valider s'il y aurait un impact ou pas. Aucune étude n'est déposée par le promoteur, mais les membres sont informés qu'il y a en moyenne 185 voitures à l'heure durant l'heure de pointe ce qui représente 3 voitures par minutes.

Les membres du comité n'y sont pas défavorables au projet. Par contre, il juge que les élus devraient être davantage sollicités pour connaître l'orientation et particulièrement celui sur le service à l'auto.

17) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le mardi 21 mai 2019.

18) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Christian Larocque de lever l'assemblée à 23 : 00.

Yves Sarault
Président du comité consultatif d'urbanisme

Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections