

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du mardi 21 mai 2019

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

Membres présents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement
M. Marcel Labbé, citoyen
Mme Geneviève Labrosse, citoyenne
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. François D'Auteuil, citoyen

Membres absents : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. Robert Richer, 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. François D'Auteuil et appuyé par M. Marcel Labbé.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ DE DÉMOLITION EN DATE DU 15 AVRIL 2019

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 15 avril 2019 soit adopté tel que présenté.

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

3) 50, CHEMIN NORTHRIDGE – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis de construction no 3001564174 a été déposée le 9 mai 2019 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction déposé à la demande et au plan d'implantation no R25197-1-1, minute no 19 878 réalisée par Benoit Rolland, arpenteur-géomètre, en date du 2 mai 2019.

Le projet consiste à construire une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage intégré.

La propriété visée est localisée au 50, chemin Northridge. Une rue sans issue qui est enclavée par les terrains de golf St-Raphael et le Royal Montréal. Initialement, le secteur a été développé par le Golf *Royal Montréal*. Il était avant tout un secteur privé dans lequel le *Royal Montréal* décidait ceux/celles qui souhaitaient s'établir sur le chemin Northridge. Il y avait également un droit de regard sur le style de résidence proposé selon les informations recueillies.

Dans le milieu environnant du chemin, nous pouvons notamment remarquer une occupation strictement résidentielle avec un couvert végétal important et des résidences de styles différents. D'ailleurs, il n'y a pas un style architectural dominant. Nous pouvons voir des résidences d'inspiration contemporaine, américaine, traditionnelle ou d'apparence maison canadienne.

La requérante souhaite construire une nouvelle résidence pour son fils sur le lot no 4 589 613 localisé dans la partie ouest du chemin Northridge. Les dimensions du lot sont une largeur frontale de 54,86m, une profondeur de 38,1 mètres et une superficie de 2090m². Ce terrain est en partie en avant du lot no 4 590 793 déjà construit et utilisé à une fin résidentielle. Notons que le secteur a été organisé de façon particulière et peu orthodoxe. Plusieurs des propriétés du secteur sont organisées autour d'une allée d'accès centrale appartenant au Royal Montréal.

La nouvelle résidence aura une apparence contemporaine/zen avec l'intégration de deux (2) parements extérieurs avec un clin de bois (bois d'ingénierie Goodfellow) et en maçonnerie (Techno-bloc de deux (2) couleurs différentes), forme de fenêtres horizontale/verticale et une toiture en croupe. Elle sera construite sur deux (2) étages avec un garage double. Les dimensions proposées sont une largeur de 14m par une profondeur de 13,81m.

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 type Griffitown de couleur black pearl et graphique grey, un clin d'une fibre de bois pressée de type Goodfellow de couleur bois écorce;
- Les façades latérales/arrières seront composées de deux (2) parements extérieurs : – bloc architectural de type Techno-bloc de type Griffitown de couleur black pearl et graphique grey, un clin d'une fibre de bois pressée de type Goodfellow de couleur bois écorce;
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte de modèle BP Mystique de couleur noire 2 tons;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres, la porte de garage et des portes seront composés d'un matériau métallique de couleur noire.

D'autre part, l'orientation proposée pointera vers le nord-ouest, ce qui aura pour conséquence que la maison sera en biais par rapport à l'emprise de rue et non parallèle à celle-ci. Par contre, notons que plusieurs des résidences sont déjà implantées en biais donnant une particularité au secteur.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 - Bâtiment principal - et aux articles 26 et 27 – Secteur d'intérêt particulier et secteur de valeur intéressante - 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 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 la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise à l'adresse sise au 50, chemin Northridge composée du lot no 4 589 613 du cadastre du Québec.

4) 1727, CHEMIN BORD-DU-LAC – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis de construction no 3001563135 a été déposée le 9 mai 2019 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Conception Yves Bergeron no 351-18 en date du 2 mai 2019 et au plan d'implantation no 1638-34, minute no 2059 réalisée par Nicolas Kemp, arpenteur-géomètre chez Horizon en date du 2 mai 2019.

Le projet consiste à construire une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage avec un garage attaché.

La propriété visée est localisée au 1727, chemin Bord-du-Lac dans la partie considérée comme rurale et également considérée comme la zone agricole à L'Île-Bizard. Elle n'est toutefois pas riveraine au lac des Deux-Montagnes puisqu'il y a deux (2) terrains qui donnent front à ce dernier malgré sa proximité. Le secteur est occupé d'une part par des résidences unifamiliales isolées qui sont situées dans la portion nord du chemin Bord-du-Lac. Plusieurs de ces propriétés sont riveraines au lac des Deux-Montagnes. Les résidences voisines ont des styles architecturaux différents notamment avec une apparence manoir, château, maison canadienne et traditionnelle. La portion sud-est est occupée par un terrain de golf et des terres agricoles.

Le terrain visé a une largeur de 43,23m, une profondeur de 103,4m sur une superficie de 4672,3m². Une partie importante du terrain est présentement occupé par de la friche (broussaille) et une plus petite partie est occupée par un boisé (non identifié). D'ailleurs, la nouvelle construction n'affectera pas le boisé, mais elle s'implantera dans la partie occupée par de la broussaille. Notons que selon les informations du requérant (lettre), il souhaite conserver et même valoriser le couvert végétal existant.

La résidence proposée s'inspire d'une architecture de style champêtre/traditionnel avec des murs pignons, une toiture en croupe, fenêtres avec carrelage et un parement extérieur en maçonnerie. Son implantation sera centrée sur le terrain alignée avec les constructions voisines. Les matériaux utilisés seront :

- Les façades avant, latérales et arrière seront composées d'un (1) parement extérieur composé de pierre Permacon laffite de couleur nuancée beige ardoise;
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte de modèle BP Mystique 42 de couleur noire 2 tons;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres, la porte de garage et des portes seront composés d'un aluminium de couleur brune antique.

Finalement, la résidence proposée de style traditionnel/champêtre s'insère dans le paysage environnant caractérisé par son ambiance rurale/campagnarde.

La demande pour la construction neuve est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs au bâtiment principal, 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 32.4 et 32.5 relatifs au paysage agricole du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment principal. Notons que les articles 28 et 29 correspondants à l'écoterritoire sont non-assujettis puisque les travaux seront à plus de 30 mètres d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur.

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 la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 1727, chemin Bord-du-Lac composé du lot no 4 589 123 du cadastre du Québec.

PIIA – AGRANDISSEMENT

5) 311, RUE LÉO-GRENIER – AGRANDISSEMENT D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis d'agrandissement no 3001560074 a été déposée 7 mai 2019 telle que montrée au plan d'implantation no 1495-984 préparé par Leblanc Croteau inc., arpenteur-géomètre (minute 19615, en date du 11 août 2009) ainsi que sur le plan de construction préparé par Concept Gilles Pelletier inc..

Le projet consiste à agrandir la résidence unifamiliale isolée par l'ajout d'une véranda quatre (4) saisons sur le mur arrière du bâtiment principal.

La propriété visée est localisée au 311, rue Léo-Grenier. La rue fait notamment une boucle à partir de la rue Bellevue. Le secteur est dominé par des résidences unifamiliales isolées de deux (2) étages. Il a d'ailleurs été développé à partir de la fin des années 2000 jusqu'à aujourd'hui dans la partie de la rue Bellevue. Les caractéristiques dominantes sont que le cadre bâti, la volumétrie, l'implantation et le type de parements extérieurs sont assez similaires entre les résidences.

Le terrain visé est considéré comme un terrain d'angle faisant front sur deux (2) rues publiques. Sa forme est uniforme avec les terrains voisins avec un frontage sur rue de 21,05 mètres par 36,5 mètres sur une superficie de 796,6m². Le projet consiste à construire une véranda quatre (4) saisons. Elle sera implantée sur le même emplacement de la présente terrasse comme indiqué au certificat de localisation de Leblanc Croteau Inc. Les dimensions proposées sont 4,24 mètres par 4,25 mètres sur une superficie de 18,02m². La hauteur proposée sera de plus/moins 3,7 mètres. Elle ne dépassera pas celle du bâtiment principal. La conception s'apparente à une véranda classique avec une grande fenestration dans le but d'assurer une grande luminosité qui pénètre dans l'espace habitable. Les matériaux utilisés sont :

- Toiture couverte par un bardeau d'asphalte de couleur brun 2 tons (identique au bâtiment principal);
- Panneau en pointe de diamant et cadrage des fenêtres seront en aluminium de couleur Slate charbon no 523.

Ce type de construction est commun dans une forme urbaine pavillonnaire. Plusieurs vérandas ont été construites par des citoyens sur le mur arrière afin d'augmenter l'utilisation de leur résidence et cour arrière. En principe, elles ne sont pas visibles de la voie publique. Par contre, dans ce cas-ci, puisque c'est un terrain d'angle, la véranda (agrandissement) est visible de la voie publique et nous devons la traiter au présent PIIA. Il sera malgré tout très visible de la voie publique sur le coin de la rue Léo-Grenier.

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).

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. François D'Auteuil,

QUE la 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 pour la propriété sise au 311, rue Léo-Grenier, composée du lot no 4 297 858 du cadastre du Québec.

PIIA – RÉNOVATION

6) 2556, CHEMIN DUTOUR – RÉNOVATION D'ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

Le projet consiste à remplacer la porte d'entrée, les volets et le parement extérieur ainsi refaire et agrandir la galerie avant comprenant les colonnes, le garde-corps, l'escalier, l'avant-toit et le plancher en façade avant principale de la résidence visée.

Le bâtiment principal est considéré comme un cottage d'inspiration coloniale anglais caractérisé par sa façade simple et construit sur deux (2) étages. Érigée en +/-1940, elle n'a toutefois pas nécessairement un intérêt architectural élevé.

Concrètement, les travaux visent à remplacer le parement extérieur par un clin de fibre de bois pressée de couleur littoral (teinte grisée) et la porte avant principale. La galerie sera transformée et agrandie afin de faire la largeur complète de la façade avant. Le petit avant-toit sera également modifié afin de couvrir l'ensemble de la largeur et la profondeur de la nouvelle galerie. Le garde-corps sera en aluminium de couleur blanche d'une hauteur de 36" (0,9m) dans lequel les barrotins seront installés entre la main-courante et la lisse basse. Les colonnes proposées seront en aluminium de couleur blanche de forme cubique. Quelques détails seront ajoutés pour donner une apparence un peu plus rustique.

Le milieu d'insertion est dominé par des résidences unifamiliales isolées. Toutefois, malgré que le milieu est assez similaire sur plusieurs aspects, l'architecture des résidences est assez différente.

Le projet concerne la rénovation d'éléments extérieurs d'un bâtiment principal. Il est visé aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverains 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 Mme Geneviève Labrosse et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter une nouvelle galerie et le remplacement de plusieurs éléments extérieurs de la façade avant principale à l'adresse sise au 2556, chemin Dutour, composé du no lot 4 298 354 du cadastre du Québec.

7) 15 821, RUE BORD-DE-L'EAU – RÉNOVATION DE LA GALERIE AVANT

Le requérant a déposé une demande de permis no 3001557844 telle qu'identifiée sur le plan de conception réalisée par Normand Guerrier technologue en date du 1er août 2008 et les documents déposés à la demande de permis en date du 6 mai 2019.

Le projet consiste à rénover la galerie avant. Les travaux comprennent les colonnes, le garde-corps, l'escalier et le plancher.

La résidence visée est considérée comme une maison canadienne. Érigée en +/-1901, elle a conservé son essence originale malgré qu'il y a eu quelques travaux qui ont modifié son intégrité architecturale. Nous pouvons notamment identifier le rehaussement de la fondation. Notons toutefois que les travaux visaient à réduire les impacts d'une inondation puisque la résidence était presque au niveau du sol moyen.

Les travaux proposés seront pratiquement identiques à l'existant. De plus, ils s'insèrent dans l'esprit des galeries traditionnelles construites à une époque. En effet, les barrotins seront cylindrés avec de légers détails et posés entre la main courante et la lisse basse. D'ailleurs, la main courante sera légèrement arrondie pour le confort. Pour les colonnes, elles combineront le côté arrondi et rectangulaire. Le matériau utilisé sera en polyuréthane, acceptable pour des

travaux qui vise des bâtiments d'intérêts patrimoniaux. D'ailleurs, le concepteur de la galerie *Replico*, tend à respecter l'intégrité architecturale des bâtiments patrimoniaux.

De plus, les détails architecturaux seront conservés notamment les aisseliers et les lambrequins. Il y aura également la pose de treillis pour cacher la fondation.

Le projet concerne le remplacement d'éléments extérieurs d'un bâtiment principal. Ils sont visés 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 riverains 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 (P.I.I.A.).

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 le remplacement de la galerie avant sur le bâtiment principal à l'adresse sise au 15 821, rue Bord-de-l'Eau composé du no lot 1 843 725 du cadastre du Québec.

8) 15 055, BOULEVARD GOUIN OUEST – CONSTRUCTION NEUVE (RETOUR)

Le requérant a déposé une demande de permis de construction no 3001536034 à l'égard de la Faisant suite à l'émission du permis de construction no 3000517334-15 en 2015, les travaux n'ont toujours pas été complétés. Ils sont toutefois à la phase finale, mais le requérant souhaite modifier quelques détails de l'apparence extérieure du bâtiment tel que déposé au permis de rénovation no 3001565057 et montré au plan de construction no 15-05-101 en date du 22 mars 2019 réalisé par Djurgurta Mezine architecte.

La demande est de proposer un parement extérieur et de modifier quelques détails architecturaux autres que ceux autorisés à la résolution no CA15 28 0218 réalisé lors du conseil d'arrondissement du 5 octobre 2015.

La propriété visée par la demande est située sur le boulevard Gouin Ouest. Elle est riveraine à la rivière des Prairies. C'est d'ailleurs un lot enclavé qui a un petit accès d'une largeur de 6,23m à partir du boulevard Gouin Ouest. Elle est entourée par des résidences unifamiliales isolées et des maisons mobiles.

La construction de la résidence unifamiliale isolée a débuté en 2016 comme montré à la résolution no CA 15 28 0218. Depuis cette date, il semble qu'il y a eu différents problèmes pour ne pas avoir à finaliser la construction.

Le requérant souhaite finaliser les travaux le plus tôt possible. Il aimerait toutefois apporter quelques corrections au cadre bâti de la façade avant principale qui concerne le parement extérieur et quelques détails architecturaux. Initialement, la proposition était de poser un parement extérieur panneau Limestone beige. La nouvelle proposition traitée est de poser pierre béton architecturale sym-tech. Le style architectural de la résidence s'inspire d'une architecture de manoir. Les modifications apportées ne modifieront pas l'intégrité architecturale du bâtiment principal tel qu'il a été accepté en 2015 au comité consultatif d'urbanisme et au conseil d'arrondissement.

Le projet concerne des modifications à la résolution no CA15 28 0218 d'éléments extérieurs pour la construction d'une 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 riverains 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 (P.I.I.A.).

Les membres du comité discutent de la demande et 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 de la demande de PIIA, afin de proposer un parement extérieur ainsi que quelques détails architecturaux autres qu'autorisé au projet de construction à la résolution no CA15 28 0218 de la nouvelle résidence unifamiliale isolée située au 15 055, boulevard Gouin Ouest composée du lot no 1 844 061 du cadastre du Québec.

9) 16 149, BOULEVARD GOUIN OUEST – RÉNOVATION DE LA GALERIE AVANT

Le requérant a déposé une demande de permis de rénovation no 3001566040 pour le remplacement de la galerie avant telle que montrée au document remis au permis en date du 13 mai 2019.

Le projet consiste à remplacer la galerie avant comprenant les colonnes et le plancher. Le projet consiste à remplacer la galerie avant comprenant les colonnes et le plancher. L'avant-toit n'est pas visé par les travaux. Il sera conservé comme tel.

La résidence visée est considérée comme un bâtiment d'intérêt patrimonial. D'ailleurs, elle a été fichée lors de l'étude architecturale réalisée en décembre 2008. Considérée comme une maison mansardée à 4 versants, elle semble avoir conservé son apparence architecturale.

Les travaux visent à restaurer la galerie avant qui est en mauvais état. Le plancher et les colonnes seront remplacés. Le plancher sera en bois de cèdre pin et les colonnes seront en fibre de verre de forme rectangulaire. L'avant-toit n'est pas visé par les travaux. Néanmoins, il sera conservé tel quel.

Le milieu d'insertion est un secteur considéré comme exceptionnel. Il y a plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial. Nous pouvons citer notamment l'ancien couvent des Sœurs de Sainte-Anne et l'église de Sainte-Geneviève. D'ailleurs, la propriété est près de l'église et de l'ancien Couvent.

Précisons que ce sont des travaux de remplacement qui visent essentiellement à entretenir/maintenir le bâtiment principal en bon état. Par contre, puisque ce sont des travaux extérieurs et de remplacement, ils sont assujettis au règlement relatif aux PIIA.

Le projet concerne le remplacement d'éléments extérieurs d'un bâtiment principal. Ils sont visés 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 riverains 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 (P.I.I.A.).

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

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA afin de permettre le remplacement de la galerie avant sur le bâtiment principal à l'adresse sise au 16 149, boulevard Gouin Ouest composé du no lot 1 843 629 du cadastre du Québec.

9.1) 418, RUE BLAISE – RÉNOVATION D'ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

Le 16 mai 2019, la requérante a fait une demande de permis de rénovation no 3001572956 en urgence, afin de procéder à des travaux de rénovation notamment sur la partie extérieure du bâtiment principal telle que montrée au document remis à la demande.

La résidence visée est en très mauvais état. La requérante s'est présentée à la division Urbanisme, permis et inspection pour l'obtention d'un permis de rénovation. Le bâtiment serait rongé par des fourmis charpentières et par de l'infiltration d'eau. Toutefois, le fait d'être située dans le secteur de PIIA d'intérêt particulier, les travaux de rénovation d'éléments extérieurs sont assujettis.

Le secteur a été identifié d'intérêt particulier par sa forme urbaine particulière et le type de bâtiment. Ce sont d'ailleurs des résidences unifamiliales contiguës avec une aire de stationnement commun et un cadre bâti particulier.

Les travaux visent à remplacer le parement extérieur, les fenêtres, la porte d'entrée, les soffites, les fascias et finalement les chambranles.

En détail, les matériaux extérieurs utilisés seront :

- Poser un nouveau parement extérieur en clin d'aluminium de couleur tan;
- Remplacer de nouvelles fenêtres en aluminium avec un cadrage noir à six (6) carreaux;
- Remplacer de nouveaux fascias et soffites en aluminium de couleur noire;
- Poser une nouvelle porte d'entrée en aluminium noire avec un 80% vitrée.

Les travaux proposés seront similaires à la façade avant principale existante. Ils seront dans le respect de l'intégrité architectural du secteur et celui du cadre bâti de la résidence.

La demande est assujettie aux articles 26 et 27 Secteur d'intérêt particulier et secteur de valeur intéressante du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la rénovation d'éléments extérieurs du bâtiment principal.

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

Il est proposé par M. Christian Larocque 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 la rénovation d'éléments extérieurs d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 418, Place Blaise composée du lot no 4 296 282 du cadastre du Québec.

PIIA – CLÔTURE

10) 48, RUE MAXIME – INSTALLATION D'UNE CLÔTURE

Dans le cadre de la vente de la propriété par la requérante, une demande no 3001558458 a été déposée le 7 mai 2019 pour un projet particulier de construction, de modification, ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de régulariser l'usage de la propriété visée par la demande non prescrit à la grille des usages et normes de la zone R2-232.

La propriété visée est riveraine à la rivière des Prairies dans laquelle le secteur de PIIA *Parcours riverain et sa voie connexe* assujettit l'installation de clôture.

Les travaux consistent à poser une nouvelle clôture en partie en cour avant, en cour latérale et en cour arrière. Elle délimitera la propriété avec celle du 46, Place Maxime sur une longueur de 42,74 mètres. Elle sera conçue en maille de chaîne (frost) noire avec des lattes de couleur noir.

La propriété visée est localisée sur la Place Maxime, une rue sans issue. Elle est riveraine à la rivière des Prairies. Le secteur est constitué de résidence unifamiliale isolée uniquement. Certaines propriétés sont riveraines à la rivière des Prairies et d'autres non. Le fait que la propriété soit riveraine à la rivière des Prairies, l'installation d'une clôture est assujettie au PIIA – *Parcours riverain et sa voie connexe*. Par contre, un terrain voisin qui n'est pas nécessairement riverain ne serait pas traité au PIIA. Alors, ce type de clôture serait autorisé automatiquement, pourvu qu'elle soit conforme au présent règlement de zonage.

L'idée de ce PIIA est d'assurer une qualité architecturale sur le parcours riverain et notamment avoir une clôture de qualité. De plus, il vise également à préserver les percées visuelles vers le lac ou la rivière. Précisons que la Place Maxime est une rue sans issue qui est, en principe, utilisée pour les résidents du coin uniquement.

La clôture sera utilisée pour séparer la propriété de la demande visée et celle du 46, Place Maxime. La clôture en maille de chaîne est banale et sans intérêt. Ce sont des clôtures utilisées à toute fin et que nous pouvons retrouver un peu partout sur le territoire.

La demande est assujettie aux articles 22 et 25 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la pose d'une clôture.

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

Il est proposé par Mme Geneviève Labrosse et appuyé par M. François D'Auteuil,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour la pose d'une clôture en partie cour avant et en cour latérale et arrière à l'adresse sise au 48, Place Maxime du lot no 5 232 884 du cadastre du Québec.

PPCMOI

11) 348-350, RUE SAINTE-MARIE – USAGE DÉROGATOIRE

Dans le cadre de la vente de la propriété par la requérante, une demande no 3001558458 déposée le 7 mai 2019 pour un projet particulier de construction, de modification, ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de régulariser l'usage de la propriété visée par la demande qui est non conforme à la grille des usages et normes de la zone R2-232.

Le projet consiste à régulariser la résidence multifamiliale isolée (7 logements) et particulièrement un 7^e logement au bâtiment principal qui est non conforme à la présente réglementation.

La propriété visée par la demande est localisée au 348-350, rue Sainte-Marie dans la zone R2-232. Actuellement, le bâtiment principal est occupé par sept (7) logements. À la grille des usages et normes de la zone R2-232 les résidences bi/trifamiliales (3 logements max) isolées sont autorisées. Or, il y a 4 logements qui sont dérogoires au présent règlement.

Une analyse de droit acquis a été réalisée le 9 novembre 2018 à l'effet de vérifier si l'usage est dérogoire, mais protégé par droit acquis. Selon les informations recueillies, le bâtiment principal a été érigé comme un usage de type résidence bifamiliale isolée en 1956. Il était alors conforme au règlement de zonage de l'époque. Des transformations ont été réalisées dans les années 80 pour ajouter jusqu'à 4 logements pour un total de 6, ce qui était conforme au règlement de zonage no 127 en vigueur à l'époque. Cependant, entre 1987 et 1991 un (1) logement supplémentaire a été ajouté pour atteindre un total de sept (7). Ceci n'était toutefois pas conforme au règlement de zonage en vigueur à l'époque, puisqu'il était exigé un maximum de six (6) logements pour une résidence multifamiliale isolée. De plus, il n'y a aucun permis d'émis à cet effet. Nous pouvons prétendre que les travaux ont été réalisés illégalement. Donc, il a été conclu que l'usage pour une résidence multifamiliale isolée de six (6) logements est dérogoire, mais protégé par droit acquis. Toutefois, nous ne pouvons pas prétendre qu'il y a un droit acquis pour le 7^e logement. Il est alors considéré comme illégal présentement.

Pour la requérante, la dernière solution est de recourir à une demande de PPCMOI. Un volet, usage dérogoire, a été préparé afin de pouvoir régulariser certains usages qui sont dérogoires, mais non protégés par droit acquis sous certaines conditions. Si le conseil d'arrondissement est favorable, la situation pourra être régularisée et la requérante pour vendre la propriété telle quelle. Si la demande est refusée, le logement devra être retiré.

Finalement, notons que c'est l'ancien propriétaire qui aurait fait les travaux illégalement et non la requérante de la présente demande.

L'usage dérogoire peut faire l'objet d'une demande relatif sur les projets particuliers de construction, de modification, ou d'occupation d'un immeuble (CA28 0059) relatif à un usage dérogoire prévu à aux articles 11 et 12.

Les membres du comité discutent de la demande et ils sont favorables selon les critères suivants concernant un usage dérogoire (article 11 et 12) :

- 1° Respecter les objectifs du PU de la Ville de Montréal ;
- 2° Prévoir une compatibilité de l'occupation avec le milieu d'insertion;
- 3° Assurer que l'usage visé ne soit pas une source d'inconvénients pour le voisinage à l'égard du bruit, des odeurs et de la circulation véhiculaires;
- 4° Assurer de la qualité organisationnelle du projet;
- 5° Éviter que l'immeuble fasse l'objet de plaintes du voisinage.

À la lumière des discussions, 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 à l'égard de la propriété sise au 348-350, rue Sainte-Marie composée du lot no 4 298 738 du cadastre du Québec à l'effet de régulariser une résidence multifamiliale isolée, catégorie B (7 logements et plus) à la grille des usages et normes de la zone R2-232 faisant partie intégrante du règlement de zonage CA28 0023.

AVIS PRÉLIMINAIRE CCU

12) 575, MONTÉE DE L'ÉGLISE – AVIS PRÉLIMINAIRE SUR UN PROJET IMMOBILIER

Un projet immobilier préliminaire est présenté afin d'avoir une orientation du comité consultatif d'urbanisme (CCU).

La propriété visée par la demande est localisée au 575, montée de l'Église composée du lot no 4 298 632. Actuellement, une résidence unifamiliale isolée est présentement vacante. Elle sera vouée à une démolition si le projet est accepté dans les étapes subséquentes. Elle sera à proximité du pôle institutionnel composé de la bibliothèque, centre socioculturel, le parc Eugène-Dostie et la salle Madeleine-Lahaye. Elle est également voisine de l'école de Jacques-Bizard et de résidences multifamiliales isolées.

Le terrain a des caractéristiques particulières considérant qu'il est localisé dans le noyau villageois original de L'Île-Bizard. Il a notamment la caractéristique d'avoir une grande superficie correspondant à 4530m². Sa profondeur est importante à 103m par une largeur de 45m. Ce

type de terrain est complexe à développer dans un secteur déjà construit et considérant le parcellaire peu représentatif du secteur visé.

Le projet consiste à ériger deux (2) résidences multifamiliales isolées de six (6) logements. Ils seront implantés sur le même terrain. La structure s'apparente à celle de maison en rangée (résidence unifamiliale contiguë). Le style de bâtiments s'inspire d'une architecture rustique/traditionnelle/contemporaine intégrant des murs pignons, bandeau d'imitation bois, parement extérieur en maçonnerie, toiture en 2 pans, etc.

Une aire de stationnement est prévue en cour avant et en sous-sol, ce qui pourrait répondre au minimum à deux (2) cases de stationnement par logement avec des cases pour les visiteurs. Des aires communes sont prévues avec une terrasse pour chaque unité, une allée d'accès commune centrale et une cour arrière vouée en espace libre avec de la verdure et de la végétation.

Les membres ont discuté du projet selon les documents déposés par l'architecte Charles Virone Concept. Il est également présenté l'ensemble des critères du règlement sur les PPCMOI no CA28 0059 afin de guider les membres dans leur prise de décision lors du dépôt d'une demande officielle. Ils sont dans l'ensemble favorables au projet. Ils ont quelques interrogations sur notamment la question des coûts des copropriétés qui seraient évalués à 600 000\$ évoqués par le promoteur, la destination des condos destinés pour de jeunes familles, sur les espaces libres et sur le côté écologique des constructions.

Les membres se montrent favorables au projet avec les informations présentées au CCU, sans toutefois que ça soit une décision définitive.

13) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le lundi 17 juin 2019.

14) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Marcel Labbé de lever l'assemblée à 22 : 00.

Yves Sarault
Président du comité consultatif d'urbanisme

Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections