

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 19 août 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. Robert Richer, citoyen M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen M. François D'Auteuil, citoyen

Membre absent:

Mme Geneviève Labrosse, citoyenne

Non-membres présents : M. Michael Ledoux, conseiller en aménagement et secrétaire du CCU, M. Antoine Cantin, agent de recherche

L'assemblée est ouverte à 19 h 25

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 15 JUILLET 2019

Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. François D'Auteuil,

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

PIIA – RÉNOVATION D'ÉLÉMENT EXTÉRIEUR

3) 464, RUE CLOSSE - REMPLACEMENT PAREMENT DE LA TOITURE

Le requérant a déposé une demande de permis de rénovation no 3001616165 telle que décrite et aux documents joints à la demande.

La propriété visée est localisée dans le développement Campeau qui regroupe les rues Blaise et Closse. Développé dans les années 70, les caractéristiques principales sont que les résidences unifamiliales sont implantées en contiguës avec une architecture qui emprunte un cadre bâti traditionnel. Ce concept d'aménagement peut emprunter l'esprit du modernisme au plan de l'architecture et de l'aménagement du territoire. Il y a une rupture entre le patrimoine traditionnel et le modernisme. Ça s'inscrit dans un concept qui n'emprunte pas les repères traditionnels. C'est pourquoi que le règlement sur les PIIA no CA28 0015 l'insère dans un secteur d'intérêt particulier. Il y a certainement une qualité architecturale et d'aménagement du territoire qui est particulier.

La résidence visée est implantée en contiguë. Elle emprunte le cadre bâti traditionnel qui s'apparente à la maison urbaine avec une fausse mansarde. Le requérant souhaite remplacer le parement extérieur de la toiture. Actuellement, la toiture est en bardeau d'asphalte. Elle sera remplacée par un bardeau de tôle. En général, les résidences voisines ont une toiture en bardeau d'asphalte, sauf dans quelques exceptions. La proposition assure de respecter l'intégrité architecturale du bâtiment et de son milieu d'insertion.

Le bardeau d'aluminium n'est pas un matériel très répandu actuellement. Il est conçu pour avoir une meilleure durabilité, une finition plus résistante, écologique, plus résistante et une qualité contrairement au bardeau d'asphalte. Il permet du coup de maintenir l'effet du bardeau d'asphalte sans toutefois avoir une dégradation rapide.

Le projet concerne la rénovation d'un élément extérieur visible de la voie publique. Il est assujetti aux articles 26 et 27 relatif secteurs d'intérêt particulier 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. Jean-Pierre Tanguay 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 le remplacement du parement extérieur de la toiture d'une résidence unifamiliale contiguë à l'adresse sise au 464, rue Closse, sur le lot 4 296 264 du cadastre du Québec.

L'émission du permis est conditionnelle au respect de l'ensemble des règlements d'urbanisme.

4) 54, RUE PLAGE-RIVIERA – REMPLACEMENT DU PAREMENT EXTÉRIEUR

Suite à l'émission d'un permis d'agrandissement no 3000714914-18 le 13 avril dernier, le requérant a procédé à des travaux de remplacement de revêtement extérieur. Ne faisant pas partie du permis d'agrandissement, une demande de permis de rénovation no 3001628725 a été déposée telle que décrite dans la demande déposée.

Les travaux visés par la présente demande consistent à remplacer le parement extérieur. Dans le cadre de travaux d'agrandissement à l'arrière de la résidence visée par la demande (non visé au PIIA), le requérant a procédé au remplacement du parement extérieur. Actuellement, le parement extérieur existant est une fibre de bois pressée verticale. Elle a été posée lors de la construction de la résidence en 1987. La proposition est de poser une fibre de bois pressée verticale de type Provincial Double 5" de couleur brun torréfiée rustique. L'orientation proposée est identique à l'orientation originale et celle de la plupart des résidences voisines.

La propriété visée est localisée dans un secteur considéré comme d'intérêt particulier. En effet, le secteur a été développé dans les années 80 avec notamment la particularité que les garages attenants sont construits en façade avant avancée, jeu de volume et une forme de type californien. Les constructions de secteur visé sont d'une volumétrie et d'un gabarit similaire utilisées à une fin résidentielle avec une toiture éclectique. Le secteur est harmonieux et uniforme ce qui en fait d'un intérêt particulier.

Finalement, il est important de rappeler que depuis 2014 il y a quatre (4) demandes à l'effet de remplacer le parement extérieur. Deux (2) propositions ont été acceptées avec un clin d'une orientation horizontale et deux (2) propositions ont été acceptées dans lesquelles il était exigé que la façade avant principale devait avoir un clin d'une orientation verticale afin de respecter l'intégrité originale des résidences et du milieu d'insertion.

Le projet vise la rénovation d'une résidence unifamiliale isolée. Il est assujetti aux articles 26 et 27 relatif secteurs d'intérêt particulier et secteur de valeur intéressante 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. François D'Auteuil 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 le remplacement du parement extérieur d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 54, Plage-Riviera, sur le lot 1 843 486 du cadastre du Québec.

L'émission du permis est conditionnelle au respect de l'ensemble des règlements d'urbanisme.

5) 62, RUE PLAGE-RIVIERA - REMPLACEMENT DU PAREMENT EXTÉRIEUR

La requérante a déposé une demande de permis de rénovation no 3001623622 telle que décrit dans la demande déposée.

Les travaux consistent à remplacer le parement extérieur et la porte de garage sur la résidence unifamiliale isolée.

En ce moment, le parement extérieur existant est une fibre de bois verticale. Elle a été posée lors de la construction de la résidence en 1987. En mauvais état et causant une infiltration d'eau dans la résidence, le projet de remplacement du revêtement extérieur est d'apporter des correctifs et de mettre au goût du jour le parement extérieur. La proposition est de poser une fibre de bois pressée horizontale de type KWP Prestige 5 de couleur bois torréfiée rustique. L'orientation du clin proposée va à l'encontre de l'orientation originale et celle de plusieurs résidences du milieu d'insertion de la rue Plage-Riviera. La porte de garage sera également remplacée. Une teinte blanchâtre est proposée.



La propriété visée est localisée dans un secteur considéré comme d'intérêt particulier. En effet, le secteur a été développé dans les années 80 avec notamment la particularité que les garages attenants sont construits en façade avant avancée, jeu de volume et une forme de type californien. Les constructions de secteur visé sont d'une volumétrie et d'un gabarit similaire utilisées à une fin résidentielle avec une toiture éclectique. Le secteur est harmonieux et uniforme ce qui en fait d'un intérêt particulier.

Finalement, il est important de rappeler que depuis 2014 il y a quatre (4) demandes pour remplacer le parement extérieur. Deux (2) propositions ont été acceptées avec un clin d'une orientation horizontale et deux (2) propositions ont été acceptées dans lesquelles il était exigé que la façade avant principale devait avoir un clin d'une orientation verticale afin de respecter l'intégrité originale des résidences et du milieu d'insertion.

Le projet vise la rénovation d'une résidence unifamiliale isolée. Il est assujetti aux articles 26 et 27 relatif secteurs d'intérêt particulier et secteur de valeur intéressante 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. François D'Auteuil 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 le remplacement du parement extérieur d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 62, Plage-Riviera, sur le lot 1 843 454 du cadastre du Québec.

L'émission du permis est conditionnelle au respect de l'ensemble des règlements d'urbanisme.

6) 2366, CHEMIN BORD-DU-LAC - MODIFICATION DE LA FAÇADE AVANT PRINCIPALE

Faisant suite à la subdivision du lot no 5 664 608 pour créer deux (2) nouveaux lots (6 259 916 et 6 259 917), le requérant va démolir son garage détaché dans le but de laisser le nouveau terrain pour une nouvelle construction. Ce dernier tient à avoir un espace dédié à garer un véhicule. Il a déposé une demande de rénovation no 3001623629 qui vise à aménager un garage intégré dans la résidence existante telle que décrite dans la demande et avec les informations jointes.

Le projet consiste à aménager un garage attenant à l'intérieur de la résidence existante. Une porte de garage sera ajoutée sur la façade avant principale dans la partie de gauche. Par la même occasion, il remplacera les fenêtres.

En résumé, le projet fait suite à une opération cadastrale qui vise à subdiviser le lot en deux, le garage détaché en cour latérale gauche sera démoli. Pour combler à cette démolition, le requérant propose d'aménager un garage à l'intérieur de la résidence sur la partie gauche du bâtiment principal. Une porte de garage sera d'ailleurs ajoutée en façade avant principale. Elle sera en aluminium de couleur noire. Par la même occasion, les fenêtres seront remplacées, notamment celles en façade avant principale. Elles seront en PVC de couleur noire. Notons que l'espace occupé par le futur garage attenant sera compensé par un agrandissement qui sera réalisé à l'arrière de la résidence. Précisons que ces travaux ne sont pas visés par le PIIA puisqu'ils ne seront pas visibles de la voie publique.

D'autre part, l'espace qui sera aménagé comme garage était déjà utilisé auparavant comme garage.

Le milieu d'insertion est dominé par des résidences unifamiliales isolées. D'une part, il y a les résidences qui donnent front sur le chemin Bord-du-Lac. Elles sont souvent de gabarit moyen implanté sur des terrains d'une superficie moyenne de 1 500m². D'une autre part, il y a les résidences localisées sur les avenues. Elles sont de petits et moyens gabarits implantés sur de petits terrains d'environ 700m². Le cadre bâti des résidences est assez hétéroclite. Certaines des résidences ont un style traditionnel et d'autres qui s'inspirent d'une architecture plus contemporaine. Le secteur a été développé et redéveloppé à différentes époques, ce qui donne cet effet déstructuré. Les choses tendent à s'améliorer

La demande de rénovation d'éléments extérieurs est assujettie aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverain et à sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes 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 rénovation d'éléments extérieurs d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 2366, chemin Bord-du-Lac composée du lot no 6 259 916 du cadastre du Québec sous la condition suivante :

Poser des vitres sur le panneau supérieur de la porte de garage.

L'émission du permis est conditionnelle au respect de l'ensemble des règlements d'urbanisme.

PIIA - CONSTRUCTION NEUVE/AGRANDISSEMENT

7) 292, RUE DES VIGNES - CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis de construction no 3001618562 a été déposée le 24 juillet 2019 pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée telle que présentés au plan de construction no 201906_FraVil réalisé par Legue Architecture en date de juin 2019 et au plan projet d'implantation no 2412-56, minute 2229, réalisé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre joint à la demande.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage intégré.

La propriété est localisée sur l'avenue des Vignes dans la partie est de L'Île-Bizard. La résidence proposée s'inspire d'une architecture contemporaine dans laquelle les lignes droites et épurées, les couleurs sobres, un toit plat et de forme cubique définissent le cadre bâti. Trois (3) parements extérieurs sont proposés intégrant la maçonnerie, le clin horizontal et panneau de fibrociment. Voici en détail les matériaux qui composeront le cadre bâti :

- Combinaison de parements extérieurs avec de la brique Oxford de couleur brume, clin de fibrociment James Hardy et panneau de fibrociment James Hardy de couleur blanc crème;
- Les soffites et les fascias en aluminium;
- Cadrage des fenêtres seront en aluminium.

La résidence sera implantée sur un terrain d'une superficie de 766m². Elle sera sur un plan rectangulaire d'une largeur de 9,76m par une profondeur de 15,54m sur une superficie au sol de 128,7m² et d'une hauteur totale de 7,39m.

Le milieu d'insertion reprend les grandes lignes du modèle de développement de type pavillonnaire. D'ailleurs, la présente proposition entre dans cette même logique. Le secteur a été développé à deux (2) différentes époques. La première est celle des années 70. On retrouve notamment des bungalows et maisons traditionnelles. La seconde époque de développement est au début des années 2000. Les maisons sont plus cossues avec une tendance champêtre et traditionnelle. Ça fait un secteur qui est relativement hétéroclite. Au plan strictement architectural, la proposition va à l'encontre de son milieu d'insertion.

Notons que le milieu environnant dégage une ambiance de tranquillité avec une végétation importante, une circulation automobile réduite et des résidences relativement éloignées de l'une de l'autre, ce qui donne un aspect aéré.

Finalement, le voisin de gauche est présentement occupé par une résidence unifamiliale isolée. C'est un bungalow d'un (1) étage érigé en 1955 dans lequel le toit est d'une faible pente. Précisons que cette propriété est détenue par le requérant de la demande. Selon ses informations, il souhaite démolir cette résidence pour en construire une nouvelle qui s'inspira de la présente proposition. Le voisin de droit est appartient à la Ville de Montréal. C'est un terrain boisé dans lequel il est considéré à notre règlement sur les PIIA comme mosaïque de milieux naturels.

La demande pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux et aux articles 32.1 et 32.3 relatifs aux immeubles contiguës à une mosaïque de milieux naturels du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment principal.

Le projet a été évalué par les membres du comité d'urbanisme. Plusieurs inquiétudes ont été soulevées par ces derniers et particulièrement sur le critère 3 du secteur de PIIA – Bâtiments principaux (articles 14 et 15) qui est écrit comme suit :

Assurer une harmonisation des volumes, du style, des détails architecturaux et des pentes de toit de bâtiments principaux du secteur, de manière à favoriser une transition douce et non apparente entre eux.

Selon les membres, l'architecture proposée crée une cassure dans le paysage bâti ce qui n'assure pas une transition douce et non apparente. De plus, le milieu correspond à un milieu



qui est dans une tendance traditionnelle tant au niveau de l'architecture que le cadre bâti. Ils ne croient pas que la résidence proposée s'insère bien dans le milieu d'insertion.

Le requérant a affirmé lors de la séance qu'il a une seconde option. Il pourrait nous l'a transmettre le lendemain dans laquelle il y aurait notamment une toiture en pente.

Après de longues discussions, le président, Monsieur Yves Sarault informe les membres qu'il aura un vote à distance puisque le dossier est délicat et qu'il y aura finalement deux (2) options. De plus, il ne veut pas nécessairement retarder les démarches du requérant. Il informe également aux membres qu'il va organiser une rencontre avec Madame Labrosse pour connaître son opinion.

Le mercredi 28 août, une présentation du projet est présentée à Madame Geneviève Labrosse avec Monsieur Yves Sarault.

Suite au dépôt d'une projection 3D de la seconde option, un vote à distance est débuté le vendredi 23 août à 8 h jusqu'au mardi 8 h.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter l'option B la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 292, avenue des Vignes composée du lot no 6 307 716 du cadastre du Québec.

L'émission du permis est conditionnelle au respect de l'ensemble des règlements d'urbanisme.

Résultat du vote à distance :

Messieurs et Madame Christian Larocque, Geneviève Labrosse, Yves Sarault et Marcel Labbé ont voté pour l'option B

Messieurs François D'Auteuil et Robert Richer votent contre les propositions A et B. Monsieur Jean-Pierre Tanguay n'a pas voté.

8) 50, PLACE JEAN-YVES - AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE

Une demande de permis d'agrandissement no 3001583597 a été déposée pour agrandir le bâtiment principal tel que montrée aux plans de construction et projection 3D réalisés par Kristina Leclerc design.

La résidence visée par la demande est localisée sur la Place Jean-Yves. Elle a été érigée en 1975 en bordure de la rivière des Prairies. Le terrain est en partie occupé par la zone inondable à faible et grand courant, qui notons-le, n'existait pas lors de la construction du bâtiment principal et ses annexes. La bande riveraine est constituée d'un mur de soutènement érigé, on le présume, à la même époque dans lequel ce type de construction était permise. Notons qu'une partie du terrain arrière en bordure de la rivière fait partie du domaine hydrique dans laquelle le gouvernement en est propriétaire.

La résidence a subi plusieurs agrandissements notamment en 1976 et 1985. La résidence n'a pas d'intérêt architectural, mais à l'époque de sa construction, elle était considérée comme un bungalow classique d'un (1) étage popularisé à cette époque.

De façon générale, les transformations proposées est d'agrandir la partie manquante du deuxième étage. Elle fera le lien entre le logement principal et le logement supplémentaire en situation de droit acquis. Par la même occasion, des travaux de rénovations extérieures seront réalisés. Il y aura en effet une réorganisation de la fenestration, de la galerie et du cadre bâti. Les matériaux proposés est de poser un parement de maçonnerie de type pierre usinée au 2^e étage et une toiture de bardeau d'asphalte. Notons que la pierre au rez-de-chaussée sera conservée.

Le milieu d'insertion est constitué de résidences unifamiliales isolées d'un (1) ou deux (2) étages développés au début des années 80. Ils sont pour la plupart de moyen gabarit. L'architecture des résidences est différente de l'une de l'autre, ce qui donne un certain cachet au secteur.

Une première demande a été déposée lors du CCU du 17 juin dernier. Un avis défavorable a été exprimé par les membres du comité. La proposition ne satisfaisait pas plusieurs critères d'évaluation notamment :

- Design du cadre bâti n'est pas uniforme. La symétrie est inexistante et désorganisée;
- Fenêtres extérieures non uniformes avec différent type et différentes grandeurs;
- Impression de trois (3) étages sur la partie avant droite;
- Questionnement sur l'arrimage des matériaux de parement entre l'existant et projeté;



- Impression d'un grand mur plat sans intérêt.

Une seconde proposition a été déposée au CCU du 19 août dernier. Un effort d'uniformité et de symétrie a été réalisé. Toutefois, certaines interrogations sont formulées comme :

- Contrastes-en le logement principal et secondaire;
- Présence de la couleur blanche pour les fenêtres, soffites, fascias, etc.
- Organisation de la façade avant partie droite.

Une troisième proposition est montrée aux membres du CCU lors de la réunion. Cette proposition semble avoir la faveur des membres. Les travaux principaux restent identiques, mais c'est au niveau du traitement de la façade avant principale qu'elle diffère des deux (2) autres propositions. Les travaux viseront avoir une toiture en croupe qui va couvrir l'ensemble du bâtiment contrairement à la proposition 2 dans laquelle il y avait une partie en croupe et une seconde partie en deux (2) pans. Deux (2) fenêtres seront proposées au-dessus du garage de grande dimension. Le parement extérieur proposé au deuxième étage sera de la pierre usinée afin d'avoir une certaine similarité entre le parement existant au rez-de-chaussée et le 2^e étage. La couleur noire sera également présente dans les différents détails architecturaux.

Le projet vise l'agrandissement d'un bâtiment principal visé aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments et 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 ont discuté de la seconde proposition. Le requérant a toutefois déposé lors de la réunion une 3^e option par une élévation 2D. Bien que les informations fournies n'étaient pas complètes, les membres étaient plutôt favorables à cette option. Le président du CCU, Monsieur Yves Sarault a finalement proposé de faire un vote à distance avec une présentation de la 3^e proposition avec les documents complets (élévations, projection 3D, matériaux).

D'autre part, puisque Madame Geneviève Labrosse était absente lors de la réunion, Monsieur Yves Sarault a organisé une rencontre le mercredi 21 août. Il souhaitait avoir l'avis de l'ensemble des membres puisque le projet d'agrandissement est délicat.

Le vote à distance a été réalisé par courriel durant la période du jeudi 12 :00 jusqu'à vendredi matin 8 :00.

QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) recommande majoritairement l'option B pour l'agrandissement de la résidence située au 50, place Jean-Yves composé du lot no 4 589 305 du cadastre du Québec. Madame Geneviève Labrosse considère que les deux (2) propositions ne sont pas une réussite d'intégration et de qualité architecturale. Il devrait avoir un meilleur souci dans la conception du cadre bâti.

Monsieur Robert Richer note que même si le nouveau parement extérieur proposé au 2^e étage est similaire au parement extérieur existant au rez-de-chaussée, il y a un risque que la coloration soit différente ce qui peut donner un mauvais effet dans quelques années.

Finalement, l'émission du permis est conditionnelle au respect de l'ensemble des règlements d'urbanisme.

L'émission du permis est conditionnelle au respect de l'ensemble des règlements d'urbanisme.

9) 1693, CHEMIN BORD-DU-LAC- AGRANDISSEMENT D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis d'agrandissement no 3001622034 a été déposée le 31 juillet 2019 pour l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée telle que présentés au plan de construction no 1909 réalisé Yves Lamoureux et au plan projet d'implantation no l12440, minute 13 375, réalisé par Frédérick Brisson arpenteur-géomètre joint à la demande.

Le projet consiste à agrandir la résidence unifamiliale isolée existante principale de deux (2) étages.

La propriété visée par la demande est située sur le chemin Bord-du-Lac dans la portion Ouest de L'Île-Bizard. Elle est dans le secteur de la zone agricole et dans sa ruralité. Le terrain visé à une largeur de 46,92 mètres sur une superficie 4909m². Il est riverain au Lac des Deux-Montagnes. D'ailleurs, la cour arrière est pratiquement occupée par la zone inondable 0-20 ans et dans une moindre mesure par la zone inondable 20-100 ans.

L'agrandissement de la résidence est uniquement possible dans la cour latérale gauche et vers l'avant. La nouvelle partie agrandie proposée sera d'une superficie au sol de 125,17m². Elle



s'attachera à la résidence existante qui a une superficie au sol de 365m². Le cadre bâti, la volumétrie et le type de matériaux utilisés visent à assurer que l'agrandissement proposé s'arrime avec la résidence existante. Notons d'ailleurs que le parement extérieur sera identique au parement existant et également en ce qui trait aux détails architecturaux. Voici en détail les matériaux utilisés :

- Le parement extérieur sera composé de pierre Permacon du modèle laffite de couleur nuancé gris chambord;
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte de modèle BP de couleur noire);
- · Les soffites et les fascias en aluminium de couleur noire;
- Cadrage des fenêtres seront en aluminium de couleur Gentek slate no 523.

Le milieu d'insertion est constitué d'une part par des terrains situés entre le chemin Bord-du-Lac et le Lac des Deux-Montagnes. Ils sont de grandes superficies dans lesquels il y a souvent de grandes résidences unifamiliales isolées. Dans plusieurs cas, elles sont souvent éloignées de la voie publique. De plus, la présence d'un couvert végétal important donne une ambiance de ruralité importante. Le voisin de gauche est une résidence imposante avec un aménagement standard. Le voisin de droit, et une résidence modeste dont le couvert végétal est fortement présent. D'une autre part, il y a la zone agricole et le terrain de golf Elm Ridge. Encore une fois, le couvert végétal est important, ce qui augmente l'effet de ruralité.

Finalement, la proposition s'insère au milieu environnement. Elle correspond à la volumétrie et au gabarit des constructions du voisinage.

La demande d'agrandissement est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux, aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverain et à sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies, aux articles 28 et 29 relatifs à l'écoterritoire (non applicable) 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.

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. 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 à l'adresse sise au 1693, chemin Bord-du-Lac composé du lot no 4 589 057 du cadastre du Québec.

L'émission du permis est conditionnelle au respect de l'ensemble des règlements d'urbanisme.

10) 1999, CHEMIN BORD-DU-LAC - NOUVELLE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3001623634 a été déposée le 5 août 2019 pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée telle que présentés au plan de construction no 118-113 réalisé Maisons Usinées Côté en date du 16 juillet 2019 et au plan projet d'implantation no 116344, minute 4463, réalisé par Alioune Badara Ngom arpenteur-géomètre joint à la demande.

La requérante a déposé une demande de démolition le 21 mai dernier. Un avis de démolition a été accepté et un permis de démolition a été émis à cet effet no 3000823394-19. Elle dépose aujourd'hui sa demande pour la construction d'une nouvelle résidence de deux (2) étages avec un garage intégré.

La propriété visée par la demande est à l'angle du chemin Bord-du-Lac et du croissant Barabé. Érigé en 1925, le bâtiment principal voué à la démolition avait une fonction commerciale auparavant. Il n'a pas une valeur architecturale très élevée. C'est d'ailleurs pourquoi le comité de démolition est d'accord à sa démolition.

Le projet vise à la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages. L'architecture proposée s'inspire d'un style de type colonial anglais/traditionnel qui est caractérisé par un plan rectangulaire, une simplicité dans le cadre bâti et une symétrie dans l'organisation de la façade. Les matériaux seront de qualités avec la pose de brique en façade avant principale et une fibre de bois pressée sur les autres façades tels que décrits comme suit :

 Parement extérieur sera composé de brique Brampton de couleur tweed vivace en façade avant principale (front chemin Bord-du-Lac);



- Combinaison de parement extérieur de brique Brampton de couleur tweed vivace et fibre de bois pressée de type canexel de couleur barista en façade avant secondaire, latérale et arrière
- La couverture de la toiture sera composée d'un parement de tôle soproma de couleur bronze:
- · Les soffites et les fascias en aluminium de couleur noire;
- Cadrage des fenêtres seront en aluminium de couleur charbon.

Les dimensions du bâtiment principal proposées est une largeur de 13,03 mètres par une profondeur de 21 mètres sur une superficie au sol de +/-230m². Il aura deux (2) étages d'une hauteur totale en mètre de +/-8,5 mètres. La nouvelle résidence aura une marge avant de 6,2m.

Le milieu d'insertion est occupé principalement par des résidences unifamiliales isolées. Il est assez désorganisé tant au niveau de l'architecture des résidences que le parcellaire. D'ailleurs, le voisin immédiat à droite de la résidence visée n'a pas un frontage sur le chemin Bord-du-Lac, mais sur la rue Elmridge, ce qui fait que la situation est plutôt curieuse puisque la façade qui donne front sur le chemin Bord-du-Lac est la façade arrière.

D'autre part, l'alignement des constructions sur le chemin Bord-du-Lac est un peu aléatoire. Certaines résidences peuvent avoir une marge avant de 6 mètres et d'autres résidences avec une marge avant de 20 mètres. Toutefois, l'abondance du couvert végétal l'effet de sous ou sur profondeur de l'implantation des résidences.

La demande pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux et aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverain et à 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 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. 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 1999, chemin Bord-du-Lac composé du lot no 4 589 955 du cadastre du Québec.

L'émission du permis est conditionnelle au respect de l'ensemble des règlements d'urbanisme.

11) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le lundi 16 septembre 2019.

12) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. François D'Auteuil de lever l'assemblée à 21 : 30.

Yves Sarault

Président du comité consultatif d'urbanisme

Michael Ledoux

Conseiller en aménagement