

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire tenue à huis clos du mardi 21 juillet 2020

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

Membres présents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, président intérimaire
Mme Danielle Myrand, citoyenne
M. Marcel Labbé, citoyen
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Robert Richer, citoyen

Membres absents : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. François D'Auteuil, citoyen

Non-membre présent : M. Michael Ledoux, conseiller en aménagement et secrétaire du CCU

L'assemblée est ouverte à 19 h 00

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 16 JUIN 2020

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 16 juin 2020 adopté selon les commentaires suivants :

- Remplacer le mot « abstenu » par « n'ont pas voté »;
- Retirer le mot au « que » du point 4 à l'avant dernier paragraphe.

DÉROGATION MINEURE

3) 50, RUE CHARRON – CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES EN COUR AVANT

Le requérant a déposé une demande de dérogation mineure no 3002103215 afin de pouvoir construire des constructions accessoires dont une piscine hors-terre et un bâtiment accessoire en cour avant puisqu'il y a des contraintes physiques sur la propriété telles que montrées aux informations jointes à la demande.

La demande de dérogation mineure consiste à ériger un bâtiment accessoire et une piscine hors-terre en tout ou en partie dans la cour avant.

La propriété visée par la demande est localisée sur l'avenue Charron. Une rue étroite dans laquelle les résidences sont érigées relativement près de la rue. Nous pouvons d'ailleurs le remarquer avec une marge avant de 4,5 mètres à la grille des usages et normes de la zone R1-278. Le milieu d'insertion est dominé par des résidences unifamiliales isolées d'un (1) ou deux (2) étages érigés à diverse époque avec des styles d'architecture différente. Elle est également riveraine à la rivière des Prairies. Ainsi, il y a une bande riveraine et une zone inondable qui occupent la propriété.

Le requérant souhaite construire une piscine hors-terre et un bâtiment accessoire en cour avant. Au Règlement de zonage no CA28 0023, il est interdit de construire une construction accessoire comme une piscine et un bâtiment accessoire sauf dans les zones rurales. C'est pourquoi une demande de dérogation mineure est nécessaire.

Il y a des raisons multiples pour prétendre à déroger aux normes prescrites. Rappelons que la propriété est riveraine à la rivière. Une bonne partie de la cour arrière et de la cour latérale est occupée par la bande riveraine. Notons qu'il ne peut avoir aucune construction dans cette zone. En principe, la bande riveraine devrait être laissée naturelle. De plus, la résidence est très éloignée de la rue, contrairement aux résidences voisines. Elle ne suit pas l'alignement du voisinage. Il y a une forme de déséquilibre dans le paysage bâti. Du coup, une grande marge avant laisse peu de marge de manœuvre en cour arrière et en cour latérale pour la construction

accessoire. D'autre part, la résidence est érigée en biais. Du coup, l'alignement de la marge avant n'est pas uniforme. Elle réduit de beaucoup les autres marges de recul laissant peu d'espaces et sans compter la forme peu orthodoxe du terrain.

Le requérant a acquis la propriété voisine récemment. Auparavant, il y avait un petit chalet qui occupait la propriété. Cette acquisition a permis d'avoir un plus grand terrain et avoir des options pour la construction de construction accessoire. Malgré tout, il est impossible de construire des constructions accessoires sans déroger aux normes prescrites.

Finalement, l'impact visuel serait léger puisque le tissu urbain et l'implantation des bâtiments aux alentours minimisent la vue vers les constructions accessoires. Ainsi, si nous ne sommes pas localisés en face de la propriété visée par la demande, les constructions accessoires en cour avant ne seraient pas nécessairement visibles. Toutefois, pour atténuer l'impact visuel, il est toujours possible d'accepter la demande sous condition d'un écran végétal ou construit.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 9^e alinéa de l'article 4 du règlement sur les dérogations mineures CA28 0025, qu'une dérogation mineure peut être accordée relative à l'implantation d'une construction accessoire en cour avant.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont majoritairement favorables. Monsieur Robert Richer est contre la demande, notamment sur les questions du secteur de PIIA terrains bordant la rivière des Prairies. Les raisons évoquées sont que les constructions accessoires vont réduire les percées visuelles sur la rivière et qu'elles n'embelliront pas le milieu d'insertion.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande majoritairement au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de dérogation mineure à l'égard de la propriété sise au 50, rue Charron composée des lots no 4 298 985 et 4 299 063 du cadastre du Québec à l'effet d'autoriser une piscine hors-terre et un bâtiment accessoire en cour avant prescrite prohibée à l'article 46 du règlement de zonage no CA28 0023.

4) 417, RUE CHARLES-RENAUD – RÉGULARISER LA MARGE AVANT D'UNE RÉSIDENCE

Dans le cadre d'un processus de vente de la propriété visée par la demande, le requérant a déposé une demande de dérogation mineure no 3002112435 pour régulariser la marge avant de la résidence existante tel que montrée au plan d'implantation no 35716, minute 2665, réalisé par Benoit Couture, arpenteur-géomètre de la firme Denicourt en date du 8 avril 2020.

La demande de dérogation mineure consiste à régulariser la marge avant de la résidence unifamiliale isolée qui est inférieure de 0,15 mètre à la norme prescrite à la grille des usages et normes de la zone R1-256.

La propriété visée par la demande est localisée sur la rue Charles-Renaud dans le secteur développé par Campeau corporation. C'est d'ailleurs ce promoteur qui a fait la demande de permis à l'époque. Le permis de construction no 2115 a été émis le 4 octobre 1976. Un plan de construction a été déposé à cet effet. À la lecture du permis, la distance entre la résidence et la ligne de terrain est inscrite à 18'6" (5,64m). Elle était conforme au Règlement no 127 en vigueur en 1976. La marge avant prescrite était à 4,5 mètres à la zone RA-1, qui est d'ailleurs toujours la même norme qui s'applique aujourd'hui.

La propriété est sur le point d'être vendue. Pour finaliser la vente, l'arpenteur-géomètre a relevé que la marge avant est inférieure de 0,15 mètre à la norme prescrite à 4,5 mètres. Une analyse a été réalisée pour vérifier si la résidence est dérogatoire, mais protégée par droit acquis. Or, la marge avant semble avoir été non conforme depuis toujours. Rappelons que pour prétendre à un droit acquis, il faut que la non-conformité ait été à un moment conforme à un règlement, ce qui n'est pas le cas dans cette situation.

Bien qu'il y ait un permis de construction émis, il semble qu'il y a eu une erreur lors de sa délivrance. La partie de la résidence qui empiète dans la marge avant, semble avoir été considérée comme une construction en porte à faux (fenêtre en baie). C'est d'ailleurs au certificat de localisation d'un arpenteur-géomètre en 1994 qui nous met en alerte puisque ce dernier a indiqué que la fenêtre à baie est en porte à faux. Habituellement, il est permis pour une construction en porte à faux d'empiéter dans une marge. Or, à la lecture du plan de construction et des photos du site, la fenêtre en baie est reposée sur une fondation permanente, et ce, depuis le début de la construction. De plus, la ligne avant n'est pas régulière, ce qui peut, peut-être, porter à confusion.

La situation dure depuis 45 ans. Elle ne cause pas un précédent sérieux aux règlements d'urbanisme et ne cause pas d'ennui au voisinage. Nous pouvons à peine percevoir que la marge avant est inférieure à la norme prescrite avec les résidences voisines.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 2^e alinéa de l'article 4 du règlement sur les dérogations mineures CA28 0025, qu'une dérogation mineure peut être accordée quant aux marges avant, arrière et latérales d'un bâtiment principal.

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'autoriser la demande de dérogation mineure à l'égard de la propriété sise au 417, rue Charles-Renaud composée du lot no 4 296 458 du cadastre du Québec à l'effet de régulariser l'implantation de la résidence existante dont la marge avant est inférieure de 0,35 mètre à la norme prescrite à 4,5 mètres à la grille des usages et normes de la zone R1-256 faisant partie intégrante du Règlement de zonage no CA28 0023.

PIIA CONSTRUCTION NEUVE/AGRANDISSEMENT

5) 317, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le requérant, Groupe Jean Houde, a déposé une demande de permis de construction (demande no 3002114894) pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-304, minute 2672 en date du 18 juin 2020 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Job 5664, no 252-18-2 daté du 13 juillet 2018.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4. (JOB 5664)

La résidence unifamiliale isolée proposée sera située sur la rue Félicité-Laurin dans la partie nord-est du projet Village de l'Île phase 4. Elle sera dans une portion du projet dans laquelle il y a une concentration de résidences unifamiliales isolées et jumelées. Les résidences unifamiliales jumelées voisines sont d'ailleurs présentement en construction. Elles ont été traitées au CCU dans les derniers mois et ont été acceptées par résolution au conseil d'arrondissement. Les terrains à l'opposé sont également en construction, mais ils sont voués pour des résidences unifamiliales jumelées de deux (2) étages.

Elle sera érigée sur un plan rectangulaire de petit gabarit réparti d'un (1) étage avec une toiture principale en pavillon. Elle aura une apparence zen/traditionnelle dont le cadre bâti sera symétrique combinant un jeu de volume et l'intégration de deux (2) parements extérieurs avec de la brique contemporaine de type arriscraft et une fibre de bois pressée.

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

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - Brique arriscraft de couleur phénix;
 - Fibre de bois pressée Canoxel de couleur barista;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
 - Clin d'aluminium Gentek de couleur argile;
- Garage double intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur brun classique;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur brun commercial;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur commercial.

La présente proposition s'harmonise avec le milieu d'insertion notamment avec la proposition voisine. Le volume, le gabarit, l'alignement et son cadre bâti sont similaires, mais tout en intégrant des éléments distinctifs comme l'organisation du cadre bâti, les matériaux et les couleurs.

Rappelons que le concept du projet a déjà fait l'objet d'une analyse préliminaire en juillet 2018. La proposition est un modèle déjà utilisé sur le projet Village de l'Île et cadre avec les orientations, les objectifs et les critères d'évaluations acceptés.

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. Notons que bien que les propriétés visées sont situées dans le secteur Écoterritoire de L'Île-Bizard, elles ne sont pas assujetties puisqu'ils sont 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. 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 (1) étage avec garage intégré sur la propriété composée à adresse sise au 317, rue Félicité-Laurin correspondant au lot no 6 252 635 du cadastre du Québec. (Job 5664)

6) 356, RUE LOUISE-MAJOR – RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le requérant, Groupe Jean Houde, a déposé une demande de permis de construction (demande no 3002114894) pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-305, minute 2691 en date du 1 juillet 2020 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Job 5664, no 244-20 daté du 1 juillet 2020.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4. (JOB 5633)

La résidence unifamiliale isolée proposée sera située sur la rue Louise-Major dans la partie ouest du projet Village de l'Île phase 4. Elle sera dans une portion du projet dans laquelle il y a une concentration de résidences unifamiliales isolées et jumelées. Les constructions voisines sont d'ailleurs présentement en construction.

La construction sera érigée sur un plan rectangulaire de petit gabarit réparti d'un (1) étage avec une toiture principale en pavillon. Elle aura une apparence zen/traditionnelle dont le cadre bâti sera asymétrique combinant un jeu de volume, des fenêtres de différentes formes ainsi que l'intégration de deux (2) parements extérieurs. Elle sera d'ailleurs composée de la brique de type arriscraft et une fibre de bois pressée.

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

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - Brique arriscraft de couleur gris mystique;
 - Fibre de bois pressée Canoxel de couleur bois falaise;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
 - Clin d'aluminium Gentek de couleur argile;
- Garage double intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur champêtre;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur brun commercial;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur commercial.

La présente proposition s'harmonise avec le milieu d'insertion notamment avec la proposition voisine. Le volume, le gabarit, l'alignement et son cadre bâti sont similaires, mais tout en intégrant des éléments distinctifs comme l'organisation du cadre bâti, les matériaux et les couleurs.

Rappelons que le concept du projet a déjà fait l'objet d'une analyse préliminaire en juillet 2018. La proposition est un modèle déjà utilisé sur le projet Village de l'Île et cadre avec les orientations, les objectifs et les critères d'évaluations acceptés.

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. Notons que bien que les propriétés visées sont situées dans le secteur Écoterritoire de L'Île-Bizard, elles ne sont pas assujetties puisqu'ils sont 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. 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 d'un (1) étage avec garage intégré sur la propriété composée à adresse sise au 356, rue Louise-Major correspondant au lot no 6 252 604 du cadastre du Québec. (Job 5633)

7) 1114, RUE BELLEVUE – RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3002104315 a été déposée le 7 juillet 2020 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Yves H. Samuel de YHS Architecte inc. no 2020-147 en date du 2 juillet 2020 et révisé le 7 juillet 2020 et le plan d'implantation no 1495-1287, minute no 2694 réalisé par Nicolas Kemp, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 3 juillet 2020.

Le projet vise à la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage avec un garage double intégré sur la rue Bellevue.

La nouvelle résidence proposée sera de type bungalow avec un garage double intégré. Elle sera érigée sur un terrain intérieur qui est front sur la rue Bellevue. Bien qu'il ait été privilégié des constructions au style "zen" dans les dernières années sur la rue Bellevue dans la portion de la rue Laurier et du boulevard Chevreumont les résidences du milieu d'insertion immédiat de la résidence visée sont davantage de styles traditionnels/manoir. En détails les caractéristiques extérieures de la nouvelle résidence sont décrites comme suit :

- Deux (2) étages;
- Garage double;
- Trois (3) parements extérieurs en façade avant principale :
 - Pierre laffit couleur gris scandinave;
 - Brique laffit de couleur scandinave;
 - Clin de fibre de bois pressée de couleur espresso.
- Deux (2) parements extérieurs sur les autres façades :
 - Brique laffit de couleur scandinave;
 - Clin de fibre de bois pressée de couleur espresso.
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium de couleur noir.
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur noir deux (2) tons.

Contrairement au milieu d'insertion immédiat, la forme du bâtiment s'inspire des résidences de modèle zen avec une dominance à la verticalité et à l'horizontalité des lignes du cadre bâti. Les colonnes et les bandeaux du cadre bâti empruntent beaucoup des lignes droites et épurées, tout comme les fenêtres d'ailleurs. D'ailleurs, la résidence proposée est pratiquement identique à celles construites au 1091 et 1097, rue Bellevue. C'est une construction de la vision de l'utilitarisme s'intégrant au milieu d'insertion par sa typologie et volumétrie tout comme d'ailleurs les résidences du milieu d'insertion.

La nouvelle résidence proposée sera d'un (1) étage d'une hauteur de 9 mètres. Elle sera voisine de deux (2) résidences unifamiliales isolées existantes de deux (2) étages érigés en 2012 et 2014. La hauteur des deux (2) résidences voisines est de 10,7 mètres pour la résidence du 1112, Bellevue et 10,05 mètres pour la résidence au 1116, rue Bellevue. Par contre, malgré que la résidence visée est d'un (1) étage seulement, la différence entre les voisins sera d'environ 1,7 mètre et 1,05 mètre.

La marge avant proposée sera de 7,32 mètres établie à partir du garage double. Il sera d'ailleurs plus avancé que la partie habitable, donnant un accent sur les portes de garage. D'autre part, l'alignement avec les résidences voisines sera satisfait notamment avec des marges avant respectivement de 7,28m et 7,82m pour une moyenne de 7,47m.

Finalement, le projet de construction vient combler l'un des terrains vacants dans cette portion de la rue Bellevue.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale 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 sur la propriété située à l'adresse sise au 1114, rue Bellevue correspondante au lot no 4 828 901 du cadastre du Québec.

8) 1, RUE TOMASSINI – AGRANDISSEMENT D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis d'agrandissement no 3002129674 a été déposée le 15 juillet 2020 afin d'agrandir la résidence principale par l'ajout d'une pièce dédiée à une piscine intérieure et un vestibule d'entrée tels que montrée au plan d'implantation réalisé par Géoposition arpenteur-géomètre no P20-291, minute 4569 en date du 8 juillet 2020 et au plan de construction réalisé par Martin Dufour no 20-205 en date du 6 avril 2020.

Le projet vise l'agrandissement et la rénovation d'éléments extérieurs sur une résidence unifamiliale isolée au 1, rue Tomassini.

La propriété est localisée sur un terrain d'angle qui donne front sur la rue Tomassini et sur chemin Bord-du-Lac. Le secteur a été développé en 1989. Trois (3) résidences unifamiliales ont été érigées avec un style architectural assez similaire. La rue Tomassini est jointe au chemin Bord-du-Lac. Rappelons que cette artère est considérée comme le parcours riverain L'Île-Bizard où il y a une concentration de résidence au style château/manoir érigée sur de grandes propriétés. Les constructions sur la rue Tomassini contrastent avec celles du parcours riverain, mais qui donne une identité propre. La résidence visée par la demande s'apparente au style "split level" popularisé dans les années 80. Malgré tout, le parement extérieur et les couleurs choisies s'apparentent aux deux (2) autres résidences de la rue Tomassini.

Concrètement, plusieurs travaux seront réalisés. Il y aura trois (3) agrandissements. La première sera réalisée en façade avant. Il y aura la fermeture d'une partie de l'avant-toit pour faire un vestibule d'entrée de 4,35m par 4,57m. Le deuxième agrandissement sera également en façade avant au 2^e étage. Le balcon sera réduit de 1,2m pour agrandir une chambre et une salle de bain. Le dernier agrandissement sur en façade arrière. Il sera de 9,75m par 7,32m. Elle vise à faire une piscine intérieure. D'autre part, le requérant va procéder à des travaux de rénovation extérieurs. La toiture sera remplacée par un parement d'aluminium. L'organisation de la façade avant principale sera légèrement modifiée en remplaçant les fenêtres, ajouter un bandeau métallique, remplacer le garde-corps du balcon, remplacement de la porte de garage, etc.

Le détail des matériaux extérieurs utilisés :

- Trois (3) parements extérieurs :
 - brique blanche existante maintenue;
 - marbre blanc existant maintenu;
 - panneau d'aluminium de couleur fusain.
- Couverture remplacée par une tôle de couleur fusain;
- Soffites, les fascias, portes, seront en aluminium de couleur fusain.

Les interventions sont notamment un renouvellement du cadre bâti de la résidence qui donne un "look" plus contemporain, mais tout en respectant l'intégrité architecturale. Toutefois, elle va en quelque sorte constater avec les résidences voisines, mais pourrait, peut-être, dans un avenir plus ou moins rapproché reprendre le choix de couleurs que la présente proposition.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux et aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverains 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 l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée.

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 l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 1, rue Tomassini, sur le lot no 4 589 585 du cadastre du Québec.

PIIA – BÂTIMENT ACCESSOIRE

9) 1645, CHEMIN BORD-DU-LAC – CONSTRUCTION D'UN GARAGE DÉTACHÉ

Une demande de permis de construction pour ériger un garage détaché no 3002101154 a été déposée le 7 juillet 2020 pour ériger un garage détaché telle que montrée au plan de construction réalisé par Cabanon Fontaine inc. en date 25 juin 2020 et les autres informations jointes.

La propriété visée par la demande est au 1645, chemin Bord-du-Lac. Le terrain est considéré comme un terrain d'angle puisqu'il est à l'intersection de la rue du Moulin. D'ailleurs, la localisation du garage proposé sera sur la partie front sur la rue du Moulin. La propriété est

notamment occupée par une résidence construite en 1843. Elle fait d'ailleurs partie de résidence considérée comme d'intérêt patrimonial au PIIA par la conservation de la partie originale et ses détails architecturaux.

Rappelons que la résidence est considérée comme une maison rurale. Elle est constituée de pierre taillée, équarrie grossièrement, à assises régulières, avec chaînage en pierre de taille dans les angles du bâtiment. Sur une grande partie de la maison, le mortier est non apparent. Surhaussée du sol, elle est munie d'une porte latérale, pour se rendre au sous-sol. Elle est ornée de deux larges cheminés en pierre également, à chacun des côtés de la maison. Elle adopte un toit à pente douce à larmiers dépassant à peine le mur de façade, d'où la présence d'un perron. La maison est munie de plusieurs ouvertures, dont quatre fenêtres à carreaux avec linteaux de bois, appuis et jets d'eau au bas des châssis, entourés d'une porte centrale. On trouve trois lucarnes à l'étage. Une cuisine d'été y est adossée. Un agrandissement de deux (2) étages a eu lieu dernièrement qui a remplacé la cuisine d'été. D'ailleurs, les matériaux de cet agrandissement seront les mêmes que ceux proposés sur le garage détaché.

Le requérant désire construire un garage détaché sur un plan carré de 7,3m par 7,3m d'une hauteur totale de 5,2 mètres. Il a une apparence de vieille grange dont la pente de la toiture est de 12/8. Elle reprend les parements extérieurs de la partie agrandie de la résidence avec un clin de bois de couleur jaune, une toiture en tôle galvanisée de couleur gris et les planches cornières, les portes de garage et les fenêtres de couleur blanche/coquille d'œuf.

Finalement, le milieu environnant est rural avec de grandes propriétés sur lesquelles il y a des résidences massives qui sont implantées. Elles sont d'ailleurs de styles différents avec une apparence traditionnelle, manoir/château et parfois éclectique. L'une des caractéristiques du secteur est notamment la présence d'un couvert végétal important, ce qui donne une forte tendance champêtre.

Le projet vise la construction d'un garage détaché est visée aux articles 22 et 24 relatifs aux parcours riverains et sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies et aux articles 18 et 20 relatifs aux secteurs de valeur exceptionnelle et bâtiments d'intérêt patrimonial du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale no CA28 0015.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'un garage détaché sur la propriété située à l'adresse sise au 1645, chemin Bord-du-Lac correspondante au lot no 4 589 393 du cadastre du Québec.

PIIA – RÉNOVATION D'ÉLÉMENT EXTÉRIEUR

10) 15 768, RUE DE LA CASERNE – REMPLACEMENT DE LA COUVERTURE

Le requérant a déposé une demande de permis de rénovation no 3002111114 pour le remplacement de la couverture du toit principal en pavillon.

La résidence visée par la demande est localisée sur la rue de la Caserne. Cette rue est située dans le secteur de valeur exceptionnelle de Sainte-Geneviève au Règlement sur les PIIA no CA28 0015, notamment par son caractère historique et villageois. Nous pouvons retrouver plusieurs anciennes résidences érigées à la fin du 19e siècle et au début du 20e siècle qui témoignent de l'histoire de Sainte-Geneviève. Toutefois, à partir de l'époque récente, de nouveaux bâtiments ont été érigés. Ils ont un peu défiguré le secteur notamment avec le parc Robert-Sauvé et son chalet municipal et le bâtiment industriel.

La résidence est considérée comme une maison à toit mansardée. Elle est caractérisée par la composition symétrique de sa façade et les éléments de son décor incluent une corniche et des lucarnes à frontons dans le brisis, des colonnettes ouvragées du perron-galerie avec garde-soleil sur trois façades, un balcon avec balustrades et toit en croupe, une porte à double main avec vasistas. C'est une maison de grande valeur patrimoniale par son architecture ancienne à Sainte-Geneviève.

Le projet est de poser une nouvelle couverture sur la toiture principale sur la partie supérieure en forme de pavillon uniquement. Elle sera de couleur argentée tout comme la tôle existante. Notons que les autres toitures dont l'avant-toit et la mansarde, ne seront pas remplacées.

Le projet concerne le remplacement d'un élément extérieur d'un bâtiment principal. Il est visé aux articles 18 et 19 relatifs aux secteurs de valeur exceptionnelle et bâtiments d'intérêt patrimonial 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 M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA afin de remplacer la couverture du toit principal en pavillon à l'adresse sise au 15 768, rue de la Caserne composé du no lot 1 843 772 du cadastre du Québec.

11) 16 300, BOUL. GOUIN OUEST – REMPLACEMENT DU PAREMENT EXTÉRIEUR

Le requérant a déposé une demande de permis de rénovation no 3002128434 pour le remplacement du parement extérieur. Deux (2) options sont déposées.

La résidence visée par la demande est localisée sur le boulevard Gouin Ouest. Cette rue est située dans le secteur de valeur exceptionnelle au Règlement sur les PIIA no CA28 0015 notamment par son caractère villageois, champêtre et avec une concentration de bâtiments anciens. Nous pouvons d'ailleurs retrouver plusieurs anciennes résidences érigées à la fin du 19e siècle et au début du 20e siècle. Toutefois, le milieu environnant de la résidence visée par la demande est un peu plus déstructuré avec des anciennes résidences fortement altérées par des travaux de rénovation dans lesquels l'intégrité architecturale n'a pas été respectée et des constructions érigées dans les années 60 et 70 qui ne s'insèrent pas nécessairement bien au milieu d'insertion.

Le projet de rénovation sera réalisé sur une variante de maison québécoise puisqu'elle est caractérisée par sa petite taille, sa faible élévation au-dessus du sol, son toit à deux versants, des percés de lucarnes à fronton triangulé et par son revêtement extérieur en briques. Le requérant souhaite remplacer la brique existante puisqu'elle est en mauvais état et cause des dommages au bâtiment. Il propose deux (2) options afin de pouvoir réaliser les travaux le plus rapidement possibles. La première option est une pierre de type oxford de couleur brume et la deuxième option est une brique canvendish II unie de couleur rouge "old school". La dernière option s'apparente à la brique existante. D'autre part, les travaux permettront également de remplacer le clin blanc sur les pignons aux murs latéraux gauche et droit.

Les travaux visés sont surtout pour entretenir la résidence. Toutefois, il faut assurer que le nouveau parement choisi respectera l'intégrité architecturale de la maison. Ce type de travaux est au minimum pour une période 50 ans.

Le projet concerne le remplacement d'un élément extérieur d'un bâtiment principal. Il est visé 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 avec la 2^e option qui consiste à remplacer le parement extérieur par de la brique canvendish II.

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay 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 remplacer le parement extérieur du bâtiment principal à l'adresse sise au 16 300, boulevard Gouin Ouest composé du no lot 1 843 612 du cadastre du Québec.

12) 100, BOUL. JACQUES-BIZARD – RÉNOVATION EXTÉRIEURE AUTRE QU'AUTORISÉE

Le requérant a déposé une 6^e version du projet de rénovation du centre commercial. Il demande la modification à la résolution relative à un P.I.I.A numéro CA20 28 071 à l'effet de proposer des travaux de la devanture commerciale autre que proposée au plan de rénovation no 17-480BRN réalisé par TLA architectes le 6 novembre 2019. La nouvelle proposition est montrée au plan de rénovation corrigé no 7-480BRN réalisé le 1^{er} juillet 2020 par TLA architectes.

Sixième proposition du projet de rénovation de la devanture commerciale au 100-136, boulevard Jacques-Bizard. Le bâtiment visé est un centre commercial érigé en 1989. Plusieurs commerces sont en opération, notamment restaurant, boulangerie, salon de coiffure, etc. La forme du bâtiment est simple. Elle correspond à une architecture fonctionnaliste qui vise davantage l'expression de l'usage et non celui du cadre bâti.

Le centre commercial visé par la demande est conçu pour une banlieue pavillonnaire dont l'utilisation de l'automobile est au centre du mode de transport principal. Il répond à une desserte de voisinage ou de quartier.

Les travaux ont déjà débuté depuis l'année dernière, mais sont présentement en arrêt pour différents imprévus et modifications au plan de rénovation. Selon le requérant, il a beaucoup investi dans la rénovation générale du centre commercial et particulièrement sur les travaux de

remplacement de la toiture de la partie constituée de deux (2) étages où il y a une boulangerie et un futur Dollarama. En effet, la toiture était en très mauvais état et des infiltrations d'eau causaient d'importants dégâts au bâtiment. C'est pour cette raison qu'il dépose une sixième version du projet de rénovations de la devanture commerciale. Cette nouvelle proposition est moins coûteuse que les versions précédentes, tout en lui assurant de rajeunir le bâtiment pour attirer de nouveaux locataires. Concrètement, il consiste à retirer les marquises et les tourelles sur la partie constituée d'un (1) étage. Elles seront remplacées par un parement extérieur uniquement de type clin de bois horizontal maybec de couleur muskoka 053. De plus, il y a aura certaine coupure sur la partie supérieure de la façade par un clin de bois de couleur noir no 099. Ceci brise la monotonie d'une façade trop uniforme. La partie inférieure sera identique à la proposition 5 avec la brique existante avec une petite bande en brique de couleur pearl white. Du coup, la transformation sera majeure avec une devanture commerciale lisse et épurée.

La partie deux (2) étages où il y a la boulangerie et le futur Dollarama sera pratiquement identique à la 5e proposition sauf les deux (2) tourelles seront légèrement différentes. Les lattes seront finalement remplacées par une structure ouverte avec deux (2) tiges qui seront posées en biais. D'un côté, ça allège les tourelles qui donnaient une impression de lourdeur au cadre bâti.

La nouvelle proposition allège la lourdeur des tourelles et des marquises au cadre bâti. Elle permet de rencontrer plus lumineuse le centre commercial, d'autant plus que le parement choisi permet de donner un effet rustique.

Le projet vise la rénovation d'un élément extérieur du cadre bâti du centre commercial. Il est assujéti aux articles 18 et 19 relatifs aux secteurs de valeur exceptionnelle et aux bâtiments d'intérêt patrimonial 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 (PIIA).

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables. Ils souhaitent toutefois que le requérant s'assure que les enseignes et les cols de cygne projetés soient uniformes et qu'il devrait prévoir, lors de la pose du parement extérieur, les espaces pour les fils électriques.

Il est proposé par Mme Danielle Myrand et appuyé par M. Robert Richer,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A., afin de permettre les rénovations d'éléments extérieurs du centre commercial autre que celles autorisées à la résolution no CA20 28 071 à l'adresse sise au 100-136, boulevard Jacques-Bizard, sur le lot 4 295 530 du cadastre du Québec.

RETOUR

13) 1092, RUE BELLEVUE – CONSTRUCTION NEUVE

Une demande de permis de construction no 3002000954 a été déposée le 29 mai 2020 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Yves H. Samuel de YHS Architecte inc. no 2020-133 et le plan d'implantation no 1495-1285, minute no 2635 réalisé par Nicolas Kemp, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 29 mai 2020.

Le projet vise à la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage triple intégré sur la rue Bellevue.

La nouvelle résidence proposée est une construction de type cottage avec un garage triple intégré. Elle sera érigée sur un terrain intérieur qui est front sur la rue Bellevue. Bien qu'il ait été privilégié des constructions au style "zen" dans les dernières années sur la rue Bellevue, le milieu d'insertion immédiat est un peu plus hétéroclite avec des résidences avec un style zen et traditionnel, particulièrement celle du côté opposé de la propriété visée par la demande. Contrairement à cette dernière, la résidence visée s'apparente à un style zen qui a été popularisé dans le secteur avec l'utilisation de matériaux comme la maçonnerie et la fibre de bois pressée. Les teintes de couleurs seront foncées surtout sur le plan des bandeaux, des cadrages et du clin horizontal, et ce, tout comme les résidences érigées récemment sur la rue Bellevue, mais quelque peu différentes de la résidence au coin du boulevard Chevremont et de la rue Bellevue qui privilégie des teintes plus pâles.

- Deux (2) étages;
- Garage triple;
- Trois (3) parements extérieurs en façade avant principale :
 - Brique et pierre Brampton couleur polar white et combo cider;
 - Fibre de bois pressée de couleur espresso;
 - Crépis de couleur blanc.
- Deux (2) parements extérieurs sur les autres façades :

- Brique et pierre Brampton couleur polar white et combo cider;
- Fibre de bois pressée de couleur espresso.
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium de couleur noir.
- Toiture en bardeau d'asphalte BP mystic couleur noir 2 tons.

La forme du bâtiment s'inspire beaucoup des résidences de modèle zen avec une dominance à la verticalité et à l'horizontalité des lignes du cadre bâti. En effet, les colonnes et les bandeaux empruntent beaucoup des lignes droites et épurées, tout comme les fenêtres d'ailleurs. Celle-ci s'inspire notamment de quelques constructions au voisinage, notamment celle située au 1091 et 1085, rue Bellevue. La résidence sera érigée dans la vision de l'utilitarisme s'intégrant au milieu d'insertion par sa typologie et volumétrie tout comme les résidences du milieu d'insertion.

Finalement, notons que la proposition est de construire un garage triple. C'est un peu inhabituel dans les quartiers résidentiels une résidence avec trois (3) portes de garage. Le secteur ne fait pas exception à la règle ou il y a de façon générale une (1) ou deux (2) portes de garage au cadre bâti des résidences sauf dans quelques rares cas comme le 6 et 24, rue Bilodeau ou 124 des Grives et également le 1100, rue Bellevue.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale la construction d'un bâtiment principal.

La première version du projet a été évaluée par le comité d'urbanisme et les membres y sont défavorables. Il ne satisfait pas notamment au 7^e critère d'évaluation du PIIA bâtiments principaux. En effet, la façade avant principale ne dégage pas assez un usage résidentiel, car les trois (3) portes de garage occupent une grande surface du cadre bâti. Il donne l'impression que la fonction principale du bâtiment est l'entreposage de véhicule. Il ne s'harmonise finalement pas avec son milieu d'insertion puisque les résidences voisines sont souvent constituées de deux (2) portes de garage dans lesquelles elles se fondent souvent à son cadre bâti. Il est demandé au requérant de faire des correctifs sur les trois portes de garage et un vote à distance sera réalisé.

Le requérant a apporté des correctifs. Il a déposé une seconde proposition à l'effet d'avancer la porte centrale de 45 cm avec un petit jeu de toiture pour briser l'alignement longitudinal des trois (3) portes de garage. La proposition a été envoyée aux membres du CCU le lundi 22 juin en fin d'après-midi pour un vote à distance jusqu'au jeudi en matinée. Madame Danielle Myrand et Monsieur Marcel Labbé ont recommandé de refuser la seconde proposition. Les autres membres se sont abstenus de voter.

Suite à une seconde recommandation défavorable du comité, le requérant a modifié l'organisation de la façade avant sur la portion des trois (3) portes de garage. Il a créé un jeu de volume en avançant l'espace des deux (2) portes de garage de 0,45 m et un 0,45m supplémentaire. L'espace de la 3^e porte de garage a été reculée de plus ou moins 0,9 m avec la porte centrale. Le parement extérieur sera également légèrement différent avec une brique de couleur polar white sur la partie principale de la nouvelle résidence et une couleur combo cider sur la partie de la 3^e porte de garage. Les interventions proposées sont pour briser l'horizontalité du cadre bâti et de réduire l'impact visuel de la 3^e porte de garage.

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay. Toutefois, Monsieur Marcel Labbé n'est pas favorable avec la nouvelle proposition puisqu'elle ne respecte toujours pas le 7^e critère d'évaluation selon laquelle la résidence doit refléter sa fonction et que les trois (3) portes de garage donnent l'impression d'un commerce de garage de réparation automobile.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande majoritairement au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur la propriété située à l'adresse sise au 1092, rue Bellevue correspondante au lot no 5 376 945 du cadastre du Québec.

14) 2390, CHEMIN BORD-DU-LAC – CONSTRUCTION NEUVE

Une demande de permis de construction no 3001994154 a été déposée le 2 juin 2020 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Plan Design no C-8274 en date de mai 2020 et le plan d'implantation no JPG-14353, minute no 9204 réalisé par Jean-Philippe Grondin, arpenteur-géomètre en date du 26 mai 2020.

Le projet vise à la démolition de la résidence existante érigée en 1948 et de construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage double et la construction d'un garage détaché qui fera front sur la 1^{re} avenue.

La propriété visée est considérée comme un terrain d'angle puisqu'elle est localisée à l'intersection du chemin Bord-du-Lac et de la 1^{re} avenue. Elle fait front au chemin Bord-du-Lac dans laquelle il y a le tracé du parcours riverain. Actuellement, il y a une résidence isolée de style maison mansardé érigée en 1948 en mauvais.

Le requérant souhaite démolir la résidence existante pour construire une nouvelle résidence. Notons qu'elle n'est pas assujettie au Règlement sur la démolition d'immeuble puisqu'elle est érigée après 1946 et elle n'est pas considérée comme bâtiment d'intérêt. Elle sera remplacée par une résidence au style traditionnel/manoir avec une petite touche zen. On peut retrouver quelques exemples sur le chemin Bord-du-Lac. Elle aura un parement extérieur en maçonnerie de teinte grise avec l'intégration d'une fibre de bois pressée de teinte charbon. Elle est caractérisée par une toiture principale en croupe et accompagnée de plusieurs toits secondaires en forme de pavillon. Les fenêtres seront à la verticale pour donner une apparence "zen" et un bandeau et un avant-toit de ligne horizontale. Il y a en effet un jeu dans les lignes du cadre bâti. Il y a un jeu de volume avec une façade peu symétrique.

- Deux (2) étages;
- Garage double;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant principale :
 - Brique Brampton couleur gris sienna onyx;
 - Fibre de bois pressée de couleur bouleau.
- Deux (2) parements extérieurs sur les autres façades :
 - Brique Brampton couleur gris sienna onyx;
 - Fibre de bois pressée de couleur bouleau.
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium de couleur gris charbon.
- Toiture en bardeau d'asphalte BP Manoir de couleur twilight gray

Le milieu d'insertion est en pleine transformation et particulièrement dans les avenues. Depuis l'implantation du réseau d'égout et d'aqueduc, il y a eu beaucoup de redéveloppement dans le secteur. Le processus est relativement lent. Ainsi, le secteur est très hétérogène avec des terrains non uniformes et des résidences avec des styles très différents. D'ailleurs, les voisins immédiats ont des styles différents avec un style moderne, chalet, champêtre et traditionnel (995, 1^{ère} avenue). Cette dernière est probablement vouée à une démolition puisque la résidence est laissée à l'abandon depuis des années.

Il est également proposé de construire un garage détaché en cour arrière. Il ne sera pas visible du chemin Bord-du-Lac, mais il le sera de la 1^{ère} avenue. Les matériaux utilisés pour sa construction seront les mêmes. Il en va d'ailleurs pour sa volumétrie qui va dans une apparence similaire de la nouvelle résidence. L'exception la plus marquée sera une plus grande place au clin horizontal contrairement à la résidence pour un "look" un peu plus "champêtre".

Finalement, suite à une recommandation défavorable afin de trouver des détails architectoniques champêtres, le requérant propose une fibre de bois pressée plus pâle que la première version. Au lieu de proposer une couleur charbon de bois, il propose une couleur bouleau.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée visée aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux 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.

Le projet a été évalué lors de la séance du 16 juin 2020 par le comité consultatif d'urbanisme et les membres y étaient mitigés. Un vote a été réalisé et 50% des membres sont favorables et 50% sont défavorables. L'un des principaux commentaires est qu'il faudrait retrouver le cachet du parcours riverain dans lequel la maison traditionnelle, champêtre ou campagnarde était le style qui représente L'Île-Bizard. Pour appuyer ce commentaire, il est expliqué que depuis quelques décennies, le cachet traditionnel tend à disparaître pour faire place à des résidences de style manoir et château. Des styles qui sont communs dans les banlieues du Québec. Du coup, l'essence de l'île disparaît. De plus, le milieu d'insertion immédiat, il y a une certaine concentration de résidence au style traditionnel. Avec cette nouvelle résidence, il y a un encouragement à tendre vers le style manoir. Il serait d'ailleurs plus acceptable de proposer une dominance du clin de bois comme parement extérieur au détriment de la brique tout comme la proposition du garage détaché.

La seconde proposition qui consiste à remplacer la couleur du clin de fibre de bois de couleur charbon de bois par une couleur bouleau est évaluée par le comité consultatif d'urbanisme et les membres du comité discutent de la demande et y sont défavorables suite au vote. Deux (2) membres sont pour et trois (3) membres sont contre. Il est proposé que le requérant dépose une (1) ou deux (2) options où la résidence aura un style un peu plus traditionnel, rural et

champêtre afin d'harmoniser avec le milieu environnant immédiat, d'autant plus qu'elle aura une influence sur les futures constructions voisines dans s'il y a un redéveloppement.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande de refuser majoritairement au conseil d'arrondissement la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur la propriété située à l'adresse sise au 2390, chemin Bord-du-Lac correspondante au lot no 4 589 539 du cadastre du Québec.

14.1) 2390, CHEMIN BORD-DU-LAC – CONSTRUCTION D'UN GARAGE DÉTACHÉ

Une demande de permis de construction no 3001994336 a été déposée le 2 juin 2020 pour ériger un garage détaché telle que montrée au plan de construction réalisé par Plan Design modèle G-57 en date de mai 2015 et le plan d'implantation no JPG-14353, minute no 9204 réalisé par Jean-Philippe Grondin, arpenteur-géomètre en date du 26 mai 2020.

Faisant suite à la démolition de la résidence existante érigée en 1948 et la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages, le requérant souhaite construire un garage détaché. Il sera situé à l'arrière de la future résidence dans la cour arrière. Il ne sera pas visible du chemin Bord-du-Lac, mais de la 1^{re} avenue. C'est ainsi que son impact visuel sera très minime sur le parcours riverain dans lequel on accorde une attention particulière.

Le garage sera simple avec l'utilisation des mêmes matériaux que la future résidence. En effet, il combinera deux parements extérieurs soit la brique Brampton de couleur gris sienna onyx et le clin de fibre de bois pressée de couleur bouleau. Sa toiture sera également en bardeau d'asphalte BP Manoir de couleur twilight gray. Toutefois, malgré l'utilisation de mêmes matériaux que la résidence, le garage détaché aura une apparence du style "champêtre", notamment par sa forme et la prédominance du clin de bois.

Sa forme, sa volumétrie et son gabarit s'apparentent à un garage. Il s'arrime avec les autres constructions du même genre.

Finalement, la demande pour la construction d'un garage est lié avec la demande pour la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée.

Le projet vise la construction d'un garage détaché est visée aux articles 22 et 24 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.

Les membres du comité n'ont pas discutés de la demande puisqu'elle est en lien avec la construction principale qui a une recommandation défavorable.

AVIS PRÉLIMINAIRE

15) 100, BOULEVARD JACQUES-BIZARD – MODIFICATION À LA GRILLE DES USAGES ET NORMES

Le Groupe Quint souhaite avoir l'opinion du comité consultatif d'urbanisme (CCU) concernant l'établissement d'une station d'essence avec dépanneur. Il y a de l'intérêt pour qu'une station d'essence s'installe dans le centre commercial dans le local sur le coin de la rue Cherrier avec des postes d'essence sous une marquise sur le coin de la rue Cherrier et boulevard Jacques-Bizard.

Le Groupe Quint est approché par certaines bannières commerciales pour occuper l'un des locaux commerciaux disponibles dans le centre commercial au 100-136, boulevard Jacques-Bizard. L'une d'elles serait un établissement commercial de vente d'essence avec un dépanneur. Une bannière souhaite s'établir sur la propriété du centre commercial. Elle propose de s'installer dans l'un des locaux existants qui donne front sur la rue Cherrier. Les postes d'essence seraient installés quant à eux sur le coin de la rue Cherrier et boulevard Jacques-Bizard.

Rappelons que le boulevard Jacques-Bizard est une voie de transit. Il est pratiquement destiné à la circulation automobile. Pour sa part, la rue Cherrier est, en quelque sorte, la rue commerciale historique de L'Île-Bizard. Les bâtiments principaux sont pratiquement utilisés pour une activité commerciale. Malgré que la fonction commerciale est dominante, la volumétrie et les formes sont très différentes avec un accent villageois qui perd de son essence. Certains bâtiments ont un cadre bâti banal dans lequel la fonction est plus importante que la forme, contrairement à d'autres styles qui s'intéressent à la forme.

C'est d'ailleurs dans ce contexte que le centre commercial a été construit. Il correspond au modèle de type strip commercial linéaire popularisé dans les années 50 et 60. Il est caractérisé par une large place accordée au stationnement en cour avant et un alignement de commerces de détails et de services parallèle à un axe de transit. Il est

également caractérisé par une architecture fonctionnelle avec une forme et un cadre bâti simples. Destiné à ceux qui utilisent la voiture comme moyen de transport principal, il n'a pas été conçu pour répondre à une population de voisinage. Il ne répond pas au modèle de commerce de proximité dans un noyau villageois et champêtre traditionnel.

Le site offre une superficie commerciale de +/-3297 mètres carrés. Plusieurs locaux sont actuellement vacants. Le requérant souhaite actualiser le centre commercial grâce à la rénovation, mais également par l'ajout d'un ou plusieurs établissements commerciaux porteurs et attrayants. La proposition du requérant est de pouvoir optimiser le terrain présentement sous-utilisé, un centre commercial en perte de vitesse, mais également à dynamiser le secteur. Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables sous condition.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont défavorables selon les raisons suivantes :

- Ne bonifie pas l'artère commerciale;
- N'améliore pas l'entrée de l'île;
- Impact sur la circulation automobile;
- Impact environnemental;
- Aucune plus-value.

16) 1058, RUE SAINTE-FAMILLE – CONSTRUCTION NEUVE

Les requérants souhaitent démolir la résidence existante érigée en 1974 pour la remplacer pour une nouvelle résidence.

La propriété est localisée sur la rue Sainte-Famille. Les résidences du secteur sont très différentes de l'une de l'autre et elles ont été érigées à différente époque. Notamment le style, le gabarit et les parements extérieurs sont différents. On ne retrouve pas un style dominant.

Le bâtiment existant est un cottage banal où il n'y a pas un intérêt architectural élevé. Les requérants veulent démolir la résidence pour la construction d'une résidence qui va répondre à leur besoin. Le style architectural proposé est contemporain avec l'utilisation de couleur pâle, des parements extérieurs de qualités, beaucoup de transparence et un toit plat.

Ils sollicitent les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour un avis préliminaire afin qu'il puisse aller de l'avant avec le projet ou pas.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont défavorables selon la raison suivante :

- N'assure pas une harmonisation du style et des détails architecturaux avec le voisinage.

VARIA

17) 15, CROISSANT BARABÉ – AVIS PRÉLIMINAIRE D'UNE DÉROGATION MINEURE

Faisant suite aux travaux d'agrandissement et de rehaussement de la fondation, il a été remarqué que la hauteur entre le rez-de-chaussée et le centre de la rue sera supérieure à la norme prescrite. Or, pour que la requérante puisse réaliser son projet, l'une des options est de faire une demande de dérogation mineure. L'avis est d'avoir une orientation préliminaire du comité.

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

18) COMMENTAIRE DE MONSIEUR MARCEL LABBÉ

Il est demandé que la division Urbanisme, permis et inspection puisse évaluer s'il est possible d'écrire une norme pour limiter la largeur d'un espace de garage en façade avant principale.

D'autre part, il est discuté afin de trouver un moyen pour assurer des constructions un peu plus dans un style rural, champêtre et campagnard au règlement normatif ou discrétionnaire.

Finalement, Monsieur Labbé informe les membres qu'il faudrait assurer dans les cas de résidence incendiée à respecter l'intégrité architecturale de la résidence originale. Il se pose la question s'il peut avoir une norme coercitive.

19) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le mardi 18 août 2020.

20) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Robert Richer de lever l'assemblée à 22 : 17

Christian Larocque
Président intérimaire

Sylvain Provencher
Chef de division
Urbanisme, permis et inspections