

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion extraordinaire tenue à huis clos du mardi 17 novembre 2020

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

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

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

L'assemblée est ouverte à 19 h 00.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 20 OCTOBRE 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 20 octobre 2020 adopté tel que présenté.

PIIA CONSTRUCTION NEUVE

3) 1095, RUE SAINT-ROCH – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3002345094 a été déposée le 24 septembre 2020 pour ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction no MBTA#030-2020 réalisé par MB Trendy Architecture en juillet 2020, le plan d'implantation no 33700, minute no 3059 réalisé par Benoit Couture arpenteur-géomètre chez Denicourt en date du 28 août 2020 et également le rendu 3D réalisé par zone Sismique.

La demande consiste à démolir la résidence existante pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée.

La propriété visée par la demande est située sur la rue Saint-Roch dans la portion Nord de L'Île-Bizard. Positionnée au bout de la rue Saint-Roch, elle est en partie riveraine au lac des Deux-Montagnes. D'ailleurs, une petite partie du terrain est occupée par la zone inondable à faible et grand courant. Notons que la nouvelle construction proposée n'empiète pas dans les zones inondables.

Le milieu d'insertion est constitué de résidence unifamiliale isolée de petit et moyen gabarit. Plusieurs de ces résidences ont été érigées à l'époque où le secteur était essentiellement d'une occupation saisonnière. Nous pouvons le constater encore de nos jours avec les bungalows/chalets de petits gabarits et les terrains de petites surfaces. Les résidences sont d'ailleurs implantées pour la plupart sur un terrain avec une petite profondeur. D'autre part, le milieu d'insertion n'a pas un style d'architecture dominant. Outre le fait qu'il y a plusieurs résidences d'inspiration chalet, d'autres sont un peu plus d'apparences cottage traditionnel, pittoresque (2037, chemin Bord-du-Lac), split-level ou comme celle du côté opposé avec un style peu conventionnel (1090, rue Saint-Roch).

La résidence existante sera vouée à la démolition. D'inspiration pittoresque, elle a été érigée en 1979. Elle est toutefois de faible d'intérêt et ne représente pas une valeur patrimoniale ou historique élevée. De plus, elle semble en très mauvais état puisqu'elle est notamment non entretenue et laissée à l'abandon depuis quelques années. D'ailleurs, elle n'est présentement pas habitée par le requérant. Ce dernier souhaite construire une nouvelle résidence unifamiliale isolée. De gabarit moyen, elle aura une largeur de +/- 22 mètres sur une profondeur de +/-11 mètres et une hauteur de 9,14 mètres. Elle aura une forme moins traditionnelle qu'on ne retrouve pas nécessairement dans le paysage de L'Île-Bizard. Elle sera d'une inspiration moderne

rustique/chalet avec une toiture à une pente. Elle aura une organisation de façade asymétrique avec des fenêtres de petit et gros format à quatre (4) carreaux et une porte principale non centrée. Il y aura l'intégration de trois (3) parements extérieurs avec un clin de bois de couleur pin scandinave, maçonnerie de couleur blanc élégant et gris acier. Le jeu de volume et la forme du toit rappellent un "look" peu orthodoxe qui pourrait, dans une certaine mesure, s'arrimer avec le voisin opposé (1090, rue Saint-Roch).

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

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Moyen gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - Brique Griffintown de couleur blanc élégant;
 - Pierre Arriscraft de couleur gris acier;
 - Clin de métal MAC de couleur pin scandinave ou smoke birch ;
- Garage double intégré (façade latérale droite);
- Toiture en tôle couleur noir;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur noir;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur noir.

Rappelons que le terrain visé a une profondeur de 21 m, ce qui n'est pas une profondeur conventionnelle pour un terrain à usage résidentiel. Normalement, la profondeur optimale est de 30 m. Dans le présent projet, la marge avant est respectée avec une distance de 6,1 mètres. Toutefois, la marge sera inférieure à la norme prescrite. Rappelons que le requérant a fait une demande de dérogation mineure en 2016 sur la propriété visée. Elle a d'ailleurs été autorisée no CA16 280252. La demande était de pouvoir construire une résidence dont la marge arrière est inférieure à la norme prescrite. Ainsi, la dérogation mineure est toujours en vigueur puisqu'elle vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée, d'autant plus qu'elle sera sur le même emplacement que la résidence démolie et l'implantation proposée n'aggrave pas la situation.

Finalement, notons que le secteur a été construit depuis plusieurs décennies. La grille des usages et normes de la zone visée ne correspond à la réalité du secteur. Plusieurs résidences sont dans une situation de droit acquis. Il sera avisé lors d'une refonte des règlements d'urbanisme de régulariser la situation de l'ensemble des résidences.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux et 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 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. Toutefois, ils privilégient la couleur smoke birch pour le clin de métal MAC.

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 construction d'une résidence unifamiliale isolée sur la propriété située à l'adresse sise au 1095, rue Saint-Roch correspondant au lot no 4 590 016 du cadastre du Québec sous-condition :

QUE la couleur du clin de métal MAC soit de teinte smoke birch;
QUE la haie le long de la ligne avant soit conservée.

4) 307, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le Groupe Jean Houde a déposé une demande de permis de construction (demande no 3002447814) 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 1714-320, minute 3985 en date du 27 octobre 2020 préparé par Robert Mathieu arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Job 5669, no 463-20 daté du 29 octobre 2020.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage double intégré au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4 (JOB 5669).

La résidence proposée sera située sur la rue Félicité-Laurin au projet phase 4 – Village de l'Île. Elle sera située dans la portion où les résidences de type cottage sont prévues. La future maison est caractérisée par un plan cubique de petit gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en pavillon. Un jeu de volume sera perceptible au cadre bâti avec des avancées de

façades. L'organisation de la façade sera relativement symétrique, ce qui donne davantage une apparence de maison traditionnelle. Deux (2) parements extérieurs seront posés en façade avant principales avec de la maçonnerie Griffintown de couleur blanc élégant et de la fibre de bois pressée de type Canoxel de couleur barista. Le garage proposé sera intégré à la résidence faisant partie intégrante au bâtiment, mais avec un débordement du garage.

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

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - Brique Griffintown de couleur blanc élégant;
 - Fibre de bois pressée Canoxel de couleur barista;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
 - Clin d'aluminium Gentek de couleur charbon;
- Garage double intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur noir 2 tons;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur noir (no 525);
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur noir (525).

Notez que la présente proposition ne faisait également pas partie des modèles présentés lors de la première présentation du projet immobilier en 2018, tout comme son voisin de gauche. Malgré tout, cette nouvelle résidence s'apparente aux modèles recommandés puisqu'elle s'apparente à une inspiration traditionnelle/zen, mais avec un accent un peu plus prononcé sur le traditionnel. Notons que l'une des distinctions les plus marquantes est de l'organisation de la façade avant et de sa toiture. La façade est simple et relativement symétrique. La pose de fenêtre orientée à la verticale donne un cachet "zen" ». Finalement, la porte d'entrée est un peu excentré, mais la porte double donne une importance à l'entrée principale, ce qui est quand même un point distinctif avec le voisinage.

Finalement, le projet phase 4 – Village de l'Île est en plein développement. Plusieurs résidences sont déjà construites ou sont en voie d'être construites. À proximité de la résidence visée, les nouvelles résidences unifamiliales isolées et jumelées sont apparence traditionnelle/zen avec un petit gabarit avec une volumétrie et un cadre bâti assez uniformes l'une de l'autre, mais avec des distinctions perceptibles afin de satisfaire aux critères d'évaluation.

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 Mme Danielle Myrand 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 de deux (2) étages avec un garage double intégré sur la propriété composée à adresse sise au 307, rue Félicité-Laurin correspondant au lot no 6 252 640 du cadastre du Québec. (Job 5669)

5) 313, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le Groupe Jean Houde a déposé une demande de permis de construction (demande no 3002448034) 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 1714-319, minute 3984 en date du 27 octobre 2020 préparé par Robert Mathieu arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Job 5666, no 440-20-1 daté du 29 octobre 2020.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage double intégré au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4 (JOB 5666).

La résidence proposée sera située sur la rue Félicité-Laurin au projet phase 4 – Village de l'Île. Elle sera implantée dans la courbe de la voie de circulation en direction du futur parc. Elle sera également située dans la portion où les résidences de type cottage sont prévues et en construction. La future maison est caractérisée par un plan cubique de petit gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en pavillon. Un jeu de volume sera perceptible au cadre bâti avec une avancée de façade. L'organisation de la façade sera relativement symétrique

combinée avec deux (2) parements extérieurs (brique et fibre de bois pressée). Elle aura une toiture principale en pavillon, mais également une partie en croupe au-dessus de la partie garage. La maison sera fortement d'inspiration zen/traditionnelle. Le garage proposé sera intégré avec les mêmes lignes principales à la résidence, ce qui en fera partie intégrante au bâtiment.

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

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - Brique Griffintown de couleur gris mystique;
 - Fibre de bois pressée Canoxel de couleur noir;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
 - Clin d'aluminium Gentek de couleur charbon;
- Garage double intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur noir 2 tons;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur noir (no 525);
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur noir (525).

Notez que la présente proposition ne faisait pas partie des modèles présentés lors de la première présentation du projet immobilier en 2018. Malgré tout, cette nouvelle résidence s'apparente aux modèles recommandés puisqu'elle est d'inspiration zen/traditionnelle. Le choix de couleur et des matériaux, l'organisation de la façade et le choix des fenêtres s'arriment avec le style zen/traditionnel. Les résidences voisines ont la même apparence. L'ajout de cette nouvelle résidence s'harmonisera avec le voisinage tout en apportant ses éléments distinctifs.

Finalement, le projet phase 4 – Village de l'Île est en plein développement. Plusieurs résidences sont déjà construites ou sont en voie d'être construites. À proximité de la résidence visée, les nouvelles résidences unifamiliales isolées et jumelées sont apparence traditionnelle/zen avec un petit gabarit avec une volumétrie et un cadre bâti assez uniformes l'une de l'autre, mais avec des distinctions perceptibles afin de satisfaire aux critères d'évaluation.

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. Toutefois, il est demandé que la couleur du clin de fibre de bois pressée soit de teinte de brun. De plus, Monsieur Marcel Labbé informe les membres que l'entrée principale et la fenêtre au-dessus de celle-ci ne sont pas centrées. Il recommande qu'il y ait un ajustement du promoteur pour assurer un alignement symétrique au cadre bâti.

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

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 de deux (2) étages avec un garage double intégré (Job 5666) sur la propriété composée à adresse sise au 313, rue Félicité-Laurin correspondant au lot no 6 252 637 du cadastre du Québec sous condition :

- QUE le clin de fibre de bois pressée soit d'une teinte brune;
- QUE la porte d'entrée principale et la fenêtre au 2 e étage soient bien centrées en façade avant.

6) 315, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le Groupe Jean Houde a déposé une demande de permis de construction (demande no 3002448314) 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 1714-318, minute 3983 en date du 27 octobre 2020 préparé par Robert Mathieu arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Job 5665, no 205-20 daté du 27 octobre 2020.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée de d'un (1) étages avec un garage double intégré au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4 (JOB 5665).

La résidence proposée sera située sur la rue Félicité-Laurin au projet phase 4 – Village de l'Île. Elle sera implantée dans la courbe de la rue Félicité-Laurin en direction du futur parc. Elle sera également située à la limite des résidences unifamiliales de deux (2) étages dans la portion est du projet immobilier. La future maison est caractérisée par un plan cubique de petit gabarit d'un (1) étage avec une toiture principale en pavillon. Un jeu de volume sera perceptible au cadre bâti avec une avancée de façade. L'organisation de la façade sera relativement asymétrique combinée avec notamment l'intégration de deux (2) parements extérieurs dans une teinte grise (brique et fibre de bois pressée). L'un des aspects les plus frappants est celui de la porte d'entrée. Elle sera une porte majestueuse avec un porche imposant. La maison sera fortement d'inspiration zen/traditionnelle. Le garage proposé sera intégré avec les mêmes lignes principales à la résidence, ce qui en fera partie intégrante au bâtiment.

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

- Plan rectangulaire;
- Un (1) étage;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - Brique Arriscraft de couleur blizzard;
 - Fibre de bois pressée Canoxel de couleur timberwolf;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
 - Clin d'aluminium Gentek de couleur charbon;
- Garage double intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur gris ardoise;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium Gentek de couleur charbon;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium Gentek de couleur charbon.

D'autre part, la nouvelle maison ne sera pas alignée parfaitement avec ses deux (2) voisins immédiats. Cela peut s'expliquer que la propriété est située sur la courbe de la rue Félicité-Laurin. La forme du terrain n'est pas régulière avec notamment une largeur plus petite que les propriétés voisines. Alors, avec le modèle de maison proposé, l'implantation de la maison doit être un peu plus reculée afin de respecter les marges latérales et la marge latérale totale. Concrètement, elle aura une marge avant de 10,39m, contrairement aux résidences avec des marges avant 7,25 mètres.

Tel que décrit un peu plus haut, la nouvelle résidence sera voisine d'une résidence unifamiliale de deux (2) étages. Elle fera la transition entre les résidences d'un (1) étage et de deux (2) étages. La différence de hauteur avec le voisin de gauche sera de 1,82 mètre.

Finalement, notez également que la présente proposition ne faisait pas partie des modèles présentés lors de la première présentation du projet immobilier en 2018. Malgré tout, cette nouvelle résidence s'apparente aux modèles recommandés puisqu'elle est d'inspiration zen/traditionnelle. Le choix de couleur et des matériaux, l'organisation de la façade et le choix des fenêtres s'arriment avec le style zen/traditionnel des résidences voisines.

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. Christian Larocque et appuyé par M. Yves Sarault,

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 un garage double intégré sur la propriété composée à adresse sise au 315, rue Félicité-Laurin correspondant au lot no 6 252 636 du cadastre du Québec. (Job 5665)

7) 319, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le Groupe Jean Houde a déposé une demande de permis de construction (demande no 3002448694) 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 1714-313, minute 2814 en date du 1er octobre 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 5663, no 413-20 daté du 15 octobre 2020.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4. (JOB 5663)

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 ou il y a une concentration de résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage et de résidence unifamiliale jumelée de deux (2) étages. La propriété sera voisine de 2 nouvelles résidences unifamiliales isolées présentement en construction.

Érigée sur un plan rectangulaire, la nouvelle résidence sera de petit gabarit réparti d'un (1) étage avec une toiture principale en forme de 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 de couleur tofino et une fibre de bois pressée de couleur bois de santal.

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

- Plan rectangulaire;
- Un (1) étage;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - Brique Arriscraft de couleur tofino;
 - Fibre de bois pressée Canoxel de couleur bois de santal;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
 - Clin d'aluminium Gentek de couleur minerai de fer;
- Garage double intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur noir 2 tons;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium Gentek de couleur noir;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium Gentek de couleur noir.

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.

Bien que le modèle proposé n'a pas été présenté lors des analyses des différents modèles en juillet 2018, la présente proposition est pratiquement un identique aux modèles présentés. Elle est alors en tout point alignée aux orientations, les objectifs et les critères d'évaluations formulés à l'époque.

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 Mme Danielle Myrand,

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 un garage double intégré sur la propriété composée à adresse sise au 319, rue Félicité-Laurin correspondant au lot no 6 252 634 du cadastre du Québec. (Job 5663)

8) 1066, RUE BELLEVUE – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3002449834 a été déposée le 4 novembre 2020 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction (job 391) réalisé par Yves H. Samuel de YHS Architecte inc. no 2020-152 en date du 20 octobre 2020 et le plan d'implantation no 1495-1299, minute no 3998 réalisé par Robert Mathieu, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 30 octobre 2020.

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

La nouvelle résidence sera érigée sur un terrain intérieur irrégulier d'une superficie de 747m² (largeur 19,59m et profondeur 36,39m) front sur la rue Bellevue et mitoyen par la ligne arrière avec le Parc-Nature du Bois-de-L'Île-Bizard. Elle sera centrée sur le terrain avec une marge latérale gauche de 2,12m et une marge latérale droite de 3,32m. La marge avant proposée sera de 7,25m, ce qui est assez similaire aux résidences du voisinage. Constituée de deux (2) étages, la hauteur totale sera de 9,27 mètres. Cette hauteur en étage et en mètre correspond également avec les constructions voisines qui ont en moyenne une hauteur de 9,8 mètres répartie sur deux (2) étages. Finalement, la largeur bâtie proposée sera de 14,6m, une largeur et un gabarit assez représentatif du projet immobilier Val-des-Bois. Notons que les terrains voisins immédiats sont

déjà construits depuis 2017. C'est d'ailleurs l'un des secteurs de la phase finale de la rue Bellevue qui est pratiquement complété.

La forme du bâtiment est d'inspiration traditionnelle caractérisée par une organisation symétrique de la façade avant, mur pignon, une dominance de la maçonnerie, galerie couverte, etc. La résidence présente beaucoup d'ouverture uniforme. Les matériaux utilisés seront de bonnes qualités avec des couleurs sobres combinant des teintes de gris et de noir. Toutefois, le choix de couleurs s'apparente davantage à un style d'architecture d'inspiration "zen". 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.

En détail les caractéristiques extérieures de la nouvelle résidence sont décrites comme suit :

- Deux (2) étages;
- Plan rectangulaire;
- Garage double;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant principale :
 - Brique/pierre Cinco de couleur nuancé gris chambord;
 - Clin de fibrociment de couleur ébène.
- Deux (2) parements extérieurs sur les autres façades :
 - Brique/pierre Cinco de couleur nuancé gris chambord;
 - Clin de fibrociment de couleur ébène.
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium de couleur noir (no 525).
- Toiture en bardeau d'asphalte BP Mystique de couleur noir deux (2) tons.

Finalement, cette nouvelle résidence correspond à la vision du projet Val-des-Bois avec un usage de résidence unifamiliale isolée, d'un style "traditionnel/zen" et une volumétrie similaire.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage double intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 1066, rue Bellevue correspondante au lot no 5 376 932 du cadastre du Québec.

9) 54, CHEMIN NORTH RIDGE – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis de construction no 3002451754 a été déposée le 4 novembre 2020 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction (job 540) no 2020-133 réalisé par YHS en date du 30 octobre 2020, au plan d'implantation no 1410-344, minute no 3956 réalisée par Robert Mathieu, arpenteur-géomètre de la firme Horizon arpenteur-géomètre en date du 2 octobre 2020 et le rapport de l'ingénieur forestier Sean Mc Mullin de la firme Dominic Roy, ingénieur forestier expert-conseil en date du 13 octobre 2020 en incluant la carte de la localisation des arbres réalisé par Audrey Foisy-Morissette, biologiste.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée.

La propriété visée est localisée au 54, chemin North Ridge. 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 laquelle le Royal Montréal décidait ceux/celles qui souhaitaient s'établir sur le chemin North Ridge et également sur le style de résidence proposé. 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 moderne, américaine, traditionnelle, d'apparence maison canadienne et récemment une résidence d'inspiration zen a été érigée en 2019.

La nouvelle résidence sera érigée sur le lot no 4 590 760 localisé dans la partie ouest du chemin North Ridge. Elle sera d'ailleurs la dernière résidence du chemin à proximité du rond-point. Les dimensions du lot sont une largeur frontale de 45,72 mètres, une profondeur de 51,82 mètres et une superficie de 2369m². Notons que le lot est également organisé autour d'une rue privée en forme de croissant ou il y a présentement une résidence construite dans les années 60 (52, North Ridge) et celle récemment érigée en 2019 (50, North Ridge). Cette dernière, elle est d'ailleurs implantée en biais tout comme les autres rues privées en forme de croissant. C'est un développement résidentiel moins classique ce qu'on peut voir ailleurs.

La nouvelle résidence aura une apparence manoir/traditionnelle avec l'intégration de deux (2) parements extérieurs dont un clin de bois horizontal de type St-Laurent de couleur espresso et une maçonnerie de type pierre laffitt de couleur gris chambord. L'organisation de la façade sera symétrique avec des fenêtres uniformes à quatre (4) carreaux agrémentés de volet et de briques en soldat. Construite sur deux (2) étages, elle sera de gabarit moyen avec une toiture en croupe de forte ampleur (pente de 12/14). Les dimensions proposées sont une largeur de 19,95m par une profondeur maximale de 13,23m. D'autre part, l'orientation proposée pointera vers le nord, 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, rappelons que plusieurs des résidences sont déjà implantées en biais donnant une particularité au secteur.

En détail, les matériaux extérieurs utilisés seront :

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étagse;
- Moyen gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs à la façade avant principale :
 - Pierre laffitt de couleur alot gris chambord;
 - Fibre de bois pressée St-Laurent de couleur espresso;
- Deux (2) parements extérieurs pour les autres façades;
 - Pierre laffitt de couleur alot gris chambord;
 - Fibre de bois pressée St-Laurent de couleur espresso;
- Garage double intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur noir 2 tons;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium Gentek de couleur noir (525);
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium Gentek de couleur noir (525).

Finalemnt, la résidence est située à l'intérieur du secteur de PIIA écoterritoire. Il faut apporter une attention sur l'égouttement du terrain, mais particulièrement aux arbres et au boisé voisin. Il y a certaines propositions du requérant pour créer des espaces tampons afin de réduire l'impact au boisé existant.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 - Bâtiment principal, aux articles 26 et 27 – Secteur d'intérêt particulier et secteur de valeur intéressante – et également articles 28 et 29 – Écoterritoire 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 particulièrement le volet écoterritoire. Plusieurs questions et sujets ont été invoqués notamment sur les remblais, l'égouttement du terrain, l'abattage des arbres, la conservation des espaces naturels.

Il est noté et rappelé que les remblais proposés seront minimaux. Monsieur Sylvain Provencher précise que la hauteur maximale des remblais serait de 30cm afin de notamment assurer un égouttement naturel des eaux. Il est d'ailleurs demandé au requérant de clarifier et d'inscrire au plan d'implantation fait par l'arpenteur-géomètre les secteurs de remblais et la hauteur.

Il est également précisé que le rapport de l'ingénieur forestier a des erreurs notamment sur l'abattage des arbres indiqués au rapport de l'ingénieur forestier malgré qu'ils soient considérés en bonne santé. Il est rappelé qu'à l'extérieur du périmètre de la construction, une demande de permis d'abattage d'arbre devra être déposée et peut-être, dans certains cas, ils devront être conservés par le requérant. Une correction est d'ailleurs demandée à cet effet.

Lors de la présentation, il a été spécifié la conservation d'espace naturel sur certaines parties de la propriété. Il est demandé d'inscrire ces espaces dans les conditions du PIIA afin d'assurer une protection optimale du boisé mitoyen. Il est également proposé de planter des arbres qui seront propices à la protection du boisé en misant sur des essences adaptées au secteur et non des essences envahissantes.

D'autre part, il est également noté par Monsieur Marcel Labbé qu'il y a une absence d'aménagement extérieur en cour avant notamment le traitement de l'entrée principale en façade avant et également sur les allées de circulation et le/les entrée(s) charretière(s). Il est demandé de déposer un plan d'aménagement extérieur en identifiant les entrées charretières, les allées de circulation et le traitement de l'entrée principale.

Faisant le tour des interrogations, 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 54, chemin Northridge composée du lot no 4 590 760 du cadastre du Québec sous les conditions suivantes :

- QUE les espaces indiqués en vert et jaune au le rapport de l'ingénieur forestier Sean Mc Mullin de la firme Dominic Roy, ingénieur forestier expert-conseil en date du 13 octobre 2020 en incluant la carte de la localisation des arbres réalisé par Audrey Foisy-Morissette, biologiste soient conservés en espace naturel;
- QUE des arbres soient plantés dans les espaces de conservations naturels en misant sur des essences qui va protéger le boisé;
- QUE le requérant doit s'assurer de faire ses demandes d'abattage d'arbres en bonne et due forme;
- QUE le plan d'implantation fait par l'arpenteur-géomètre précise les zones de remblais et la hauteur;
- QUE les remblais doivent être au plus 30cm;
- QU'un plan d'aménagement extérieur en cour avant doit être présenté afin de connaître les entrées charretières, les allées de circulation et le traitement de l'entrée principale;
- QU'un dépôt de garantie de 1% de la valeur doit être déposé avant l'émission du permis de construction.

PIIA – AGRANDISSEMENT

10) 8, RUE CARDINAL – AGRANDISSEMENT D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis d'agrandissement no 3002282314 a été déposée le 2 septembre 2020 pour agrandir la résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction no 1933 réalisé par Éric Desforges de la firme Concept Architecture Desforges en date du 2 avril 2020 et le plan d'implantation no 2177-29, minute no 826 réalisé par Julien Desjardins arpenteur-géomètre de Horizon arpenteur-géomètre en date du 2 novembre 2020.

Le projet vise à agrandir la résidence unifamiliale isolée afin d'ajouter un vestibule d'entrée, un garage simple intégré, deux (2) chambres à coucher et une salle de bain.

La résidence visée par la demande est située sur la rue Cardinal dans le secteur sud-est de L'Île-Bizard. Érigée en 1976, elle est une résidence typiquement d'inspiration bungalow érigée à cette époque. De petit gabarit (10,34m x 9,05m), elle a une volumétrie cubique avec un cadre bâti assez simple notamment avec une toiture à deux (2) pentes, mur pignon, une organisation de la façade avant aux lignes simples et de faible ampleur. Le milieu d'insertion est assez représentatif de la résidence visée par la demande. De même typologie et développé à la même époque, le milieu est assez uniforme à l'exception de quelques distinctions au plan du cadre bâti et de la volumétrie. Toutefois, on note que les bâtiments sont généralement d'un (1) étage parsemé de quelques résidences de deux (2) étages. Notons que malgré ce constat, la grille des usages et normes de la zone visée permet des bâtiments de deux (2) étages.

L'agrandissement proposé s'arrime avec le cadre bâti original de la résidence. L'utilisation des mêmes matériaux, la forme de toit et l'organisation de la façade jouent beaucoup au maintien de l'uniformité des lignes bâti. Bien que la volumétrie et le cadre bâti seront modifiés, l'intégrité architecturale semble respecter. Un point à noter est celui de la construction d'un vestibule d'entrée en façade avant principale. Ce dernier s'approchera de 5,17 de la ligne avant (rue Cardinal), contrairement aux constructions voisines où la distance est souvent établie à 7,6 mètres. L'alignement avec le voisinage sera légèrement différent avec une différence de 2,43m. Précisons que la marge avant proposée sera conforme à la grille des usages et normes qui est prescrite à 4,5m à la zone R1-271. Tel que mentionné un peu plus haut, les matériaux seront les mêmes utilisés que la partie originale. Le mur de brique sera identique à l'existant avec une couleur Ontario 50 bark (rouge deux (2) tons) et un clin métallique vertical de couleur espresso.

En détail les caractéristiques extérieures de l'agrandissement tel que décrit comme suit :

- Garage simple;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant principale :
 - Clin métallique vertical de couleur espresso;
 - Brique Meridian de couleur Ontario 50 bark (2 tons);
- Un (1) parement extérieur sur les autres façades :
 - Clin de vinyle de couleur cheesecake.
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium Gentek de couleur noir.
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur noir deux (2) tons.

Finalement, il n'y a pas de modèle similaire pour exprimer clairement le projet d'agrandissement. Mais, quelques modèles de maisons au milieu peuvent quand même bien décrire la présente proposition. Voici les résidences situées au 3 et 31 rue Cardinal qui sont quand même de bons exemples pour trouver certaines similitudes.

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

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme. Monsieur Marcel Labbé s'interroge l'insertion de l'agrandissement avec le milieu environnant. Il a l'impression que le volume est très massif comparativement avec les résidences du voisinage. Il demande s'il est possible de faire un comparatif 3D pour voir l'impact de l'agrandissement avec le voisinage. De plus, des discussions ont été engagées sur le mur latéral gauche. Ce dernier est banal et sans intérêt. Il est mentionné que ce mur sera visible de la voie publique et particulièrement sur le coin de la rue et qu'il faut un minimum un élément décoratif pour briser la monotonie du mur.

Suite aux discussions, un vote est réalisé. Les membres y sont favorables majoritairement sous condition d'exiger un élément décoratif (au choix du requérant) sur le mur latéral gauche.

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 notamment par la construction d'un garage simple intégré et l'ajout d'un étage sur la propriété située à l'adresse sise au 8, rue Cardinal correspondante au lot no 4 589 033 du cadastre du Québec sous condition :

QUE le mur latéral gauche ait un élément décoratif pour briser sa monotonie.

PIIA – MODIFICATION À UNE RÉOLUTION PIIA

11) 100, BOULEVARD JACQUES-BIZARD – REMPLACEMENT DE LA MARQUISE

Les raisons de la demande du requérant :

Faisant suite au début des travaux, le requérant a du retirer la marquise puisqu'elle est en mauvais état et qu'elle présentait des signes de faiblesses causant un certain danger pour la sécurité des utilisateurs.

Lors de la réalisation des travaux, nos entrepreneurs ont réalisés que la structure actuelle de la marquise au-dessus des façades de la boulangerie et du futur Dollarama portait des signes de faiblesses importantes et que la portion sous les parements n'étaient pas isolé adéquatement pour assurer l'étanchéité du bâtiment.

Par conséquent, par mesure de précaution pour la sécurité des usagers ainsi que pour assurer la continuité des travaux a l'approche de la période hivernale, nos entrepreneurs ont donc procéder au retrait immédiat de ladite marquise et procéderons aux réparations requise pour assurer la longévité du bâtiment.

Tel que mentionné lors de notre discussion, ladite marquise était elle-même composée d'un revêtement métallique de type corrugué et de couleur gris charcoal taupe, alors nous remplacerons pas ce même matériel, mais réappliquerons ce même matériel directement sur la façade en continuité de l'existant, toute en respectant la même finition et couleur sur la façade. Il y aura donc un simple retrait de cette marquise en soit.

Vous comprendrez que cette condition actuelle est liée a l'avancement des travaux en chantier et que nous ne pouvons attendre une présentation au PIIA en raison du fait que les conditions actuelles font en sorte que l'eau infiltre les locaux et que l'arrivée des températures froides requiert que nous prenions des actions immédiates.

Nous vous remercions de votre précieuse collaboration et de votre grande compréhension.

Le projet vise la rénovation d'un élément extérieur du cadre bâti du centre commercial. Il est assujetti 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 riverain 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. Plusieurs éléments ont été soulevés :

- Pourquoi maintenir le même parement extérieur que le parapet;
- Comment les enseignes murales ont été traitées;
- Comment va-t-il poser les enseignes ;
- Quand va-t-il remplacer l'enseigne sur pylône.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme de reporter la demande et que la division Urbanisme, permis et inspection puisse faire le point de la situation des enseignes et des travaux de rénovations avec le requérant à l'adresse sise au 100-136, boulevard Jacques-Bizard, sur le lot 4 295 530 du cadastre du Québec.

12) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 8 décembre 2020.

13) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Marcel Labbé de lever l'assemblée à 22h22.

Yves Sarault
Président intérimaire

Sylvain Provencher
Chef de division
Urbanisme, permis et inspections