

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire tenue à huis clos du mardi 16 mars 2021

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

Membres présents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. Marcel Labbé, citoyen
Mme Danielle Myrand, citoyenne
M. René Gervais, citoyen
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Steve Bergeron, citoyen

Membre suppléant : M. Franck David, citoyen

Membre absent : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement

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 17.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. René Gervais et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 16 FÉVRIER 2021

Il est proposé par M. René Gervais et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 19 février 2021 adopté en remplaçant le nom de Monsieur René Gervais par Monsieur Christian Larocque à la recommandation au point 3.

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

3) 11, RUE PROULX – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de démolition (no 3002640554) a été déposée le 11 février dernier. Assujéti au Règlement sur la démolition d'immeuble no CA28 0019, le bâtiment principal a été traité au comité de démolition du 16 mars 2021. Il a été approuvé par le comité la démolition de l'immeuble. S'il n'y a aucune contestation d'ici le 16 avril, le permis de démolition pourra être délivré.

Par la même occasion, une demande de permis de construction (no 3002640994) a également été déposée pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée tel que montré sur le plan d'implantation no 1529-14, minute 5446 en date du 28 janvier 2021 préparé par Louis Daoust arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par YHS architecte, no 2020-139 daté du 26 janvier 2021.

Le projet vise la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée suite à l'approbation de la démolition de l'immeuble.

La résidence visée par la demande est localisée dans un secteur à dominance de résidence unifamiliale isolée. Certaines d'entre elles ont été érigées dans les années 60 et d'autres sont un peu plus récentes. En conséquence, le secteur est assez hétéroclite dans la forme et le style d'architecture des résidences. Rajoutons le fait que les terrains sont d'une superficie moyenne allant de 800m² à 1200m². Certaines propriétés ont un bon dégagement avec les limites de propriété, ce qui en fait un secteur relativement aéré. Il est également accentué par la trame urbaine particulière en lien notamment avec la rivière, ce qui augmente l'impression d'aération au milieu d'insertion.

La requérante souhaite démolir une résidence existante sans intérêt patrimonial qui a d'ailleurs fait l'objet d'un traitement à la démolition d'immeuble au comité de démolition du 16 mars dernier. Elle sera remplacée par une nouvelle résidence qui s'inspire d'un style traditionnel contrairement à la résidence existante qui est d'une inspiration de chalet. Les caractéristiques principales de la

nouvelle résidence qui tend vers un style traditionnel sont notamment une toiture à 2 versants à pente forte 10/12, des murs pignons, des fenêtres à battant, des corbeaux aux pignons et la combinaison de deux (2) parements extérieurs. Érigée sur un terrain régulier d'une superficie de 1160m² (largeur 38,1m par une profondeur de 30,48m), la future résidence ne sera pas centrée sur le terrain puisque les portes de garage sont prévues sur le mur latéral gauche, ce qui signifie qu'un dégagement est nécessaire avec la ligne latérale gauche pour assurer une allée de circulation suffisante pour donner au garage. D'autre part, la marge avant sera de 5,61m. Elle sera inférieure aux marges avant des résidences voisines. La hauteur proposée sera de 9,83m. Tel que mentionné ci-haut, le voisinage est relativement hétéroclite. Notamment, la hauteur du voisin au 9 rue Proulx atteint 9,75m contrairement à la résidence au 15 rue Proulx atteint une hauteur de +/-6,5m. La proposition combinera deux (2) parements extérieurs avec une pierre Shouldice et un clin de bois Maybec pour une apparence traditionnelle.

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Gabarit moyen;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - Brique Shouldice Estate de couleur Hampton;
 - Clin de bois Maybec de couleur fossile de sable;
- Garage double intégré en façade latérale gauche;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur weathered wood;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur blanc;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur blanc.

Finalement, rappelons que les grands terrains en périmètre urbain (1161m²) sont plutôt rares et la tendance est de souvent réduire les terrains pour ajouter davantage de nouvelles résidences. Ce terrain est une belle opportunité de maintenir l'équilibre bâti et espace vide du milieu d'insertion. Le projet permet d'assurer une certaine uniformité au tissu urbain avec son implantation isolée, son gabarit et ses dégagements avec les limites de terrain. Finalement, la nouvelle résidence proposée est de deux (2) étages de tendance traditionnelle. Elle combine deux (2) parements extérieurs intégrant des murs pignons, des avant-toits qui rappellent les styles plus anciens.

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

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables. Toutefois, plusieurs membres se questionnent sur l'implantation excentrée de la nouvelle résidence et de la faible marge avant. Il est d'ailleurs démontré qu'il y a beaucoup de dégagement sur le site et la résidence proposée peut davantage être centrée sur le terrain. Il est alors recommandé d'ajouter 5 mètres supplémentaires à la marge latérale droite et dans le cas que le requérant ne puisse pas satisfaire la recommandation, il est alors recommandé d'ajouter 3 mètres supplémentaires à la marge latérale droite avec 1 mètre supplémentaire à la marge avant.

Il est proposé par M. René Gervais 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 11, rue Proulx correspondant au lot no 4 297 650 du cadastre du Québec sous condition :

QUE la marge latérale droite soit supérieure à 7,44 mètres.

4) 311, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le Groupe Jean Houde a déposé une nouvelle demande de permis de construction (demande no 3002680034) 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 1714-327, minute 4165 réalisé en date du 16 février 2021 préparé par Robert Mathieu arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Job 5667, no 351-20 daté du 26 février 2021.

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 5667).

La résidence proposée sera située sur la rue Félicité-Laurin au projet phase 4 – Village de l'Île. Elle sera implantée un peu avant la courbe de la rue Félicité-Laurin 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 avec une toiture secondaire. Le garage proposé sera intégré avec les mêmes lignes principales à la résidence, ce qui en fera partie intégrante au bâtiment.

Son volume sera un peu plus petit que ses voisins immédiats puisque la résidence proposée à un garage simple contrairement aux voisins qui ont un garage double. Malgré tout, l'impact visuel sera mineur et l'uniformité du secteur est assurée notamment en assurant un alignement, un style et une hauteur similaire avec les résidences voisines.

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

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant :
 - Brique contemporaine de couleur blizzard;
 - Fibre de bois pressée Canoxel de couleur falaise;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
 - Clin d'aluminium Gentek de couleur argile;
- Garage simple intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur noir deux (2) tons;
- 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.

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.

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Franck David

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 simple intégré sur la propriété composée à adresse sise au 311, rue Félicité-Laurin correspondant au lot no 6 252 638 du cadastre du Québec. (Job 5667)

5) 1120, RUE BELLEVUE – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3002681114 a été déposée le 2 mars 2021 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Dessina plan no 21-5376 en date du 1 mars 2021 et le plan d'implantation no 1495-1304, minute no 5474 réalisé par Louis Daoust, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 25 février 2021.

Le projet vise 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.

Contrairement au voisinage immédiat, le bâtiment proposé s'inspire des résidences de style zen caractérisé par des lignes droites, épurées et inusitées. Il y a notamment une dominance à la verticalité et à l'horizontalité des lignes du cadre bâti. En effet, les colonnes et les bandeaux empruntent des lignes droites et épurées contrairement à la toiture qui emprunte une forme de croupe. La résidence présente beaucoup d'ouverture uniforme et avec quelques-unes de formes inusitées. Les matériaux utilisés seront de bonnes qualités avec des couleurs sobres combinant des teintes de gris et sable. 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. D'ailleurs, la résidence proposée sera assez similaire à celles construites au 1091 et 1097, rue Bellevue.

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

- Un (1) étage;
- Plan rectangulaire;
- Garage double;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant principale :
 - Pierre Permacon de type Mondrian de couleur nuance gris scandinave;
 - Clin de fibre pressée Saint-Laurent de couleur cèdres de bois.
- Deux (2) parements extérieurs sur les autres façades :
 - Brique Permacon de type Cinco plus de couleur gris scandinave;
- 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 Mystique de couleur noir deux (2) tons.

La nouvelle résidence proposée sera d'un (1) étage d'une hauteur de 10,3 mètres. La pente proposée à 12/8 de la toiture sera très abrupte afin de s'arrimer avec les résidences voisines et également respecter la hauteur prescrite à la grille des usages et normes de la zone R1-207. Le terrain voisin à gauche est occupé par une (1) résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages d'une hauteur de 10,2 mètres érigée en 2012. Le terrain voisin de droit est présentement vacant, une nouvelle résidence de deux (2) étages est prévue être déposée au CCU du mois d'avril ou de mai. Bien que le bâtiment visé est d'un (1) étage, l'impact visuel sera relativement faible avec sa toiture à pente abrupte.

La marge avant proposée sera de 7,2 mètres établis à partir du garage double. Il sera d'ailleurs plus avancé que la partie habitable, donnant un accent sur les portes de garage. L'alignement avec les résidences voisines sera satisfait notamment avec des marges avant respectivement de 8m, 7,25m et 7,16m 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 Mme Danielle Myrand 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 double intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 1120, rue Bellevue correspondante au lot no 4 828 904 du cadastre du Québec.

6) 1072, RUE BELLEVUE – CONSTRUCTION NEUVE

Une demande de permis de construction no 3002681634 a été déposée le 3 mars 2021 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par YHS Architecte plan no 2021-166 en date du 21 février 2021 et le plan d'implantation no 1495-1302, minute no 4171 réalisé par Robert Mathieu, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 22 février 2021.

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 996,4m² (largeur 25,73m et profondeur 36,4m) front sur la rue Bellevue et mitoyen par la ligne arrière avec le Parc-Nature du Bois-de-L'Île-Bizard. Elle sera relativement centrée sur le terrain avec une marge latérale gauche de 2,23m et une marge latérale droite de 3,17m. La marge avant proposée

sera à 7,2m, ce qui est similaire aux résidences du voisinage. Constituée de deux (2) étages, la hauteur totale en mètre sera de 10,2 mètres. Cette hauteur en étage et en mètre correspond également avec les constructions voisines qui ont en moyenne une hauteur de 9,8 mètres. D'une largeur bâtie de 21,62m, la nouvelle résidence aura un volume un peu plus grand que les résidences voisines sauf le voisin immédiat de droit qui aura un volume similaire. Notons que de façon générale, la largeur moyenne bâtie des résidences de ce secteur de la rue Bellevue est de +/-14m. Le terrain visé par la demande est l'un des derniers terrains vacants pour une nouvelle construction. Il reste 4 terrains à développer.

La forme du bâtiment s'inspire des résidences de style zen caractérisé par des lignes droites, épurées et inusitées. Il y a notamment une dominance à la verticalité et à l'horizontalité des lignes du cadre bâti. En effet, les colonnes et les bandeaux empruntent des lignes droites et épurées contrairement à la toiture qui emprunte une forme de croupe. La résidence présente beaucoup d'ouverture relativement uniforme. C'est d'ailleurs un des aspects le plus frappant de la résidence proposée est l'abondance de petites fenêtres. Les matériaux utilisés seront de bonnes qualités avec des couleurs sobres combinant des teintes de gris, noir et brun. Celle-ci sera similaire aux constructions au voisinage. 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 types de matériaux et description de la résidence :

- Deux (2) étages;
- Plan rectangulaire;
- Garage double;
- Trois (3) parements extérieurs :
 - Pierre Maestro de couleur sterling grey;
 - Brique Aria de couleur héron
 - Clin de fibre pressée Saint-Laurent 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 noir.
- 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 "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 reportent la demande. Ils recommandent d'apporter plus de contraste par les parements extérieurs notamment en proposant des couleurs différentes et également d'améliorer l'organisation de la fenestration notamment par associer des fenêtres.

Il est proposé par Mme Danielle Myrand et appuyé par M. René Gervais,

QUE le comité consultatif d'urbanisme de reporter la recommandation 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 1072, rue Bellevue correspondante au lot no 6 317 680 du cadastre du Québec.

7) 275, AVENUE DES ÉRABLES – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de démolition no 3002680494 (non assujettie au comité de démolition) et une demande de permis de construction no 3002680734 a été déposée le 2 mars 2021 pour ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction no 2019-113 réalisé par YHS Architecture le 18 février 2021, le plan d'implantation no 2412-63, minute no 4178 réalisé par Robert Mathieu arpenteur-géomètre chez Horizon en date du 25 février 2021.

Le projet vise à démolir la résidence existante pour construire une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage double intégré sur le mur latéral droit.

La résidence existante a été érigée en 1948 selon une inspiration cottage/traditionnelle. La demande consiste à remplacer cette résidence par une nouvelle. Notons que la démolition n'est pas assujettie au comité de démolition d'immeuble puisqu'elle a été érigée après juin 1946 et ne fait pas partie d'un secteur de valeur exceptionnelle ou intéressante.

La nouvelle résidence sera érigée sur un terrain intérieur irrégulier riverain à la rivière des Prairies sur une superficie de 2438m² (largeur 46,48m et profondeur 47,24m) front sur l'avenue des Érables. L'implantation de la nouvelle résidence sera pratiquement similaire à la résidence existante. Elle sera alors toujours excentrée. Du coup, les percées visuelles vers la rivière seront maintenues. Concrètement, la marge latérale gauche sera de 4,72m et une marge latérale droite

de 22,12m. La marge avant proposée sera à 8,08m, ce qui est relativement similaire aux résidences du voisinage. Constituée de deux (2) étages, la hauteur totale sera de 10 mètres. Cette hauteur en étage et en mètre correspond à quelques constructions voisines. Toutefois, il faut préciser que le secteur est déstructuré/hétéroclite avec des résidences d'un (1) à deux (2) étages. Ainsi, il n'y a pas nécessairement une uniformité parfaite, d'autant plus que certaines résidences ont même une pente de toit très faible. D'une largeur bâtie de 19,63m, la nouvelle résidence aura un volume similaire aux résidences voisines sauf dans le cas des résidences d'un (1) étage. Le bâtiment proposé s'inspire des résidences de style zen/manoir caractérisé par avec un avant-toit plat, la forme des fenêtres empruntées au style zen, un mur pignon, un toit en croupe une organisation de la façade relativement symétrique et la dominance d'un parement extérieur en maçonnerie.

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

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Moyen gabarit;
- Trois (3) parements extérieurs :
 - Brique Contempo PRP de couleur polar white;
 - Pierre Brampton de couleur colar pearl white
 - Clin de fibrociment St-Laurent de couleur espresso;
- Garage double intégré (façade latérale droite);
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de type Mystique de 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 brun commercial.

Tel que mentionné ci-haut, la future résidence sera dans un secteur assez hétéroclite. D'ailleurs, l'un des aspects marquants du secteur est le fait que les résidences existantes ont été érigées à différentes époques. Nous pouvons voir les premières résidences érigées en 1945 et d'autres dans les années 2000. Un autre aspect marquant est la présence de plusieurs arbres, ce qui donne une impression de secteur semi-urbain. Toutefois, bien que le couvert végétal donne cette impression, ce n'est pas dans la forme du bâtiment que le caractère semi-urbain s'inscrit. Les styles sont diversifiés et il n'y a aucun style dominant. C'est d'ailleurs peut-être l'un des aspects à considérer le fait d'avoir une harmonie dans la différence.

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. Il est toutefois recommandé d'ajouter un élément architectural soit par l'ajout d'une fenêtre, d'un parement extérieur supplémentaire ou par un élément décoratif sur la partie du garage intégré en façade avant principale afin de briser la monotonie.

Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Steve Bergeron,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée sur la propriété située à l'adresse sise au 275, avenue des Érables correspondant au lot no 4 298 444 du cadastre du Québec sous-condition :

QU'un élément architectural supplémentaire s'ajoute sur la partie du garage intégré en façade avant principale.

8) 891, 3^E AVENUE – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3002675856 a été déposée le 1^{er} mars 2021 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Conception Normand Currier, technologue en architecture (#12180) en date du 24 décembre 2020 et le plan d'implantation no 1494-113, minute no 4130 réalisé par Robert Mathieu, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 21 janvier 2021.

Le projet vise à la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage sur la 3^e avenue.

La nouvelle construction sera érigée sur un terrain d'angle (coin 3^e avenue et rue Bigras) correspondant au lot no 4 589 526. Actuellement le terrain est vacant, mais a toujours été voué pour accueillir une nouvelle résidence depuis l'installation du service d'égout et d'aqueduc en 2014 dans le secteur des avenues. De forme régulière, il a une largeur frontale de 23,77 m, une

profondeur de 32,37 m et une superficie de 770 m². La résidence sera centrée sur le terrain avec des marges conformes à la grille des usages et normes de la zone R1-141.

Le style architectural proposé tend vers un style bungalow zen/traditionnel avec une façade avant principale relativement symétrique, avec un petit jeu de volume, une toiture principale de forme 4 versants, l'utilisation de deux (2) parements extérieurs de teintes gris et beige. Elle est également intégrée de quelques éléments architecturaux qui s'inspirent des tendances d'aujourd'hui avec des fenêtres de forme asymétrique de couleur noire, un avant-toit plat, des portes de garage en aluminium de couleur noire et avec l'intégration de deux (2) parements avec une dominance à une maçonnerie grise et un clin en fibre de bois pressée de couleur sierra. Les dimensions proposées seront d'une largeur frontale de 17,57 m, une profondeur de 12,70 m sur une superficie de 202,14 m² avec une hauteur de +/- 7,00 m.

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

- Un (1) étage;
- Plan rectangulaire;
- Garage simple;
- Trois (3) parements extérieurs :
 - Brique Techno bloc de couleur graphite;
 - Clin en fibre de bois pressée Canoxel de couleur loup;
 - Clin en fibre de bois pressée Canoxel de couleur sierra
- 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 Mystique de couleur noir deux (2) tons.

Le milieu d'insertion est très hétéroclite avec des bungalows de petits gabarits et parsemés de cottages de différents styles érigés récemment. Notons que le secteur subit toujours une certaine pression dans laquelle de nouveaux propriétaires acquièrent des propriétés du secteur pour démolir et construire une nouvelle résidence. Souvent les nouvelles résidences proposées tendent vers une architecture d'inspiration zen/traditionnelle. D'autre part, la résidence visée sera située à l'angle de la 3^e avenue et de la rue Bigras. Sa façade principale sera front sur la 3^e avenue avec une façade avant secondaire sur la rue Bigras. D'ailleurs, une porte d'entrée (donnant accès au garage) et des fenêtres sont proposées afin d'avoir une certaine relation avec la rue Bigras. La haie de cèdres sera en partie retirée, mais 2 arbres seront plantés en face du mur. Elle sera voisine d'une (1) résidence unifamiliale d'un (1) étage érigée en 2017. La résidence proposée sera relativement similaire tant au niveau de la volumétrie et du style. Pour les résidences du milieu d'insertion, il y a moins d'uniformité puisque plusieurs ont été érigées à une autre époque et ne semblent pas avoir suivi un style dominant de l'époque.

Finalement, l'alignement des constructions sera assez similaire aux résidences voisines avec une différence de plus ou moins 2 mètres.

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 reportent la demande. Ils recommandent d'apporter plus de contraste par les parements extérieurs notamment en proposant des couleurs différentes et également d'améliorer l'organisation de la fenestration notamment par associer des fenêtres.

Il est proposé par M. René Gervais et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme de reporter la recommandation 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 simple intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 891, 3^e avenue correspondante au lot no 4 589 526 du cadastre du Québec.

9) 964, RUE BLOUIN – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3002676594 a été déposée le 1^{er} mars 2021 pour ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Dessin Drummond no 598-20-(32-M-60998) en date du 27 janvier 2021 et le plan d'implantation no 2412-62, minute no 4161 réalisé par Robert Mathieu, arpenteur-géomètre chez *Horizon arpenteur-géomètre inc.* en date du 11 février 2021.

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

La propriété est localisée sur la rue Blouin dans la partie nord-est de L'Île-Bizard à proximité des rapides de Lalemant et du secteur des avenues.

La résidence proposée s'inspire de la tendance traditionnelle. Elle sera composée d'un toit à deux (2) versants, d'une partie en mur pignon, d'un jeu de volume, d'un cadre bât qui intègre deux (2) parements extérieurs avec une dominance du clin horizontal, d'un perron avec un avant-toit en pignon et des fenêtres à carreau noir. Elle sera érigée sur un plan rectangulaire d'une largeur de 12,50 mètres, 8,08 mètres de profondeur sur une superficie de 94,7 m². Le terrain voué pour cette nouvelle construction est petit et régulier. Il a une superficie de 540 m² sur une profondeur de 23,62 m. L'espace pour la construction est restreint et non conventionnel comparativement au terrain d'aujourd'hui. Nous pouvons d'ailleurs le voir avec la grille des usages et normes qui exige une marge avant de 4,5 m et une profondeur de 7,6 m afin d'assurer un espace de vie minimal en cour arrière. Malgré que le terrain est petit, la construction proposée est conforme.

En détail, les matériaux visibles qui seront utilisés sont :

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant :
 - Brique MJ Saratoga de couleur Roberval;
 - Fibre de bois pressée Canoxel de couleur barista;
- Garage simple intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur noir deux (2) tons;
- 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.

Le milieu d'insertion est dominé par des usages de type résidence unifamiliale isolée. Les styles architecturaux des bâtiments sont variés. On peut remarquer dans un premier temps des petites résidences qui étaient utilisées comme chalets. D'autres résidences se sont greffées au fil des décennies au milieu d'insertion empruntant un traditionnel, de bungalow et même un split-level. On peut affirmer que la rue Blouin s'apparente aux avenues tant au niveau du tissu urbain que la forme urbaine. L'une des caractéristiques du secteur est la présence d'arbres importants, ce qui donne une atmosphère chaleureuse. Toutefois, le secteur ne connaît pas présentement une transformation comme les avenues. Cependant, il y a encore quelques terrains vacants et certains terrains sont toujours occupés par de petites résidences. On pourrait, peut-être, dans un avenir plus/moins rapproché voir une certaine transformation au milieu environnant.

Finalement, notons que la résidence projetée sera similaire à la résidence au 974, rue Blouin, mais avec quelques détails architecturaux distincts. Elle a d'ailleurs été traitée au CCU et approuvée au conseil d'arrondissement en 2019 (Résolution no CA19 28 205).

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

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

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage simple sise au 964, rue Blouin, sur le lot no 4 299 255 du cadastre du Québec.

PIIA – RÉNOVATION ÉLÉMENT EXTÉRIEUR

10) 15 731, RUE DE LA CASERNE – REMPLACEMENT D'UNE PARTIE DU PAREMENT

Le requérant a déposé une demande de permis de rénovation no 3002676054 pour le remplacement du clin de vinyle blanc et des gouttières.

La demande consiste à remplacer une partie du parement extérieur et du pignon et également le remplacement des gouttières

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.

Bien que la résidence visée par demande soit située dans un secteur de valeur exceptionnelle, l'architecture de cette dernière est de faible intérêt. Érigée en 1951, elle n'a pas été construite selon un standard architectural ou du moins, elle a été modifiée au point de perdre un certain intérêt. Les travaux consistent à remplacer le parement extérieur en clin de vinyle de couleur blanc pour un clin en fibre de bois pressée de couleur écorce. D'autres travaux mineurs sont prévus afin d'assurer une certaine uniformité au remplacement du parement extérieur notamment de remplacer des gouttières de couleur blanc par des gouttières noires et peindre la galerie, les volets et le bandeau de couleur écorce.

Finalement, le but principal est d'entretenir la résidence visée par la demande.

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. Toutefois, les membres conseillent de peindre les volets d'une autre couleur qu'écorce afin de contraster avec le clin de fibre de bois pressée de couleur écorce.

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Franck David,

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 et l'avant-toit à l'adresse sise au 15 731, rue de la Caserne composé du no lot 1 843 800 du cadastre du Québec.

MODIFICATION À UNE RÉOLUTION PIIA

11) 1665, CHEMIN BORD-DU-LAC – MODIFIER QUELQUES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

Faisant suite à l'émission du permis de construction no 3001118274-20 suite à l'approbation du conseil d'arrondissement le 1^{er} septembre résolution no CA20 28 214, le requérant souhaite apporter quelques correctifs sur la façade avant principale de la nouvelle résidence isolée.

La demande consiste à apporter quelques corrections à la résidence en construction pour optimiser son utilisation.

Le projet de construction fait suite à la démolition de l'immeuble d'une ancienne résidence. Un traitement au comité de démolition d'immeuble a été réalisé en janvier 2020. Approuvée, une demande de permis de construction a été déposée et traitée au comité consultatif d'urbanisme du mois d'août 2020 et approuvée par le conseil d'arrondissement le 1^{er} septembre de la même année. (Résolution no CA20 28 214)

La construction de la résidence a débuté. Toutefois, le requérant souhaite apporter quelques correctifs pour optimiser l'utilisation de la résidence. Premièrement, il souhaite retirer la cheminée puisqu'elle n'aura aucune utilité. Deuxièmement, la porte d'entrée ne sera plus vitrée pour assurer une meilleure discrétion. Finalement, les fenêtres ne seront plus à carreau puisque le requérant souhaite assurer une meilleure performance de fenêtres thermos sans carrelage à l'intérieur de la fenêtre.

Les modifications apportées sont mineures. Elles ne changent pas l'apparence et l'intégrité architecturale de la résidence proposée initialement et approuvée par le conseil d'arrondissement le 1^{er} septembre dernier.

La demande est assujettie aux articles 14, 15, 22 et 23 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment principal.

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

Il est proposé par M. René Gervais 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 de modifier la résolution no CA20 28 214 afin d'apporter quelques correctifs en façade avant principale sur la propriété sise au 1665, chemin Bord-du-Lac composée du lot 5 368 567 du cadastre du Québec.

PIIA - AGRANDISSEMENT

12) 54, CHEMIN NORTH RIDGE – AJOUTER UNE VÉRANDA

Faisant suite à l'émission du permis de construction no 3001227253-20 suite à l'approbation du conseil d'arrondissement le 1^{er} décembre résolution no CA20 28 302, le requérant souhaite agrandir la résidence unifamiliale isolée afin d'ajouter une véranda trois (3) saisons en façade arrière.

Faisant suite à l'approbation du projet de construction en décembre dernier (Résolution no CA20 28 302), la présente demande vise à ajouter une véranda trois saisons à l'arrière du bâtiment principal.

Bien que la construction de la véranda 3 saisons est non visible de la voie publique, elle est assujettie au PIIA – Écoterritoire, puisque la notion environnementale et écologique concerne l'ensemble du terrain.

Lors du traitement de la demande pour la construction de la résidence en novembre dernier, la notion d'écologie en lien avec l'écoterritoire a été évaluée qui comprend notamment la coupe d'arbres, les zones de remblai, l'égouttement du terrain et les zones d'espace laissées naturelles. Les documents déposés ont été recommandés par les membres du CCU de novembre dernier et approuvés par le conseil d'arrondissement de décembre dernier.

Le projet d'ajout d'une véranda est situé à l'arrière du bâtiment principal. Il sera attaché à ce dernier par le mur arrière. La zone choisie pour cette construction sera située dans une zone de remblai. Elle ne touchera pas aucune des zones laissées naturelles, à l'égouttement du terrain, et aucun abattage d'arbre supplémentaire n'est prévu. Enfin, le projet ne devrait pas influencer les caractéristiques écologique et naturelle approuvées au projet de construction attachée à la résolution no CA20 28 302.

Considérée comme une galerie vitrée, elle aura une dimension de 5,49 de largeur, une profondeur de 3,66m pour une superficie de 20,1mc. Elle aura une hauteur de 3,1m correspondant à une hauteur d'un étage.

Finalement, tel que mentionné ci-haut, la véranda ne sera pas visible de la voie publique. Elle ne modifiera pas l'intégrité architecturale également recommandée/approuvée.

La demande est assujettie aux articles 28 et 29 – Écoterritoire du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment principal.

Faisant le tour des interrogations, les membres y sont favorables.

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. René Gervais,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 54, chemin Northridge composé du lot no 4 590 760 du cadastre du Québec.

AVIS PRÉLIMINAIRE

13) 15 442, BOULEVARD GOUIN OUEST – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION

Dépôt d'un projet particulier de construction préliminaire afin d'avoir une orientation préliminaire.

Le projet consiste à ériger une résidence multifamiliale en rangée (contiguë) à l'intérieur du village de Sainte-Genève. De plan rectangulaire, elle sera implantée sur un terrain d'une largeur de 29,75m et une profondeur de 59,57m et d'une superficie totale de 1690m². Sa façade avant principale sera plus étroite que les façades latérales avec une largeur de 11,6m (front sur le boul. Gouin Ouest) par une profondeur de 46m. La forme du bâtiment est assez simple avec un volume rectangulaire et une toiture en pente deux (2) versants. Elle sera d'inspiration traditionnelle notamment par l'intégration de mur pignon, de maçonnerie classique/couleur et une organisation symétrique, mais tout en intégrant des teintes de modernité.

Le terrain visé par la demande est occupé par une résidence bifamiliale de faible intérêt, d'une vieille grange et d'une piscine hors-terre. La démolition du bâtiment principal et de la grange sera nécessaire. Ils devront faire l'objet d'un traitement au comité de démolition puisque le site est dans le secteur de valeur exceptionnel. Toutefois, l'intérêt se portera à la grange qui est l'un des derniers vestiges du passé rural de Sainte-Genève contrairement au bâtiment principal qui n'a aucun intérêt architectural.

Le milieu d'insertion est en transformation. Le projet de construction Domaine Tevere s'accélère et la phase Gouin devrait être compliquée cette année. Celle de la phase Laniel devrait l'être d'ici 2 ans. Ce sont des maisons en rangée avec un style traditionnel/colonial anglais. Elles vont bonifier la qualité architecturale du secteur tout en assurant d'amener une nouvelle population. Outre le projet immobilier, plusieurs anciens bâtiments d'intérêts sont à proximité et certains vont se rénover pour retrouver un aspect original. La majorité présente un style ancien assez représentatif d'un village traditionnel québécois. On peut retrouver la maison québécoise, la maison à toit mansardé, le four square. Le caractère villageois est toujours bien senti.

Suite aux commentaires du CCU de février dernier, le requérant propose une façade avant et latérale gauche modifiées. Elle permet d'avoir un "look" un peu plus champêtre avec l'intégration de certains éléments du Domaine Tevere. Puisqu'il y a un enjeu major sur le coût des unités et la rentabilité du projet, le requérant propose un format un peu plus de type condo avec 12 unités. Il faut noter que ça permet une plus grande flexibilité au requérant de réduire l'espace bâti afin de donner davantage d'espace libre aux futurs résidents. Toutefois, le nombre de cases de stationnement passe de 2 cases par unité à 1,5 case par unité avec une case destinée à la livraison (Total 19).

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme, et les membres sont réceptifs avec la nouvelle version du projet déposé au comité, mais en tenant compte des recommandations suivantes :

- Assurer un minimum de 2 cases par unité;
- Assurer une manœuvre véhicule optimale pour les cases de stationnement le long de l'allée d'accès;
- Assurer un espace dédié pour les bacs à déchet et à recyclage (Sinon, expliquer le fonctionnement);
- Avancer le bâtiment proche de la ligne avant pour assurer un alignement avec les bâtiments voisins et assurer une plus grande cour arrière;
- Peut-être réduire l'emprise au sol du bâtiment pour assurer un peu plus d'espace vert à l'arrière;
- Assurer que la façade avant soit marquante afin de créer une relation avec la rue notamment par l'ajout de portes d'entrées des deux premières unités en façade avant;
- Assurer une architecture un peu plus "champêtre" et traditionnelle contrairement à la seconde proposition qui donne une impression d'une architecture de type villégiature;
- Séparer le premier bâtiment des autres bâtiments pour donner davantage d'envergure au bâtiment front sur le boul. Gouin Ouest;
- Peut-être réduire à 8 à 10 unités pour assurer un minimum de deux cases par unité;
- Cadrage des fenêtres de couleur blanc.

14) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 20 avril 2021.

15) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Marcel Labbé de lever l'assemblée à 21h36.

Christian Larocque
Président
Comité consultatif d'urbanisme

Sylvain Provencher
Chef de division
Urbanisme, permis et inspections