

## PROCÈS-VERBAL

### COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire tenue à huis clos du mardi 20 avril 2021

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

- Membres présents : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président intérimaire  
M. Marcel Labbé, citoyen  
Mme Danielle Myrand, citoyenne  
M. René Gervais, citoyen  
M. Steve Bergeron, citoyen
- Membre suppléant : M. Franck David, citoyen
- Membre absent : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, présidence du CCU  
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 01.

#### 1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. Marcel Labbé avec le retrait du point 3 sur l'adoption du procès-verbal de la séance extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme.

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

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 3 mars 2021 adopté en retirant au point 11 la notion d'unanimité sur la recommandation du comité.

#### DÉROGATION MINEURE

#### 3) 96, RUE ROUSSIN – RÉGULARISER LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSÉE PAR RAPPORT AU CENTRE DE LA RUE

Dans le cadre de régulariser la situation de la résidence existante sur la hauteur du rez-de-chaussée par rapport au centre de la rue à la norme prescrite au Règlement de zonage no CA28 0023 de l'arrondissement L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève, le requérant a déposé une demande de dérogation mineure no 3002698876. Par le fait même, en régularisant sa situation, il souhaite créer un vestibule en fermant son perron à l'entrée.

La résidence visée par la demande est localisée sur la rue Roussin dans la partie nord de L'Île-Bizard. Elle est à proximité de l'intersection avec le chemin Bord-du-Lac. Le milieu d'insertion est parsemé de quelques résidences unifamiliales isolées. Certaines sont implantées sur de grands terrains, d'autres sur des terrains plus modestes, notamment celles qui sont implantées sur la rue Roussin. Toutefois, l'une des caractéristiques notables du secteur est la présence d'un couvert végétal important. D'autre part, le milieu est relativement hétéroclite avec des résidences construites à différente époque. Malgré tout, elles sont assez éloignées l'une de l'autre, ce qui ne crée pas trop une fracture importante dans le paysage urbain, d'autant plus que le couvert végétal crée une barrière naturelle entre les voisins.

Le projet consiste à régulariser la hauteur du rez-de-chaussée de la résidence existante par rapport au centre de la rue (Roussin). La hauteur du rez-de-chaussée est supérieure de 1,12 mètre à la norme prescrite à 1,85 mètre à l'article 85 faisant partie intégrante du Règlement de zonage no CA28 0023. En concret, l'altitude du centre de la rue est identifiée à 45,27 m et celle du rez-de-chaussée projeté à 48,51m au plan d'implantation fait par l'arpenteur-géomètre au dossier. Cette hauteur en mètre représente 2,97m à partir du centre de la rue Roussin.

Le requérant souhaite régulariser sa situation surtout pour faciliter la vente de la propriété dans un avenir à moyen ou long terme et s'assurer de bien encadrer la conformité de la construction afin de ne pas être dépendant d'une situation en droit acquis. De plus, il souhaite fermer son

perron avant. Dans ce cas, une demande de dérogation mineure est nécessaire puisqu'une construction en situation de droit acquis ne peut pas aggraver sa situation.

Finalement, nous n'avons aucune information sur la date de la construction. Il semble toutefois être clair que la résidence a été construite depuis quelques décennies. Nous pouvons présumer que la résidence est dérogatoire, mais protégée par droit acquis. Du coup, il n'est pas possible de procéder à l'agrandissement de la résidence (perron) puisqu'il y a une aggravation de la situation.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 4<sup>e</sup> alinéa de l'article 4 du règlement sur les dérogations mineures CA28 0025, qu'une dérogation mineure peut être accordée quant à l'élévation maximale du niveau de plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal par rapport au-dessus du niveau de la rue.

Le projet a été évalué par le comité consultatif d'urbanisme et les membres y sont favorables selon les points suivants :

Visé à régulariser une situation;  
Ne crée pas un précédent sérieux;  
Ne porte pas atteinte aux propriétés voisines;  
Ajout de sous-condition.

Il est proposé par M. René Gervais et appuyé par M. Yves Sarault,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de dérogation mineure à l'égard de la propriété sise au 6, rue Roussin composée du lot no 4 590 223 du cadastre du Québec à l'effet de régulariser l'élévation du plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal existant à partir du niveau de la rue pris en son centre qui est supérieure de 1,12 mètre à la norme prescrite à 1,85 mètre de l'article 85 faisant partie intégrante du règlement de zonage CA28 0023 sous les conditions suivantes :

- QUE la dérogation mineure s'applique seulement sur la fondation existante;
- QUE la reconstruction de la résidence dans un cas de sinistre doit respecter les normes en vigueur.

#### **4) 366, RUE LOUISE-MAJOR – DÉROGER À LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSÉE PAR RAPPORT AU CENTRE DE LA RUE**

Dans le cadre d'un projet de construction d'une résidence unifamiliale isolée, le requérant a déposé une demande de dérogation mineure no 3002616614 à la norme prescrite sur la hauteur du rez-de-chaussée par rapport au centre de la rue Louise-Major puisque les caractéristiques physiques du terrain sont particulières.

La propriété visée par la demande est située sur la rue Louise-Major dans la partie ouest du projet Village de l'Île phase 4 et dans sa portion à forte dénivellation. Elle sera presque voisine du futur parc qui serait voué par un couvert végétal important. Le milieu d'insertion est occupé par des résidences unifamiliales isolées et jumelées d'un (1) ou deux (2) étages. Le projet déposé s'arrime avec le voisinage.

Le projet consiste à construire une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages. Toutefois, le projet tel que déposé n'est pas conforme au Règlement de zonage no CA28 0023 de l'arrondissement concernant la hauteur du rez-de-chaussée par rapport au centre de la rue. Il est proposé que la hauteur soit supérieure de 1,39 mètre à la norme prescrite à 1,85 mètre à l'article 85 faisant partie intégrante du Règlement de zonage no CA28 0023. En concret, l'altitude du centre de la rue est identifiée à 45,27 m et celle du rez-de-chaussée projeté à 48,51 m au plan d'implantation fait par l'arpenteur-géomètre au dossier. La hauteur en mètre représente 3,24 m à partir du centre de la rue Louise-Major, ce qui est un peu moins que le double de la norme.

Bien que la demande soit majeure, il faut savoir que la situation physique du site est particulière puisqu'il y a une grosse dénivellation entre la ligne arrière (à partir du mur de soutènement) et le centre de la rue (Louise-Major). La dénivellation est de 7,33 mètres selon la cotation de l'arpenteur-géomètre pour un terrain projeté. Permettre une construction conforme est possible, mais difficile. Atteindre la conformité voudrait signifier davantage de déblai et la construction de murs de soutènement afin de respecter la norme du Règlement de zonage. Du coup, la cour arrière ne serait pratiquement pas utilisable pour un espace de vie optimal puisqu'en respectant la norme, il y aurait plusieurs murs de soutènement. Une situation somme toute particulière.

Le requérant a modifié son projet original afin de limiter un impact important sur la norme. La demande était davantage majeure ce que nous présentons aujourd'hui. Malgré tout, la dérogation mineure est importante, mais dans un contexte physique particulier. La demande ne risque pas de créer un précédent sérieux. Ce n'est pas une demande qui vise à contourner la norme. Les difficultés du site ne permettent pas de faciliter la construction d'une résidence unifamiliale isolée conforme.

Finalement, les autres normes au Règlement de zonage no CA28 0023 sont respectés et également celles du Code national du bâtiment.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 4<sup>e</sup> alinéa de l'article 4 du règlement sur les dérogations mineures CA28 0025, qu'une dérogation mineure peut être accordée quant à l'élévation maximale du niveau de plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal par rapport au-dessus du niveau de la rue.

Le projet a été évalué par le comité consultatif d'urbanisme et les membres y sont favorables. Toutefois, plusieurs inquiétudes sont formulées notamment sur l'effet de surhauteur de la résidence projetée, l'égouttement du terrain, les impacts physiques du terrain dans un avenir de 20 à 40 ans et sur l'impact visuel.

Monsieur Steve Bergeron informe les membres qu'il n'est pas en faveur avec la demande de dérogation mineure puisque la demande peut être réduite afin de tendre davantage à la norme.

Il est proposé par M. René Gervais et appuyé par M. Franck David,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande majoritairement au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de dérogation mineure à l'égard de la propriété sise au 366, rue Louise-Major composée du lot no 6 252 599 du cadastre du Québec à l'effet d'autoriser la construction d'une résidence unifamiliale isolée dont l'élévation du plancher du rez-de-chaussée à partir du niveau de la rue pris en son centre sera supérieure de 1,39 mètre à la norme prescrite à 1,85 mètre de l'article 85 faisant partie intégrante du règlement de zonage CA28 0023.

#### **5) 368, RUE LOUISE-MAJOR – DÉROGER À LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSÉE PAR RAPPORT AU CENTRE DE LA RUE**

Dans le cadre d'un projet de construction d'une résidence unifamiliale isolée, le requérant a déposé une demande de dérogation mineure no 3002616534 à la norme à la norme prescrite sur la hauteur du rez-de-chaussée par rapport au centre de la rue Louise-Major puisque les caractéristiques physiques du terrain sont particulières.

La propriété visée par la demande est située sur la rue Louise-Major dans la partie ouest du projet Village de l'Île phase 4 et dans sa portion à forte dénivellation. Elle sera presque voisine du futur parc qui serait voué par un couvert végétal important. Le milieu d'insertion est occupé par des résidences unifamiliales isolées et jumelées d'un (1) ou deux (2) étages. Le projet déposé s'arrime avec le voisinage.

Le projet consiste à construire une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages. Toutefois, le projet tel que déposé n'est pas conforme au Règlement de zonage no CA28 0023 de l'arrondissement concernant la hauteur du rez-de-chaussée par rapport au centre de la rue. Il est proposé que la hauteur soit supérieure de 1,21 mètre à la norme prescrite à 1,85 mètre à l'article 85 faisant partie intégrante du Règlement de zonage no CA28 0023. En concret, l'altitude du centre de la rue est identifiée à 45,99 m et celle du rez-de-chaussée projeté à 49,05m au plan d'implantation fait par l'arpenteur-géomètre au dossier. La hauteur en mètre représente 3,06m à partir du centre de la rue Louise-Major, ce qui est un peu moins que le double de la norme.

Bien que la demande soit majeure, il faut savoir que la situation physique du site est particulière puisqu'il y a une grosse dénivellation entre la ligne arrière (à partir du mur de soutènement) et le centre de la rue (Louise-Major). La dénivellation est de 6,61 mètres selon la cotation de l'arpenteur-géomètre pour un terrain projeté. Permettre une construction conforme est possible, mais difficile. Atteindre la conformité voudrait dire davantage de déblai et la construction de murs de soutènement afin de respecter la norme du Règlement de zonage. Du coup, la cour arrière ne serait pratique pas utilisable pour un espace de vie puisqu'en respectant la norme, il y aurait plusieurs murs de soutènement. Une situation somme toute particulière.

Le requérant a modifié son projet original afin de limiter un impact important sur la norme. La demande était davantage majeure ce que nous présentons aujourd'hui. Malgré tout, la dérogation mineure est importante, mais dans un contexte physique particulier. La demande ne risque pas de créer un précédent sérieux. Ce n'est pas une demande qui vise à contourner la norme. Les difficultés du site ne permettent pas de faciliter la construction d'une résidence unifamiliale isolée conforme.

Finalement, les autres normes au Règlement de zonage no CA28 0023 sont respectés et également celles du Code national du bâtiment.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 4<sup>e</sup> alinéa de l'article 4 du règlement sur les dérogations mineures CA28 0025, qu'une dérogation mineure peut être accordée quant à l'élévation maximale du niveau de plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal par rapport au-dessus du niveau de la rue.

Le projet a été évalué par le comité consultatif d'urbanisme et les membres y sont favorables. Toutefois, plusieurs inquiétudes sont formulées notamment sur l'effet de surhauteur de la résidence projetée, l'égouttement du terrain, les impacts physiques du terrain dans un avenir de 20 à 40 ans et sur l'impact visuel.

Monsieur Steve Bergeron informe les membres qu'il n'est pas en faveur avec la demande de dérogation mineure puisque la demande peut être réduite afin de tendre davantage à la norme.

Il est proposé par M. René Gervais et appuyé par M. Franck David,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de dérogation mineure à l'égard de la propriété sise au 368, rue Louise-Major composée du lot no 6 252 598 du cadastre du Québec à l'effet d'autoriser la construction d'une résidence unifamiliale isolée dont l'élévation du plancher du rez-de-chaussée à partir du niveau de la rue pris en son centre sera supérieure de 1,21 mètre à la norme prescrite à 1,85 mètre de l'article 85 faisant partie intégrante du règlement de zonage CA28 0023.

## PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

### **6) 366, RUE LOUISE-MAJOR – CONSTRUCTION NEUVE**

Le Groupe Jean Houde a déposé une nouvelle demande de permis de construction (demande no 3002616614) pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 avec une demande de dérogation mineure tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-324, minute 4100 réalisé en date du 4 janvier 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 5628, no 359-20-1 daté du 22 mars 2021.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4. (JOB 5628)

La propriété visée par la demande est située sur la rue Louise-Major dans la partie ouest du projet Village de l'Île phase 4 et dans sa portion à forte dénivellation. Elle sera près du futur parc qui serait voué par un couvert végétal important. Le milieu d'insertion est occupé par des résidences unifamiliales isolées et jumelées d'un (1) ou deux (2) étages. Le projet déposé s'arrime avec le voisinage.

La construction sera érigée sur un plan rectangulaire de moyen gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en croupe (4 versants). Elle aura une apparence zen/traditionnelle souvent caractérisée par un cadre bâti simple et épuré, une fenestration inusitée et une favorisation à la luminosité naturelle. La résidence visée par la demande emprunte plusieurs des caractéristiques notamment par son cadre bâti asymétrique, mais simple en combinant un jeu de volume, des fenêtres à dominance horizontale ainsi que l'intégration de deux (2) parements extérieurs. Elle sera d'ailleurs composée de la maçonnerie de type Shouldice, de la pierre Shadow, une fibre de bois pressée et par de l'aluminium pour les portes (garage et d'entrée), les soffites, les fascias et le cadrage des ouvertures. En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Moyen gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant :
  - Brique contemporaine de couleur blizzard;
  - Bloc architectural shouldice de couleur galaxy;
  - Fibre de bois pressée Canoxel de couleur falaise;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
  - Clin d'aluminium Gentek de couleur argile;
- Garage double intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur bois champêtre;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur charbon;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur charbon.

La présente proposition s'harmonise avec le milieu d'insertion notamment avec les résidences voisines de la rue Louise-Major. Le volume, le gabarit, l'alignement et le cadre bâti sont assez similaires, mais tout en intégrant des éléments distinctifs comme l'organisation du cadre bâti, les matériaux et les couleurs. Nous pouvons d'ailleurs le percevoir avec une dominance de résidences au style de la maison zen. Son implantation sera identique aux constructions voisines à l'exception de lot voisin de droite puisqu'il n'a présentement aucune résidence ou de construction projetée.

Finalement, la présente proposition s'inspire des modèles qui ont été présentés lors du dépôt du projet d'ensemble en juillet 2018.

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'elles 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 défavorables sur le fait qu'un bâtiment principal de deux (2) étages sera imposant et très visible dans le secteur et notamment à partir du parc Eugène-Dostie. De plus, bien que conforme à la grille des usages et normes de la zone R1-222, la section dans laquelle la demande est située, il était prévu en 2018 des résidences d'un (1) étage. Nous pouvons d'ailleurs le constater avec les bungalows récemment construits du 350 à 360, rue Louise-Major sont d'un (1) étage.

D'autres discussions ont eu lieu afin de réduire l'ampleur de la construction de deux (2) étages et son aspect "duplex" notamment par retirer la partie le 2<sup>e</sup> étage de la partie de gauche et retravailler le cadre bâti et particulièrement la porte d'entrée et les parements extérieurs.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de refuser 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 366, rue Louise-Major correspondant au lot no 6 252 599 du cadastre du Québec. (Job 5628)

## **7) 368, RUE LOUISE-MAJOR – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

Le Groupe Jean Houde a déposé une nouvelle demande de permis de construction (demande no 3002616534) pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 avec une demande de dérogation mineure tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-323, minute 4099 réalisé en date du 4 janvier 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 5627, no 206-20-2 daté du 23 mars 2021.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4. (JOB 5627)

La propriété visée par la demande est située sur la rue Louise-Major dans la partie ouest du projet Village de l'Île phase 4 et dans sa portion à forte dénivellation. Elle sera voisine du futur parc qui serait voué par un couvert végétal important. Le milieu d'insertion est occupé par des résidences unifamiliales isolées et jumelées d'un (1) ou deux (2) étages. Le projet déposé s'arrime avec le voisinage.

La construction sera érigée sur un plan rectangulaire de moyen gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en croupe (4 versants). Elle aura une apparence zen/traditionnelle souvent caractérisée par un cadre bâti simple et épuré, une fenestration inusitée et une favorisation à la luminosité naturelle. La résidence visée par la demande emprunte plusieurs des caractéristiques notamment par son cadre bâti asymétrique, mais simple en combinant un jeu de volume, des fenêtres à dominance horizontale ainsi que l'intégration de deux (2) parements extérieurs. Elle sera d'ailleurs composée de la pierre Shadow, une fibre de bois pressée et par de l'aluminium pour les portes (garage et d'entrée), les soffites, les fascias et le cadrage des ouvertures.

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

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Moyen gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant :
  - Pierre shadow de couleur gris acier;
  - Fibre de bois pressée Canoxel de couleur sierra;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
  - Clin d'aluminium Gentek de couleur gris granite;
- Garage double intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur noir 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.

La présente proposition s'harmonise avec le milieu d'insertion notamment avec les résidences voisines de la rue Louise-Major. Le volume, le gabarit, l'alignement et le cadre bâti sont assez similaires, mais tout en intégrant des éléments distinctifs comme l'organisation du cadre bâti, les matériaux et les couleurs. Nous pouvons d'ailleurs le percevoir avec une dominance de résidences au style de la maison zen. Son implantation sera identique aux constructions voisines à l'exception de lot voisin de droite puisqu'il n'a présentement aucune résidence ou de construction projetée.

Finalement, la présente proposition s'inspire des modèles qui ont été présentés lors du dépôt du projet d'ensemble en juillet 2018.

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 défavorables sur le fait qu'un bâtiment principal de deux (2) étages sera imposant et très visible dans le secteur et notamment à partir du parc Eugène-Dostie et également suivant la recommandation du projet de construction au 366, rue Louise-Major. De plus, bien que conforme à la grille des usages et normes de la zone R1-222, la section dans laquelle la demande est située, il était prévu en 2018 des résidences d'un (1) étage. Nous pouvons d'ailleurs le constater avec les bungalows récemment construits du 350 à 360, rue Louise-Major sont d'un (1) étage.

D'autres discussions ont eu lieu afin de réduire l'ampleur de la construction de deux (2) étages et son aspect "duplex" notamment par retirer la partie le 2<sup>e</sup> étage de la partie de gauche et retravailler le cadre bâti et particulièrement la porte d'entrée et les parements extérieurs.

Il est proposé par M. René Gervais et appuyé par M. Steve Bergeron,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de refuser 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 368, rue Louise-Major correspondant au lot no 6 252 598 du cadastre du Québec. (Job 5627)

#### **8) 362, RUE LOUISE-MAJOR – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

Le projet n'a pas été présenté puisqu'il est lié directement aux décisions des projets au 366, rue Louise-Major et au 368, rue Louise-Major. Puisque la recommandation est d'ériger des bâtiments d'un étage, il est alors recommandé que la construction neuve au 362, rue Louise-Major soit d'un (1) étage.

#### **9) 1086, RUE BELLEVUE – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

Une demande de permis de construction no 3002751715 a été déposée le 31 mars 2021 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par YHS Architecte plan no 2021-107, job 400, en date du 30 mars 2021 et le plan d'implantation no 1495-1303, minute no 4236 réalisé par Robert Mathieu, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 29 mars 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 régulier d'une superficie de 740m<sup>2</sup> (largeur 20m et profondeur 37m). Elle sera centrée sur le terrain avec une marge latérale gauche de 2,16m et une marge latérale droite de 2,98m. La marge avant proposée sera à 7,15m, ce qui est assez similaire aux résidences du voisinage. Constituée de deux (2) étages, la hauteur totale en mètre sera de 10,3 mètres. Cette hauteur en étage et en mètre correspond également avec les constructions voisines qui ont en moyenne une hauteur de 9,3 à 10 mètres. D'une largeur bâtie de 14,86m, la nouvelle résidence aura un volume similaire aux résidences voisines. 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 3 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 Cinco de couleur scandinave;
  - Brique Cinco de couleur scandinave;
  - Clin de fibre pressée Saint-Laurent 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;
- 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 y sont favorables.

Il est proposé par M. Marcel Labbé 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 de deux (2) étages avec un garage double intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 1086, rue Bellevue correspondante au lot no 5 376 942 du cadastre du Québec.

## **10) 1122, RUE BELLEVUE – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE**

Une demande de permis de construction no 3002781674 a été déposée le 13 avril 2021 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Plan Image no GM-20154-B, en date d'avril 2021 et le plan d'implantation no 1495-1300, minute no 4167 réalisé par Robert Mathieu, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 16 février 2021.

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

La nouvelle résidence proposée sera de type cottage 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/traditionnel" 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/transitionnel caractérisé par des lignes droites, épurées et inusitées avec des éléments contemporains et traditionnels. 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 de noir. 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 est un peu un modèle unique sur la rue Bellevue et au projet Val-des-Bois.

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

- Deux (2) étages;
- Plan rectangulaire;
- Garage double;
- Un (1) parement extérieur en façade avant principale :
  - Pierre Rinox du modèle lotis de couleur coquille;

- 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 de couleur noir.

La nouvelle résidence proposée sera de deux (2) étages d'une hauteur de 9 mètres. La pente proposée à 12/5 de la toiture sera 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 d'un (1) étage d'une hauteur de 9,3 mètres approuvée au conseil d'arrondissement du 6 avril dernier. Le terrain voisin de droit est occupé par une grande résidence au style manoir/baroque de deux (2) étages (9,3m) érigée en 2014. Elle fait d'ailleurs également contraste à ce qui a été approuvé dans le secteur.

La marge avant proposée sera de 7,91 mètres établis à partir du garage double. Il sera d'ailleurs un peu plus avancé que la partie habitable, donnant un accent sur les portes de garage. L'alignement avec les résidences voisines sera raisonnable 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 toutefois discuté le critère d'évaluation sur le fait de centrer le bâtiment principal sur le terrain. Il est d'ailleurs recommandé de réduire la marge latérale droite.

Il est proposé par M. Steve Bergeron et appuyé par Mme Danielle Myrand,

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 un garage double intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 1122, rue Bellevue correspondante au lot no 4 828 905 du cadastre du Québec sous condition :

QUE la marge latérale droite soit réduite d'un (1) ou deux (2) mètres.

## AGRANDISSEMENT

### **11) 4, RUE VERMONT – AGRANDISSEMENT RÉSIDENCE UNIFAMILIALE**

Une demande de permis d'agrandissement no 3002577294 a été déposée le 12 janvier 2021 pour agrandir la résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan projet d'implantation no 112435, minute 13 395 réalisé par Frédéric Brisson, arpenteur-géomètre chez Labre & associé en date du 19 juin 2019 et 4 février 2021 et au plan de construction réalisé par Plans Designs en date d'août 2019 et rendus 3D joints à la demande.

Le projet vise à l'agrandissement d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée sur la rue Vermont dans la partie nord de L'Île-Bizard.

La propriété est située dans un secteur relativement isolé sur la rue Vermont. Il est caractérisé par un couvert végétal important et la présence du lac des Deux-Montagnes. Il est d'ailleurs à proximité du chalet du parc-nature de L'Île-Bizard ce qui explique la présence forestière importante. Outre l'aspect végétal, le secteur est occupé par des résidences unifamiliales isolées. Plusieurs des résidences ont été érigées dans les années 50 et 60. Elles ont été au départ par une occupation saisonnière. Aujourd'hui, la tendance est à une occupation permanente.

La maison visée a été érigée en 1953. Elle a une apparence chalet et nous pouvons croire qu'elle a été utilisée à cette fin dans les premières décennies de sa construction. Le projet vise à agrandir la maison existante par l'ajout d'un garage attaché et un espace habitable (chambre, pièce-penderie et salle de bain) au-dessus de ce dernier.

Le projet d'agrandissement suit les lignes du corps principal existant. Elle vise à garantir le caractère original de la construction notamment en assurant un décrocher de la partie existante et en maintenant la hauteur identique avec à la partie existante. Les matériaux utilisés seront les mêmes et les mêmes couleurs notamment avec l'utilisation d'un clin de bois de couleur vert, des blanches cornières de couleur blanc et un bardeau d'asphalte de couleur noir.

Description détaillée des travaux :

- Ajouter un garage simple et un espace habitable;
- Parements extérieurs



- Clin de bois Maybec de type bois d'ingénierie de couleur Acadia
  - Bardeau de cèdres de couleur vert.
- Planches cornières :
- Clin de bois Maybec de type bois d'ingénierie de couleur blanc.
- Toiture :
    - Bardeau d'asphalte de couleur nor.
  - Contour des fenêtres, porte de garage, fascias et soffites en métal/aluminium de couleur blanc.

Enfin, l'un des aspects importants au PIIA – Terrain bordant le lac des Deux-Montagnes est de favoriser les percées visuelles vers le lac. Rappelons que le secteur est isolé et il n'y a pas de circulation extérieure sauf ceux/celles qui vivent dans le secteur et sans compter que plusieurs propriétés sont déjà riveraines au lac. De plus, le couvert végétal est important et actuellement ne favorise pas une percée visuelle vers le lac.

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 no CA28 0015 pour l'agrandissement 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. Franck David,

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 sur la propriété située à l'adresse sise au 4, rue Vermont correspondante au lot no 4 590 172 du cadastre du Québec.

## **12) 455, RUE BOYER – AGRANDISSEMENT D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE**

Une demande de permis d'agrandissement no 3002748114 a été déposée le 15 février 2021 pour agrandir la résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction no 20-18 réalisé par Aki Hliaras de Ah Design Studio inc en date 12 septembre 2021 et rendus 3D joints à la demande.

Le projet vise à l'agrandissement d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée sur le croissant Boyer dans la partie centrale de L'Île-Bizard.

La propriété visée par la demande est située sur le croissant Boyer. Le secteur est caractérisé par une dominance de résidences unifamiliales isolées de 1 1/2 à deux (2) étages érigés pour la plupart dans les années 80. L'apparence extérieure des résidences du milieu d'insertion s'apparente au style traditionnel et split-level avec une volumétrie assez similaire/uniforme. Les cadres bâtis sont assez similaires notamment par l'organisation de la façade et l'utilisation des matériaux. Certains ont un parement extérieur et d'autres combinent deux (2) parements extérieurs.

La maison visée a été érigée en 1987. Elle emprunte le style dominant d'architecture dans les années 80. Elle s'apparente au style split-level qui correspond à une maison à deux niveaux est un style de maison dans lequel les niveaux de plancher sont décalés, de sorte que le niveau « principal » de la maison est à mi-chemin entre les étages supérieurs et inférieurs.

Le projet d'agrandissement consiste à ajouter un étage supplémentaire sur la partie d'un (1) étage de la résidence existante. Elle permet d'ajouter une chambre des maîtres, une pièce-penderie, une salle de bain notamment. La résidence existante a présentement une hauteur de 6,4m jusqu'au faite le plus élevé. Le projet rehaussera la résidence jusqu'à 8,2m. Pour ce qui est la hauteur des résidences du milieu d'insertion, elles ont une hauteur de +/-6,5 à 8m. La différence entre les constructions voisines sera de plus/moins 1,5m. Il faut également noter que la partie sera en mur pignon, ça peut donner une impression de sur hauteur par rapport à son voisin immédiat de droit. D'autre part, précisons que l'agrandissement ne vise pas une surface, mais bien en hauteur, ce qui n'implique pas une étude sur l'implantation du bâtiment.

Enfin, les travaux d'agrandissement permettront de procéder à des travaux de rénovation notamment avec le remplacement du parement extérieur en façade avant. Actuellement, il y a deux (2) parements extérieurs avec un clin horizontal et de la maçonnerie. La nouvelle proposition propose un seul parement extérieur en maçonnerie. Les teintes de noir et de gris seront dominantes. Quelques détails architecturaux seront ajoutés notamment avec les deux (2) avant-toits qui permettent de séparer le 1er et le 2e étage et l'ajout d'un œil de bœuf.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale no CA28 0015 pour l'agrandissement d'un bâtiment principal.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables. Monsieur Steve Bergeron informe les membres que le bâtiment semble élevé comparativement au milieu environnant.

D'autre part, plusieurs membres se questionnent sur le cadre bâti et particulièrement sur l'organisation de la façade avant principale de la partie ajoutée. Il est alors recommandé que le requérant apporte quelques correctifs avec le remplacement de l'œil de bœuf par une fenêtre et l'ajout d'un élément décoratif au-dessus du pignon.

Il est proposé par M. Steve Bergeron 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 l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée sur la propriété située à l'adresse sise au 455, croissant Boyer correspondante au lot no 4 296 111 du cadastre du Québec sous condition :

QUE l'œil de bœuf soit remplacé par une fenêtre qui s'aligne avec les ouvertures;  
QU'un élément décoratif soit ajouté au-dessus du pignon.

Faisant suite aux recommandations du comité, le requérant a procédé aux modifications. Il a déposé une version modifiée le 27 avril. Un vote à distance a été réalisé auprès des membres du mardi 27 avril jusqu'au mercredi 28 avril.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme à distance et les membres y sont favorables. Monsieur Marcel Labbé informe les membres de modifier le walk-in afin que la fenêtre proposée soit alignée avec la porte d'entrée principale.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la version modifiée à l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée sur la propriété située à l'adresse sise au 455, croissant Boyer correspondante au lot no 4 296 111 du cadastre du Québec.

## PIIA - CLÔTURE

### **13) 16 205, BOULEVARD GOUIN OUEST – INSTALLATION D'UNE CLÔTURE**

Le requérant a déposé une demande (no 3002755395) de certificat afin de clôturer en cour avant tel que démontré dans les documents déposés.

Les travaux consistent à remplacer la clôture existante en maille de chaîne en très mauvais état pour être remplacé par une clôture en maille de chaîne.

La propriété visée par la demande est située sur le boulevard Gouin Ouest. Considéré comme le parcours riverain et un secteur de valeur exceptionnelle, plusieurs critères d'évaluation sont à satisfaire. La propriété est à l'intersection de la rue Saint-Anne et Gouin Ouest. Il est proche de l'église Sainte-Geneviève et de l'ancien couvent. Bien que le secteur revête un caractère patrimonial important, il a subi plusieurs transformations notamment avec des résidences multifamiliales isolées érigées dans les années 60. Il subsiste toujours d'anciens bâtiments qui ont une valeur historique bâti représentant le caractère villageois de Sainte-Geneviève.

Le projet de remplacement de la clôture en frost est situé sur une propriété qui accueille un bâtiment de trois (3) étages de 14 logements. Sans intérêt particulier, il a été érigé dans la période de bouleversement dans les années 60 à 90. La clôture à remplacer est située sur la ligne latérale droite. Il débute à la ligne avant jusqu'à une petite partie en cour latérale droite. Elle sera remplacée par une clôture frost (même modèle que l'ancienne) de couleur noir. Elle aura une longueur de 7m (23') d'une hauteur de 1,2m (4'). La clôture n'a pratiquement pas d'impact visuel puisqu'elle longe la ligne latérale droite. Elle ne donne pas face au bâtiment, ce qui ne crée pas d'effet à ce dernier. De plus, la clôture voisine est également en frost, ce qui permet d'avoir une certaine uniformité. Notons que cette clôture est une entrée de gamme et ne vient pas bonifier les qualités paysagères du secteur.

Finalement, tel que mentionné ci-haut, le secteur est considéré comme exceptionnel au Règlement sur les PIIA. Ceci ne s'inscrit pas nécessairement par les clôtures. Plusieurs sont en frost et elles sont sans intérêt.

La demande est assujettie aux articles 22 et 25 du parcours riverain et sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies et aux articles 18 et 21 du secteur de valeur exceptionnelle du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) no CA28 0015 pour la pose d'une clôture visible de la voie publique.

Le projet a été évalué par le comité consultatif d'urbanisme et les membres y sont défavorables puisque la clôture ne vient pas bonifier la qualité visuelle du secteur de valeur exceptionnelle du village de Sainte-Geneviève.

Il est proposé par M. Franck David et appuyé par Mme Danielle Myrand,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de refuser la demande de PIIA la pose d'une clôture en cour avant à l'adresse sise au 16 205, boul. Gouin Ouest composée du lot no 1 843 620 du cadastre du Québec.

## PIIA - ENSEIGNE

### **14) 229, RUE DU PONT – ENSEIGNE COMMERCIALE**

Une demande de permis no 3002747635 a été déposée le 30 mars 2021 pour le remplacement de l'enseigne murale et l'ajout d'une enseigne sur le mur latéral gauche tel que présenté au dossier.

Le projet consiste à remplacer une enseigne murale en façade avant et ajouter une enseigne murale sur la façade latérale gauche pour le nouvel exploitant du garage de réparation automobile.

La propriété visée par la demande est située dans un secteur à commerce lourd. Nous pouvons le remarquer par le milieu d'insertion occupé par des bâtiments fonctionnels au cadre bâti simple. Ça se reflète également aux enseignes commerciales qui sont également dans une tendance fonctionnelle et sans intérêt. Le terrain est sur le coin de la rue du Point et de la rue Paiement. C'est d'ailleurs un bâtiment très visible, notamment par son implantation en biais. Le bâtiment correspond aux bâtiments du voisinage. Simple, fonctionnel avec de grandes portes de garage en façade avant principal. C'est une occupation d'un garage automobile qui est en activité sur le site.

Un nouvel exploitant du commerce de réparation automobile s'installe sur la propriété. Les deux (2) enseignes murales seront remplacées pour afficher le commerce d'automobile. La première enseigne en façade avant principale d'une dimension : 2,44m x 0,76m. Elle sera conçue en acrylique translucide avec un vinyle imprimé CMYK au couleur de la chaîne. La seconde enseigne sur le mur latéral gauche aura une dimension de 0,9m x 0,9. Elle sera en composite d'aluminium avec un vinyle imprimé CMYK au couleur de la chaîne.

Concluons que la nouvelle enseigne s'apparente aux enseignes du milieu d'insertion avec des enseignes posées dans un boîtier métallique de forme rectangulaire sous un panneau en aluminium. C'est une méthode d'affichage relativement fonctionnelle qui correspond également à un bâtiment de style fonctionnel.

La pose d'une enseigne commerciale est visée aux articles 16 et 17 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. Marcel Labbé et appuyé par M. Yves Sarault,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter le remplacement d'une enseigne murale en façade avant et l'ajout d'une enseigne murale sur la façade latérale gauche à l'adresse sise au 229, rue du Pont composé du lot 4 299 214 du cadastre du Québec.

## PIIA – MODIFICATION À UNE RÉOLUTION DE PIIA

### **15) 54, CHEMIN NORTH RIDGE – MODIFIER LA COULEUR DU PAREMENT EXTÉRIEUR**

Faisant suite à l'émission du permis de construction no 3001227253-20 suite à l'approbation du conseil d'arrondissement le 1er décembre résolution no CA20 28 302, le clin horizontal Saint-Laurent de couleur espresso n'est plus en vente et doit proposer une autre couleur.

Le projet de construction au 54, chemin North Ridge est présentement en construction. Je vous rappelle qu'il a été approuvé au conseil d'arrondissement le 1er décembre 2020 par la résolution no CA20 28 302. Il y a eu également un ajout avec la construction d'une véranda à l'arrière de la résidence.

Initialement, le clin horizontal Saint-Laurent de couleur espresso sur le mur du 2e étage en façade avant et sur les façades latérales et arrière était prévu. Toutefois, la couleur espresso n'est plus disponible (Rupture de stock). Pour réaliser les travaux dans un délai raisonnable, il est proposé

de remplacer le clin par un clin horizontal Saint-Laurent de couler ébène. Il y a seulement la couleur qui est remplacée. Les autres matériaux restent également identiques.

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 modification à une résolution d'un PIIA.

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

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. Steve Bergeron,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin permettre la modification de la résolution no CA20 28 302 afin d'apporter un changement de couleur pour le clin horizontal sur la propriété sise au 54, chemin Northridge composé du lot no 4 590 760 du cadastre du Québec.

## PIIA – AVIS PRÉLIMINAIRE

### **16) 75, RUE SAINT-ANTOINE – PRÉLIMINAIRE D'UN PROJET D'AGRANDISSEMENT**

Dépôt d'une demande d'avis préliminaire afin d'agrandir le bâtiment principal avec l'ajout de deux (2) logements et garage intégré.

La résidence visée par la demande est localisée sur la rue Saint-Antoine dans le secteur nord de Sainte-Geneviève. Dominé par des résidences unifamiliales et bifamiliales/trifamiliales isolées de petits et moyens gabarits, il a été développé à partir des années 50. Il faisait partie du développement normal et conséquent du secteur avec l'extension du village de Sainte-Geneviève vers l'est de la rue du Pont. Le secteur a très peu bougé depuis les années 60. Aucune nouvelle construction ou transformation majeure au secteur depuis cette époque, à l'exception du bâtiment principal visé par la demande. Nous pouvons d'ailleurs le remarquer par son architecture distinctive avec le voisinage.

Le projet est localisé sur un terrain riverain de la rivière des Prairies de forme régulière, mais dont l'orientation du bâtiment est peu commune puisque sa façade avant principale fait front sur la ligne latérale gauche du voisin immédiat. De plus, la rue Saint-Antoine se termine sur la ligne avant, ce qui donne une situation non classique et également d'une organisation des façades et des cours peu standards. Construit en 1986, le bâtiment principal n'a subi aucune modification majeure, sauf sur des rénovations des éléments extérieurs du bâtiment qui ont été réalisés à la fin de la décennie des années 2000.

Concrètement, suite à un refus de la demande de dérogation mineure concernant la hauteur du rez-de-chaussée par rapport au centre de la rue Saint-Antoine en janvier dernier, le requérant dépose un projet sensiblement similaire, mais en assurant une conformité sur la hauteur du rez-de-chaussée et le centre de la rue. En résumé, le projet consiste à agrandir la résidence existante afin d'ajouter deux (2) logements supplémentaires et des espaces de garage en façade latérale droite. Pour réaliser les travaux, le garage attaché existant sera alors démoli pour laisser place au futur espace habitable.

Les membres du comité discutent de la demande. Ils recommandent de modifier le projet d'agrandissement selon les termes suivants :

- Proposer une toiture qui s'inspire de la toiture de la partie existante;
- Proposer un parement extérieur ou une couleur autre que le bloc de béton/architectural qui ne donne pas un bel effet au niveau des espaces de garage (impression de garage de réparation automobile);
- Organiser la façade latérale pour un visuel qui donne l'impression d'un usage résidentiel
- Retravailler la forme et l'organisation de la toiture et du 2e étage
- Retravailler l'organisation de la façade avant
  - Ajouter des ouvertures (1er étage);
  - Retravailler les parements extérieurs (inspiration de la proposition originale);
  - Donner de l'importance à l'entrée;
  - Déplacer l'entrée;
  - Peut-être retrait du balcon?;
  - Tendre vers une façade un peu plus symétrique.

### **17) PROCHAINE ASSEMBLÉE**

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

## **18) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

En conséquence, il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Steve Bergeron de lever l'assemblée à 22h05.

---

Christian Larocque  
Président  
Comité consultatif d'urbanisme

---

Sylvain Provencher  
Chef de division  
Urbanisme, permis et inspections