

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 15 février 2016 à 19h15
Salle Wilson au 490, montée de l'Église à L'Île-Bizard

Membres présents :	M. Stéphane Côté, conseiller d'arrondissement, président du CCU M. Marcel Labbé, citoyen M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen M. Robert Richer, citoyen Mme Danielle Myrand, citoyenne M. François Allard, citoyen
Non-membres présents :	Mme Karina Chaou, Chef de division – Urbanisme, permis et inspections M. David Poiré, secrétaire du comité consultatif d'urbanisme
Membre absent :	M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement

L'assemblée est ouverte à 19h15.

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

Il est proposé par François Allard et appuyé par Robert Richer,

QUE l'ordre du jour soit modifié en ajoutant au point 11 – varia, les sujets suivants :

- a) 900, 3^e avenue : Construction d'une résidence unifamiliale isolée;
- b) 14 869, boulevard Gouin : Addenda à la résolution no. CA15 28 0127 suite à une modification du matériau de revêtement;
- c) 430, avenue Wilson : Pour discussion – Projet de remplacement et argumentaire déposés en janvier 2016.

Après quoi l'ordre du jour est adopté.

2) **133, rue Saint-Jean-Baptiste (S-G) : Dérogation mineure de façon à régulariser l'implantation de la résidence et la localisation d'une piscine creusée**

En lien avec la volonté de vendre la propriété, un certificat de localisation a été produit en 2015. Ce document a permis de constater que l'implantation de la résidence et de la piscine creusée ne sont pas conformes au règlement de zonage applicable en vigueur.

La résidence aurait été construite en 1977, conformément au règlement de zonage de la Cité de Pierrefonds alors en vigueur, tel qu'indiqué à un certificat de localisation déposée par la propriétaire. La piscine aurait été installée dans les années 80 (date exacte inconnue par la propriétaire).

La résidence est implantée à 0 mètre de la ligne avant alors que le règlement de zonage exige un recul minimum de 3,5 mètres. La piscine se trouve à 1,29m et 1,03 des lignes latérale droite et arrière de la propriété alors que le règlement de zonage applicable exige une distance minimale de 1,5 mètre d'une ligne de propriété.

Aucun document ne permet de réellement confirmer l'existence de droits acquis. Seule l'approbation d'une demande de dérogation mineure pourrait permettre de régulariser l'implantation de la résidence et de la piscine.

Malgré une implantation de la résidence non conforme aux normes en vigueur, cette dernière s'apparente néanmoins à celle des résidences voisines, du même côté de la rue. La rue Saint-Jean-Baptiste est une rue où les bâtiments, les arbres et clôtures sont implantés à proximité du pavage. La propriété n'est donc pas une exception dans son milieu.

En raison des dimensions du terrain, du caractère des constructions et des déboursés nécessaires, un éventuel déplacement pourrait difficilement être considéré.

Un refus d'accorder la dérogation mineure demandée aurait pour effet de causer un préjudice sérieux à la requérante en nuisant à la vente de la propriété d'autant plus qu'il est pratiquement impossible de la rendre conforme sans l'exécution de travaux considérables et sans rendre

d'autres éléments non conformes. L'acceptation de la demande ne porterait pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de dérogation mineure visant à régulariser l'implantation de la résidence et sa piscine creusée, situées au 133, rue Saint-Jean-Baptiste sur le lot 1 843 396 du cadastre du Québec.

3) 193, rue Saint-Martin (S-G) : Dérogation mineure de façon à régulariser l'implantation de la résidence

En lien avec la volonté de vendre la propriété, un certificat de localisation a été produit en 2015. Ce document a permis de constater que l'implantation de la résidence n'est pas conforme aux dispositions du Règlement de zonage en vigueur relatives à la marge de recul latérale droite. La résidence visée, construite en 1966, est implantée à 0,11 mètres de la ligne latérale droite alors que le règlement de zonage exige un recul minimum de 1,0 mètre pour ce bâtiment, puisque le mur latéral droit ne comporte aucune fenêtre.

Aucun document ne permet de réellement confirmer l'existence de droits acquis. Seule l'approbation d'une demande de dérogation mineure pourrait permettre de régulariser l'implantation de la résidence.

Malgré une implantation de la résidence non conforme aux dispositions applicables en vigueur, cette dernière ne générerait actuellement pas le droit de propriété des propriétés voisines.

Un refus d'accorder la dérogation mineure demandée aurait pour effet de causer un préjudice sérieux à la requérante en nuisant à la vente de la propriété d'autant plus qu'il est pratiquement impossible de la rendre conforme sans un déplacement du bâtiment ou l'acquisition d'une parcelle de la propriété voisine à droite (sous réserve de ne pas rendre la propriété voisine non conforme et que ce voisin soit enclin à vendre une parcelle de sa propriété). L'acceptation de la demande ne porterait pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins.

Il est proposé par Marcel Labbé et appuyé par François Allard,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de dérogation mineure visant à régulariser l'implantation d'une résidence située au 193, rue Saint-Martin sur le lot 1 843 623 du cadastre du Québec.

4) 15 529, boulevard Gouin ouest (S-G) : Rénovation de la toiture

Suite à la découverte d'infiltrations d'eau, des signes de pourriture et une détérioration de la structure du toit, les requérants sont dans l'obligation de démolir et reconstruire l'étage (charpente, isolation, revêtement, aménagements intérieurs). Les requérants souhaitent profiter de ces travaux afin d'augmenter la qualité de la superficie habitable à l'étage, revoir les pentes et la hauteur de la toiture et aménager des espaces dont la hauteur libre serait conforme, ce qui n'est actuellement pas le cas (hauteur libre allant de ± 7 pieds au centre à ± 3 pieds sur les côtés).

Le bâtiment visé aurait été construit vers 1850. Il est identifié et reconnu comme « immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle ». Ce bâtiment est un bon exemple de la maison-type du colon, caractérisé par son gabarit, la toiture à deux versants, le larmier se prolongeant au-dessus de la galerie et un rez-de-chaussée près du sol.

Bien que le mauvais état de la structure de la toiture et des fenêtres de l'étage justifie une intervention pressante sur le bâtiment, le Comité doute que la forme de l'agrandissement envisagé soit la meilleure pouvant permettre de conserver les principales caractéristiques du bâtiment. Il a été convenu que le projet serait uniquement présenté pour discussion, de façon à fournir aux requérants les lignes directrices leur permettant de modifier le projet et ainsi assurer une évolution du bâtiment dans le respect de ses caractéristiques intrinsèques.

Le projet des requérants consiste principalement en un rehaussement de la toiture (5,48m actuel à $\pm 6,7$ m proposé) et l'ajout de superficie de plancher à l'étage, au-dessus d'une rallonge existante à l'arrière. La hauteur maximale autorisée est de 10,70 mètres. Le revêtement mural serait en bois, peint blanc, similaire à ce qui existe pour certains murs. Les murs avant et latéral gauche sont actuellement recouverts de crépi, il est possible que le crépi du mur latéral soit remplacé par du

bois, peint en blanc. Les fenêtres additionnelles proposées sont de type à guillotine, tel qu'existant. Le revêtement proposé pour la toiture est un bardeau d'asphalte gris antique.

La pente de toit proposée à l'arrière changerait complètement le style de la résidence. Le Comité est d'avis qu'il est possible de rehausser le bâtiment et augmenter la superficie de plancher à l'étage, sans perdre les grandes lignes de cette demeure que l'on retrouve notamment dans la forme et le revêtement de la toiture.

Un bref exercice de style par le Comité lui permet de croire qu'une modification des élévations permettant de conserver une symétrie des pentes de toit et de créer une fausse lucarne rampante, ou tout autre type de lucarne, à l'arrière serait une avenue à explorer. La lucarne, dont la rampante, est souvent utilisée pour des bâtiments de petite taille auxquels on souhaite ajouter une superficie habitable à l'étage sans déranger l'apparence du bâtiment.

Ces travaux devraient également être une opportunité pour ramener des éléments rappelant les origines du bâtiment. A titre d'exemple, une (fausse) cheminée pourrait ainsi être ajoutée. Au niveau de la toiture, sans qu'il ne s'agisse de tôle à baguette, le revêtement devrait être métallique et rappeler la tôle pliée ou la tôle à baguette. Le bardeau d'asphalte, tel que présenté, ne devrait pas être envisagé.

Le Comité demande aux requérants de retourner à la planche à dessin, consulter des professionnels, les urbanistes de la division Urbanisme, permis et inspection ainsi que la Société Patrimoine et histoire de l'Île-Bizard – Sainte-Geneviève, afin de les guider et assurer que le projet présenté saura répondre aux exigences de l'Arrondissement. Le Comité est également enclin à éventuellement tenir une séance spéciale, si nécessaire.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme reporte à une séance ultérieure l'analyse de la demande des requérants afin que ceux-ci revoient leur projet de façon à proposer une symétrie de la toiture et des matériaux de revêtement (toiture et murs) dans le respect des origines du bâtiment.

5) **867, 4^e avenue (I-B) : Construction d'une résidence unifamiliale isolée**

Le requérant souhaite ériger une nouvelle résidence sur un terrain situé sur la 4e avenue.

Les grandes lignes de ce projet ont été présentées au comité consultatif d'urbanisme en 2014. Le Comité était favorable aux styles et matériaux proposés pour les résidences, mais avait mentionné que chacune des résidences devrait néanmoins être présentée au Comité lorsque sera venu le temps d'effectuer les demandes de permis de construction.

Le projet propose un style correspondant aux tendances actuelles et reprend les volumes et couleurs utilisés sur des résidences du secteur. Il a été mentionné par le requérant que les matériaux de revêtement utilisés seront la brique et le « Canoxel », bien qu'il soit indiqué aux élévations déposées l'utilisation de briques et de vinyle. Le Comité ne souhaite pas l'installation de vinyle à titre de revêtement mural pour une résidence.

Il est proposé par Marcel Labbé et appuyé par François Allard,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale, tel que montré aux plans d'architecture en date du 16/09/2015, située au 867, 4^e avenue sur les lots 5 578 568 et 5 578 567 du cadastre du Québec. Le Comité recommande que le terme « vinyle » indiqué sur les élévations remises soit remplacé par le terme « Canoxel ».

6) **943, rue Blouin (I-B) : Construction d'une résidence unifamiliale isolée**

Les requérants souhaitent ériger une nouvelle résidence sur un terrain situé sur la rue Blouin.

Le projet diffère quelque peu de certaines résidences de la rue Blouin, qui ont un style propre à leur époque de construction mais, comme le projet du requérant, plusieurs de ces résidences présentent un volume horizontal et des matériaux de revêtement rappelant la nature (pierre, bois, brique foncée).

Le projet est représentatif de ce vers quoi le marché tend à proposer, répondant ainsi à une demande croissante pour ce style de résidence. Le Comité apprécie le choix des matériaux de

revêtement, par leur nature et leurs couleurs ainsi que le volume du bâtiment qui s'intègre bien à la rue Blouin.

Le Comité souhaiterait s'assurer que tout élément de mécanique du bâtiment, telle une thermopompe, soit situé en cour arrière de façon à ne pas être visible de la rue mais aussi à minimiser les impacts liés au bruit pour les propriétés voisines.

La présence d'arbres matures ajoute un caractère exceptionnel au site et à la rue Blouin. À cet effet, le Comité demande à ce que des mesures soient prises lors des travaux afin d'assurer leur protection.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale située au 943, rue Blouin sur le lot 5 664 672 du cadastre du Québec. Le Comité recommande également que tout équipement mécanique, telle une thermopompe, soit situé en cour arrière. Le Comité souhaite par la même occasion s'assurer que des mesures permettant d'assurer la protection des arbres matures sur le terrain soient mises en place lors des travaux, tel qu'édicté au règlement de zonage en vigueur.

7) 267, rue Laurier (I-B) : Construction d'une résidence unifamiliale isolée

Dans le cadre du projet domiciliaire « Val des Bois » le requérant souhaite construire une résidence unifamiliale de deux étages sur la rue Laurier. Cette résidence avec garage double (2 portes) présente trois types de revêtements, soit la pierre, la brique et un revêtement léger de type « Canixel ».

Le projet a été soumis une première fois au Comité en décembre 2015. Le Comité avait alors émis la recommandation au Conseil de ne pas approuver le projet, tel que présenté, puisque le style ne s'harmonisait pas aux résidences existantes de la rue Laurier. Il avait été recommandé que des modifications au projet (pente de toit, matériaux de revêtement, fenestration) soient apportées de façon à assurer une meilleure harmonisation avec les autres résidences, plus classiques, de la rue Laurier.

Le Comité apprécie les améliorations apportées au projet. La résidence désormais proposée reprend les formes et des matériaux caractéristiques des constructions récemment érigées sur la rue Laurier. De facture classique avec une touche contemporaine, le bâtiment présenté propose plusieurs caractéristiques des autres résidences de la rue Laurier. Les pignons et la maçonnerie s'harmonisent avec les bâtiments voisins. Seul le revêtement de « Canixel » sur le mur latéral diffère des autres résidences qui proposent, pour la plupart, des murs latéraux entièrement de maçonnerie. Le Comité considère qu'en raison des faibles marges, les murs latéraux sont toutefois peu visibles depuis la rue et leur revêtement ne nuit pas à l'unité du style des résidences de la rue. De façon à assurer la meilleure intégration, le requérant propose trois (3) variantes de couleurs pour le revêtement de « Canixel » et en laisse le choix à la discrétion du Comité. Après comparaison des échantillons, le Comité a retenu la couleur proposée « Sierra ».

Marcel Labbé soulève qu'une lucarne en façade propose un revêtement de « Canixel », alors qu'aucune résidence de la rue ne propose ce matériau en façade. Cette lucarne devrait être recouverte de crépi ou de maçonnerie. Après discussions, il est mentionné par des membres du Comité qu'en raison du poids de la maçonnerie, du tracé de la rue Laurier, de la couleur retenue de « Canixel » et afin d'assurer une transition douce vers les résidences de la rue Bellevue, ce revêtement sur une petite portion de la résidence n'est pas majeur.

Après comparaison entre les échantillons de matériaux déposés et la simulation, le Comité souhaite s'assurer que le revêtement de toiture correspondra davantage à l'échantillon, soit une couleur unie, qu'à la simulation qui montre un bardeau davantage moucheté.

Il est proposé par François Allard et appuyé par Danielle Myrand, Marcel Labbé est contre la proposition de « Canixel » sur la lucarne en façade,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale située au 267, rue Laurier sur le lot 4 297 974 du cadastre du Québec. Le Comité recommande que le bardeau d'asphalte soit uni, tel que sur l'échantillon, et que le revêtement de « Canixel » soit de la couleur Sierra.

8) 1105, rue Bellevue (I-B) : Construction d'une résidence unifamiliale isolée

Dans le cadre du projet domiciliaire « Val des Bois » le requérant souhaite construire une résidence unifamiliale de deux étages sur la rue Bellevue. La résidence de pierres et briques avec garage double (2 portes) serait implantée sur un terrain d'angle. La façade principale donnerait sur un « croissant » de la rue Bellevue et le mur latéral gauche donnerait sur la rue Bellevue.

Le projet a été soumis au Comité en décembre 2015. Le Comité avait alors émis la recommandation au Conseil de ne pas approuver le projet tel que présenté. Il avait également été recommandé que des modifications au projet soient apportées de façon à assurer un meilleur encadrement et un tissu urbain de qualité pour la rue Bellevue.

Le Comité apprécie la qualité des améliorations apportées au projet, rehaussant la qualité du paysage urbain sur la rue Bellevue. Il a été mentionné par le requérant, lors du dépôt des documents, que pour des raisons d'aménagement intérieur et de coût, la porte de jardin proposée pourrait être remplacée par une fenêtre de dimension presque similaire ou par une porte patio d'une apparence se rapprochant de celle d'une porte de jardin. Le Comité ne s'objecte pas à un possible changement au niveau de cette ouverture, tant que le garde-corps de type Juliette demeure.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale située au 1105, rue Bellevue sur le lot 5 376 907 du cadastre du Québec. Peu importe les changements apportés à la porte de jardin, le Comité souhaite que le garde-corps de type Juliette demeure.

9) 1108, rue Bellevue (I-B) : Construction d'une résidence unifamiliale isolée

Dans le cadre du projet domiciliaire « Val des Bois » le requérant souhaite construire une résidence unifamiliale de deux étages sur la rue Bellevue avec revêtement de pierres, briques et « Canexel ».

La rue Bellevue propose un amalgame de résidences aux styles contemporain et classique. Bien que d'une facture plus contemporaine, la résidence proposée est sobre et s'harmonise avec les résidences voisines.

De façon à assurer la meilleure intégration, le requérant propose deux (2) types de briques, avec une préférence pour la brique blanche, ainsi que trois (3) variantes de couleurs pour le revêtement de « Canexel » et en laisse le choix au Comité. Après comparaison des échantillons, le Comité a retenu la brique blanche, plutôt que la noire, alors qu'il laisse au requérant le choix au niveau du revêtement de « Canexel ».

Après comparaison entre les échantillons de matériaux déposés et la simulation, le Comité souhaite s'assurer que le revêtement de toiture correspondra davantage à l'échantillon, soit une couleur unie, qu'à la simulation.

Le Comité souhaite rappeler au requérant qu'un souci particulier devra être apporté lors de la planification des futures résidences du secteur, notamment les no.408 et 409, qui seront implantées entre des résidences contemporaines et des résidences plus classiques.

Il est proposé par Robert Richer et appuyé par François Allard,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale située au 1108, rue Bellevue sur le lot 5 376 952 du cadastre du Québec. Le Comité recommande que le bardeau d'asphalte soit uni, tel que sur l'échantillon, et que le revêtement de « Canexel » soit de la couleur Sierra.

10) Pour discussion – Modification au zonage : Nombre maximum d'étages pour le secteur des rues du Manoir et Viger (I-B)

Le requérant possède des propriétés à revenus dans la zone R2-279 (rue du Manoir et rue Viger). Ces propriétés consistent en des immeubles de 3 étages et demi, abritant 4 logements. Récemment, il aurait été informé que seuls des bâtiments d'un maximum de 2 étages abritant de 1 à 3 logements étaient désormais autorisés dans la zone.

Ces normes de zonage s'appliquent depuis 2010, soit depuis l'entrée en vigueur de la refonte du plan et des règlements d'urbanisme. Puisque les propriétés en question ont été, à un moment donné, conformes à la réglementation d'urbanisme applicable, elles bénéficieraient donc de droits acquis. Cette situation ne convient pas au citoyen qui souhaiterait que ses immeubles redeviennent entièrement conformes au règlement de zonage applicable. Aucun argumentaire n'a été soumis afin d'appuyer une telle demande. L'application de la section portant sur les droits acquis ne serait pas suffisante pour ce citoyen.

Avant d'accepter de recevoir une demande de modification au règlement de zonage, la Division a souhaité obtenir l'opinion du CCU quant à la présente demande et s'il serait enclin à considérer une demande de modification du règlement de zonage ou si le statut quo pour cette zone devrait être conservé.

En prenant en considération les motifs suivant :

- > Il est impossible de connaître les motivations du Conseil d'arrondissement derrière les changements apportés lors de la refonte ;
- > Les dispositions applicables portant sur les droits acquis permettraient une reconstruction d'un bâtiment dans un délai pouvant aller jusqu'à 2 ans suite à un sinistre.

Le Comité ne croit pas qu'il soit prioritaire et pertinent de revoir les normes de zonage affectant la densité dans ce secteur. Pour le Comité, une demande de modification au règlement de zonage afin de retourner aux normes d'avant 2010 pour la zone visée est actuellement irrecevable.

11) VARIA

a) 900, 3^e avenue (I-B) : Construction d'une résidence unifamiliale isolée

Suite à un incendie ayant ravagé sa résidence à l'hiver 2015, le requérant souhaite ériger une nouvelle résidence sur son terrain. La résidence proposée présente un style simple que l'on voit fréquemment depuis quelques années dans la région de Montréal et reprend des formes de projets récemment érigés sur l'Île-Bizard.

Le Comité s'est questionné au niveau de la couleur du revêtement de vinyle souple ou de « Canoxel », de couleur blanc, sur les côtés puisque le contraste avec la brique risque d'être trop fort et de difficilement s'harmoniser avec le milieu d'insertion. Le requérant a proposé une couleur similaire au revêtement de son cabanon, un bleu-gris, tout en demeurant ouvert à toute proposition du Comité. Pour des raisons de budget, l'option d'apposer de la brique sur l'ensemble des murs latéraux ne peut être envisagée.

Après quelques essais d'harmonies de couleurs, le Comité a proposé d'utiliser un revêtement de « Canoxel » d'une teinte s'apparentant à la couleur Stratus, tel que proposée plus tôt pour la résidence du 867, 4^e avenue et permettant d'obtenir un contraste entre la brique, le « Canoxel » et les portes et fenêtres.

Il est proposé par Danielle Myrand et appuyé par Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale, tel que montré aux plans d'architecture en date du 16/10/2015, située au 900, 3^e avenue sur les lots 5 202 791, 5 202 792 et 5 202 793 du cadastre du Québec. Le Comité recommande également que le revêtement autre que la brique soit un revêtement de type « Canoxel » d'une teinte s'apparentant à la couleur Acadia, bois de santal ou sable, tel qu'illustré sur le site du fabricant www.canoxel.ca/fr/guide-de-couleurs.

b) 14 869, boulevard Gouin : Addenda à la résolution no. CA15 28 0127 suite à une modification du matériau de revêtement;

Le requérant a présenté en mai 2015 une demande visant l'agrandissement et le remplacement du revêtement extérieur de sa résidence (demande de permis

no.3001001547). Le Comité avait alors accepté une liste de matériaux qui a été transcrite au procès-verbal du CCU et à la résolution no. CA15 28 0127 du conseil d'arrondissement. Un des matériaux de maçonnerie, la pierre Techno-Bloc gris Davenport figure dans la liste des matériaux devant être apposés en façade.

En raison des disponibilités du fabricant et de l'avancement des travaux, le requérant souhaiterait remplacer la pierre Techno-Bloc par un produit grandement similaire en termes de fini et de couleur, soit une pierre Mondrian de la collection Lafitt de la compagnie Permacon. Puisque le changement demandé est mineur le Comité n'a aucune objection au remplacement de produit.

Il est proposé par François Allard et appuyé par Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande d'addenda à la résolution no. CA15 28 0127 afin de permettre la substitution de la pierre Techno-Bloc gris Davenport proposée en façade pour la pierre Mondrian de la collection Lafitt de la compagnie Permacon, pour la résidence située au 14 869, boulevard Gouin ouest, sur le lot 1841516 du cadastre du Québec.

c) 430, avenue Wilson : Pour discussion – Projet de remplacement et argumentaire déposés en janvier 2016.

Faisant suite à des discussions et rencontres tenue notamment entre l'Arrondissement et le propriétaire du 430, avenue Wilson, un programme préliminaire de remplacement a été déposé en janvier. Ce programme de remplacement a été analysé par la Division Urbanisme, permis et inspection qui a pu soulever les éléments suivants :

- > Le projet présenté est similaire à ce qui avait été déposé en juin 2015, à l'exception de l'ajout d'une simulation d'intégration, des référents et un argumentaire justifiant l'atteinte des objectifs et critères applicables du règlement sur les PIIA;
- > Les référents présentés ont soit aucun lien avec la résidence projetée ou ne se retrouvent pas à l'intérieur du milieu d'insertion;
- > L'argumentaire ne permet aucunement de prétendre que le projet rencontre les objectifs et critères applicables du règlement sur les PIIA;
- > La simulation démontre que le volume de la résidence proposée vient écraser les résidences voisines.

Suite à son analyse, la Division a souhaité discuter du projet avec le Comité et obtenir un avis quant à sa position sur ce projet.

Puisque le projet n'a pratiquement pas évolué et qu'il est clairement démontré qu'il ne rencontre pas les objectifs et critères du règlement sur les PIIA, le Comité demande à ce que le propriétaire prenne contact avec un architecte ou tout professionnel pouvant l'assister dans le processus de conception d'un projet de remplacement, justifiant le remplacement de la Maison Godefroy-Wilson, et s'intégrant harmonieusement au milieu champêtre qu'est l'avenue Wilson. Le Comité demande également qu'une rencontre ait lieu entre le professionnel désigné par le propriétaire et les urbanistes de la division Urbanisme, permis et inspection de l'arrondissement.

12) PROCHAINE ASSEMBLÉE

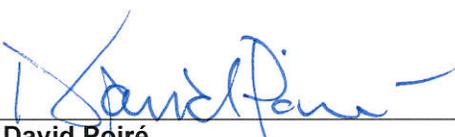
La prochaine assemblée se tiendra le 21 mars 2016.

13) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Il est proposé par Robert Richer et appuyé par François Allard,

QUE l'assemblée soit levée à 21h45.


Stéphane Côté
Président du comité consultatif d'urbanisme


David Poiré
Secrétaire du comité consultatif d'urbanisme