

**PROCÈS-VERBAL**  
**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**Réunion ordinaire du lundi 17 octobre 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. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement  
Mme Danielle Myrand, citoyenne  
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen  
M. Robert Richer, citoyen  
M. Marcel Labbé, citoyen  
M. François Allard, citoyen

Non-membres présents : M. David Poiré, secrétaire du comité consultatif d'urbanisme  
Mme Clémentine Hederer, secrétaire adjointe du comité consultatif d'urbanisme

---

L'assemblée est ouverte à 19h15.

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

Des points sont ajoutés dans la section «Varia» afin d'être discutés à huis clos :

Le point 10) 15700, boulevard Gouin ouest est supprimé.

Après quoi, il est proposé par Marcel Labbé et appuyé par Danielle Myrand,  
QUE l'ordre du jour soit adopté.

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

**2) 82, rue Roy**

Le bâtiment visé est un garage détaché (bâtiment accessoire) construit en 1986. En lien avec la volonté de vendre la propriété, un certificat de localisation a été produit en 2016 et a permis de constater une non-conformité au niveau des marges latérales gauche et arrière du garage.

Le règlement en vigueur prescrit une marge latérale minimale de 1 m, alors que la marge actuelle du bâtiment est de 0,80 m. Lors de la construction, la marge était de 0,91 m. Il est impossible de connaître la raison du non-respect de la marge applicable lors de la construction. Il n'y aurait pas de droit acquis pour l'implantation de ce bâtiment.

Pour la marge arrière, le règlement prescrit une marge de 1m alors que la marge actuelle du bâtiment est de 0,93 m. Lors de la construction, elle était de 0,91 m. Aucune dérogation n'est nécessaire pour cette marge de recul, car elle aurait un droit acquis.

En raison de l'année de construction du bâtiment, de l'impossibilité de connaître la raison justifiant le changement apporté au projet et l'absence de note au dossier indiquant une quelconque non-conformité ; ainsi que du fait qu'un refus d'accorder la dérogation mineure demandée aurait pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant en nuisant à la vente de la propriété d'autant plus qu'il est impossible de la rendre conforme.

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

**QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accorder la demande de dérogation mineure visant à régulariser l'implantation de la résidence.**

## RÉNOVATIONS ET AGRANDISSEMENT

### 3) 15733, rue de la Caserne

Les requérants ont fait le dépôt d'une demande de permis afin de démolir et reconstruire le garage attaché à leur résidence. Les travaux étant nécessaires suite à la découverte d'un affaiblissement de la structure en lien avec la présence de fourmis. Les travaux ont aussi permis d'améliorer la qualité de la superficie habitable (lumière naturelle par les lucarnes et hauteur)

Sur la base d'une demande de permis de construction complète et conforme, un permis a été délivré sans que ne soit validé si les travaux devaient être soumis au règlement sur les PIIA. Outre pour la hauteur de la structure de remplacement et l'ajout de lucarnes (2 à l'avant et lucarne à chien assis à l'arrière), la reconstruction reprend les grandes lignes de ce qui existait auparavant.

Le Comité apprécie le projet, mais s'interroge sur la conservation des pierres de rivières naturelles qui étaient présentes sur la façade du garage. Si celles-ci ont été conservées et que la structure du nouveau garage le permette, le Comité suggère qu'elles soient réutilisées dans le nouveau parement du garage.

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

**QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A afin de permettre le remplacement du garage attenant, pour la propriété située au 15733, rue de la caserne. Il est également suggéré que les pierres de rivières présentes sur l'ancien parement puissent être réutilisées, dans la mesure du possible.**

### 4) 15888, rue de la Caserne

Sur la façade avant de l'immeuble à logement, le requérant souhaite rénover le revêtement qui s'effrite et montre de nombreux signes de détérioration. La réfection vise à remplacer le revêtement en utilisant un matériau similaire à l'existant, une brique blanche. Ces travaux visent à sécuriser et maintenir l'apparence de la façade avant du bâtiment.

Le Comité n'est pas en faveur de la rénovation d'une seule façade en réutilisant l'unique matériau déjà présent, qui pourrait contraster avec les façades non rénovées.

Étant dans un secteur de valeur exceptionnelle, le Comité demande les modifications suivantes :

- Intégrer des éléments de texture afin de briser la monotonie de la façade,
- Utiliser des motifs en variant la couleur de brique,
- Ajouter des pignons au-dessus des fenêtres et de la porte d'entrée afin de mettre en valeur la façade.

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

**QUE le comité consultatif d'urbanisme ne recommande pas au conseil d'arrondissement d'approuver la demande de P.I.I.A afin de permettre la réfection du revêtement en façade, au 15888, rue de la Caserne. Le Comité invite le requérant à revoir son projet sur la base de ses demandes.**

### 5) 16509, boulevard Gouin

La requérante souhaite remplacer la porte située sur une portion en retrait de la façade du bâtiment. Cette porte donne accès à une galerie extérieure ouverte. Actuellement se trouve une porte de bois peinte blanc superposée d'une porte-moustiquaire, pendant la période estivale. La nouvelle porte serait en acier, peinte blanc, avec imposte. La porte serait aussi munie d'une fenêtre à guillotine, évitant d'installer une porte-moustiquaire en été. Cette réfection vise notamment à améliorer l'efficacité énergétique de la résidence.

La porte est très peu visible depuis la rue, principalement cachée par les massifs d'arbres et le toit de la galerie extérieure.

Le Comité se questionne si une porte en bois aurait pu convenir, afin de conserver l'utilisation du matériau d'origine. La requérante précise que pour des questions budgétaires et d'isolation, la solution d'une porte en acier a été retenue.

M. Stéphane Côté demande un vote au Comité, qui se dit favorable à la majorité pour la proposition d'une porte en acier.

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

**QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A afin de permettre le remplacement d'une porte simple au 16509, boulevard Guoin**

**6) 16056, boulevard Guoin ouest**

Le requérant souhaite effectuer des réparations sur la façade de la portion du bâtiment située en retrait. Plus précisément, il s'agit de remplacer la portion du mur dont les briques sont abîmées par du fibrociment d'une teinte à la discrétion du CCU. L'utilisation d'une brique similaire n'est pas possible. Ces travaux d'entretien pourraient permettre d'améliorer cette façade, visible depuis la rue. Il serait à valider si l'ajout d'une fenêtre est possible. Cet ajout contribuerait également à améliorer l'apparence du bâtiment.

Le requérant a tout d'abord indiqué que la modification de la façade a été réalisée en 2011 lorsque l'ancien escalier a été condamné afin d'aménager une fenêtre. Une salle d'eau se situe juste en arrière du mur. Il a ensuite exprimé sa vision du projet, se disant prêt à rénover la portion du mur ou tout le mur au complet.

Le Comité souligne que le mur est visible depuis la rue et se situe dans un secteur de valeur exceptionnelle, en face de bâtiments patrimoniaux d'envergure. Le Comité s'interroge pour savoir si des démarches ont été entreprises de la part du propriétaire pour refaire l'intégralité du mur en brique.

Le Comité est dans l'impossibilité de se prononcer suite à l'absence d'illustration apportée par le requérant, ne permettant pas de véritablement se rendre compte des travaux qui vont être réalisés et de l'impact qu'ils auront sur le bâtiment visible depuis la rue.

Le Comité demande au requérant de transmettre des illustrations du projet, témoignant de la bonne intégration d'un nouveau revêtement extérieur.

Le Comité souhaite que le projet de rénovation s'insère mieux avec les bâtiments voisins et demande les modifications suivantes :

- S'inspirer du bâtiment principal afin de créer une continuité architecturale,
- utiliser un matériau pour l'ensemble du mur,
- révéler les corniches et habiller les fenêtres avec des angles et pignons afin de mettre en valeur l'ensemble construit.

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

**QUE le comité consultatif d'urbanisme ne recommande pas au conseil d'arrondissement la demande P.I.I.A afin de permettre la réfection du revêtement en façade au 16056, boulevard Guoin ouest.**

NOUVELLES CONSTRUCTIONS

**7) 1715, Chemin du Bord-du-Lac**

Le requérant souhaite démolir une résidence de 1976 afin de construire une résidence unifamiliale de deux étages sur un terrain bordé par le chemin du Bord-du-lac et le lac des Deux-Montagnes. La résidence présente un garage double (2 portes) et un seul revêtement de maçonnerie pour toutes les façades, contrastant avec le toit de couleur sombre.

Le bâtiment projeté est situé en retrait de la rue, en décalage avec les constructions voisines, mais demeure en lien avec l'implantation des grandes propriétés que l'on retrouve le long du chemin du Bord-du-Lac. Le projet respecte la volumétrie et le style architectural de plusieurs résidences du secteur. Un muret de soutènement en pierre est prévu en arrière du bâtiment, dans le prolongement du muret présent sur la propriété voisine, assurant une certaine continuité paysagère. Un aménagement similaire à ce que l'on retrouve en bordure du chemin du Bord-du-Lac est aussi envisagé. Les entrées de garage sont placées sur la façade latérale du bâtiment, limitant la vue de ceux-ci depuis la rue. Aucun point de vue sur l'eau n'est possible depuis la rue,

car les massifs d'arbres sont en trop grand nombre. L'implantation de la résidence ne viendrait donc pas diminuer les vues possibles vers le lac depuis la voie publique.

Le Comité s'interroge sur la proximité de la résidence avec la rue et de sa visibilité. Le requérant précise que celle-ci sera en retrait de la rue, dans un terrain en pente déclinant vers la rive et cachée par des arbres matures qui seront conservés.

Le Comité apprécie le projet qu'il considère comme un très bon exemple d'intégration et de mise en valeur architecturale, notamment par l'utilisation de fenêtres arrondies et de croix décentrées, et par la conservation des arbres matures.

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

**QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A, afin de permettre la construction de la résidence unifamiliale projetée au 1715, Chemin du Bord-du-Lac.**

**8) 1066, rue Bellevue**

Dans le cadre du projet domiciliaire « Val des Bois », le requérant souhaite construire une résidence unifamiliale de deux étages sur la rue Bellevue, en bordure du parc-nature du Bois-de-l'île-Bizard. La résidence d'un style contemporain avec garage double (1 porte) présente trois types de revêtements, soit de la pierre en façade, de la brique sur les murs latéraux et l'arrière et du bois usiné sur les côtés et sur la façade avant. La palette de couleur proposée est assez neutre, passant du noir au beige.

Le bâtiment projeté propose une implantation s'insérant parfaitement au cadre urbain existant, bien que d'une facture davantage contemporaine que ces voisines. Le projet propose un nombre intéressant de matériaux de revêtement différents, soulignant sur la façade arrière les différents paliers d'habitation. Cette alternance de couleur et de texture crée une certaine diversité visuelle dans l'architecture des façades et de l'ensemble de la résidence.

Le requérant présente son projet en soulignant que plusieurs maisons de ce lotissement seront construites sur le même modèle architectural, mais que leur revêtement va changer afin de les distinguer et créer une diversité.

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

**QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A, afin de permettre la construction de la résidence unifamiliale projetée au 1066, rue Bellevue.**

**9) 3112, rue Chèvremont**

Dans le cadre du projet domiciliaire « Val des Bois », le requérant souhaite construire une résidence unifamiliale d'un étage sur la rue Chèvremont. La résidence d'un style contemporain avec garage double (2 portes) présente trois types de revêtements, soit la pierre et la brique pour les façades et l'aluminium pour les fenêtres et portes, tous de couleur sombre.

Le style, la volumétrie et l'implantation du bâtiment demeurent dans l'esprit du cadre bâti existant. Malgré l'utilisation de matériaux différents, ceux-ci se confondent par leur couleur, tous dans les tons sombres.

Le Comité se questionne sur la volumétrie du bâtiment qui ne ressemble pas aux autres constructions voisines, principalement de deux étages. Le requérant précise que de nombreux bungalows sont actuellement demandés et seront construits dans ce secteur, sur des volumétries similaires au projet.

Le Comité souligne aussi le manque de transition entre le projet et les résidences voisines immédiates de la rue Chèvremont. Le Comité est prêt à accepter le projet, sous condition que les requérants réalisent des ajustements.

Le Comité souhaite que la résidence s'insère mieux sur la rue Chèvremont et demande les modifications suivantes :

- S'inspirer davantage des résidences voisines, notamment celles sur la rue Chèvremont,

- Proposer des détails architecturaux qui respectent davantage le contexte d'insertion afin de créer davantage d'harmonie
- Utiliser des portes et fenêtres plus arrondies et/ou des toits plus pentus,
- Ajouter une lucarne ou tout autre proposition afin de sous-entendre la présence d'un deuxième étage inexistant.

Sur la base de ces commentaires, il est convenu que si le projet est modifié et présenté à nouveau par courriel au Comité, au plus tard le 23 octobre, le Comité pourrait revoir sa décision.

Le projet reçu par courriel le 20 octobre et transmis à l'ensemble des membres a reçu une recommandation favorable de l'ensemble des membres du Comité.

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

**QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A, afin de permettre la construction de la résidence unifamiliale projetée au 3112, rue Chèvremont.**

**10) VARIA**

Le varia est discuté à huis clos

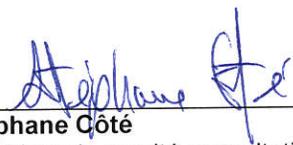
**11) PROCHAINE ASSEMBLÉE**

La prochaine assemblée se tiendra le 21 novembre 2016.

**12) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

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

QUE l'assemblée soit levée à 21h30.

  
\_\_\_\_\_  
**Stéphane Côté**  
Président du comité consultatif d'urbanisme

  
\_\_\_\_\_  
**David Poiré**  
Secrétaire du comité consultatif d'urbanisme