

PROCÈS-VERBAL COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 15 juillet 2019

Salle Madeleine-Lahaye au 500, montée de l'Église à L'Île-Bizard

Membres présents : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement
M. Marcel Labbé, citoyen
Mme Geneviève Labrosse, citoyenne
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. François D'Auteuil, citoyen

Membre absent : M. Robert Richer, citoyen

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

L'assemblée est ouverte à 19 h 26

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par Mme Geneviève Labrosse et appuyé par M. François D'Auteuil.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 17 JUIN 2019

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 17 juin 2019 soit adopté tel que présenté.

PIIA – BÂTIMENT ACCESSOIRE

3) 46, RUE JEAN-YVES – RÉNOVATION D'UN GARAGE DÉTACHÉ

Une demande de permis de rénovation no 3001593976 a été déposée à l'effet de rénover un garage détaché en mauvais état tel que montré aux documents et aux informations déposés.

Le projet consiste à rénover le garage détaché existant. Il est localisé sur la rue Jean-Yves et pratiquement à l'intersection de la place Jean-Yves. Les travaux demandés sont de rénover le garage détaché existant qui depuis un certain temps est en mauvais état. Notons que l'ensemble de la propriété est riveraine de la rivière des Prairies. Alors, les travaux de rénovation pour des bâtiments accessoires sont assujettis au PIIA – *Terrains bordant la rivière des Prairies*.

Les travaux extérieurs sont de remplacer le parement extérieur en bardeau de bois par un parement en polymère (pierre artificielle) de couleur gris nuancé, celui de la toiture par un bardeau d'asphalte et les ouvertures incluant la porte de garage qui sera en aluminium. Par le fait même, il est proposé d'ajouter une seconde porte de garage dans la partie droite de la façade avant principale afin de pouvoir garer un véhicule supplémentaire.

Présentement, la propriété est occupée par une résidence principale isolée de deux (2) étages dans laquelle le parement extérieur principal est un modèle Pioneer de couleur « Beige Carbonifère. Il y a également un garage détaché sur la propriété, mais il subira des transformations afin d'être considérée comme une remise. Rappelons qu'au règlement de zonage no CA28 0023, le nombre maximal de garage détaché est de un (1). D'autre part, le garage visé par la demande sera relativement éloigné de la résidence principale d'environ 45 mètres. Avec la présence d'arbres matures, ceux-ci donnent l'impression d'une barrière naturelle. Du coup, les deux (2) bâtiments semblent indépendants de l'un et l'autre.

Le milieu d'insertion est constitué de résidences unifamiliales isolées d'un (1) ou deux (2) étages développés au début des années 80. Ils sont pour la plupart de petit à moyen gabarit. L'architecture des résidences est différente de l'une de l'autre, ce qui donne un certain cachet

au secteur. Il y a la rue Jean-Yves où les résidences sont plus modestes et la place Jean-Yves où les résidences sont plus cossues.

Le projet concerne la rénovation d'un garage détaché existant. Il est visé aux articles 22 et 24 relatif au parcours riverain et sa voie connexe et terrains bordants le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables.

Il est proposé par Mme. Geneviève Labrosse et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour la rénovation extérieur d'un garage détaché existant à l'adresse sise au 46, rue Jean-Yves composé des lots no 4 589 297, 4 589 298 et 5057 670 du cadastre du Québec.

PIIA – CLÔTURE

4) 2, RUE LÉO-LORRAIN – REMPLACEMENT ET INSTALLATION D'UNE CLÔTURE

Le requérant a déposé une demande de permis pour l'installation d'une clôture no 3001607687 tel que montré aux informations déposées à la demande de permis.

Le requérant souhaite remplacer et installer une nouvelle clôture en cour avant secondaire (front sur la rue Cherrier).

La propriété visée est localisée sur la rue Léo-Lorrain. Le terrain est considéré comme terrain d'angle puisqu'il donne également sur la rue Cherrier. C'est pourquoi la pose d'une clôture est assujettie au PIIA – Parcours riverain.

Le projet consiste à remplacer la clôture en bois en cour avant secondaire donnant front sur la rue Cherrier sur une longueur de 17,6 mètres. Elle sera remplacée par une clôture en maille de chaîne noire sur la même longueur d'une hauteur de 1,8m (6'). Une entrée sera conçue en face de la rue Léo-Lorrain. En détail, la première partie de la clôture donnera front sur la rue Léo-Lorrain. Elle sera avec latte noire. La seconde partie de la clôture donnera front sur la rue Cherrier. Dans ce cas-ci, elle sera conçue sans latte, mais il est proposé d'agrémenter la clôture par de la végétation comme des cèdres ou une plantation d'arbustes qui peut être favorable avec l'ombrage d'un tilleul qui est planté en cour avant secondaire.

L'installation d'une clôture sur la rue Cherrier qui fait partie du *parcours riverain* est d'assurer que les matériaux utilisés sont de qualités et qui n'affecte pas les percées visuelles vers le la rivière ou le lac. Une clôture en mailles de chaîne ne répond pas, en principe aux objectifs et critère. Notons que lors du dernier CCU, la demande du 1963, chemin Bord-du-Lac à l'effet de poser notamment une clôture en cour du chemin Bord-du-Lac a été ajoutée par des conditions afin de camoufler la clôture comme la plantation de cèdres à chaque un (1) mètre et d'une hauteur minimale d'un (1) mètre.

La demande est assujettie aux articles 22 et 25 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la pose d'une clôture.

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

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, à l'effet de poser une clôture en partie cour avant et en cour arrière à l'adresse sise au 2, rue Léo-Lorrain du lot no 4 297 674 du cadastre du Québec sous conditions :

- **QUE la clôture posée front sur le chemin Bord-du-Lac soit agrémenté par la plantation de haies ou d'arbustes d'une hauteur d'un (1) mètre et qu'ils soient distancer au maximum d'un (1) mètre;**
- **QUE la clôture posée front sur le chemin Bord-du-Lac soit à une distance de 0,5 m de la ligne avant pour la plantation**
- **QUE la plantation des haies ou des arbustes doivent être maintenus en permanence et remplacés au besoin en cas de mort ou maladie;**

5) 92 RUE RICHARD – INSTALLATION D'UNE CLÔTURE

Le requérant a déposé une demande de permis pour l'installation d'une clôture no 3001604484 tel que montré aux informations déposées à la demande de permis.

Le requérant souhaite installer une clôture en cour avant secondaire (front sur la rue Cherrier).

La propriété visée par la demande est localisée sur la rue Richard dans le secteur sud-ouest de L'Île-Bizard. Le terrain est considéré comme un terrain d'angle puisqu'il donne également sur la rue Cherrier. C'est pourquoi la pose d'une clôture est assujettie au PIIA – Parcours riverain.

Le projet consiste à poser une clôture en cour avant secondaire (front sur la rue Cherrier). Sa conception sera de type ornemental de couleur noir d'une hauteur de 1,2 mètre (4'). Elle débutera sur le mur latéral droit jusqu'à la haie de cèdres existante d'une hauteur de +/-2,4 mètres (8') qui longe la rue Cherrier jusqu'à la ligne arrière. Elle permet de cacher les activités en cour arrière et en cour avant secondaire.

La haie de cèdres est imposante et fournie. Elle cachera la clôture proposée, ce qui en résulte qu'elle n'aura pratiquement pas d'effet sur la voie publique à partir de la rue Cherrier et par le fait même, le parcours riverain. Malgré que la haie de cèdres cache la clôture demandée, cette dernière sera de qualité.

Rappelons que l'installation d'une clôture sur la rue Cherrier fait partie du PIIA *parcours riverain*. Les objectifs principaux est d'assurer l'utilisation de matériaux de qualités et qui n'affecte pas les percées visuelles vers le la rivière ou le lac. Une clôture en mailles de chaîne ne répond pas, en principe aux objectifs et critère.

La demande est assujettie aux articles 22 et 25 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la pose d'une clôture.

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

Il est proposé par Mme Geneviève Labrosse et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, à l'effet de poser une clôture en cour avant secondaire à l'adresse sise au 92, rue Richard du lot no 4 589 830 du cadastre du Québec.

PIIA – RÉNOVATION

6) 16 037, BOULEVARD GOUIN OUEST – RETRAIT D'UNE CHEMINÉE

Une demande de permis de rénovation no 3001607683 a été déposée pour le retrait d'une cheminée sur le mur latéral droit de l'église Sainte-Geneviève.

Le projet consiste à retirer le résiduel d'une cheminée non utilisée sur le mur latéral droit de l'église Sainte-Geneviève.

La propriété visée par la demande est l'église Sainte-Geneviève sur le boulevard Gouin Ouest dans un ensemble/secteur considéré comme valeur exceptionnelle. L'église a une valeur patrimoniale importante pour le secteur Sainte-Geneviève et également le pourtour de cette dernière. Elle devrait être vouée à une plus grande protection puisque pour l'instant, la protection est faible à l'exception des règlements d'urbanisme conventionnel comme le PIIA et la démolition d'immeuble. Il serait d'ailleurs intéressant de pouvoir citer ce bâtiment pour lui donner un statut particulier à l'arrondissement. Cet exercice serait le prélude pour ensuite classer ce bâtiment au patrimoine culturel du Québec. Il y aurait quelques avantages et inconvénients. Ceux-ci seraient discutés dans une étape ultérieure.

Le projet est assez simple. Il vise à retirer le résiduel de la cheminée en brique rouge sur le mur latéral droit. Elle est dans la continuité des travaux de retrait. En effet, la partie supérieure de la cheminée a été retirée aux alentours de 2010. La partie visée par la présente demande n'est pas visible de la voie publique. Elle n'aura aucun effet sur l'intégrité architecturale du bâtiment, d'autant plus qu'elle semble avoir été ajoutée après la construction de l'église puisque les matériaux ne sont pas identiques à la partie originale. Notons que c'est un ajout qui a été réalisé dans les années 60 et qui n'avait pas pour but de bonifier la qualité architecturale du bâtiment. On présume que c'était une construction dans un but fonctionnel à l'époque.

Le projet concerne la rénovation d'un élément extérieur de l'église Sainte-Geneviève qui est visée aux articles 21.3 et 21.4 relatifs aux lieux de culte d'intérêt du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables.

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter le retrait d'une ancienne cheminée sur le mur latéral droit à l'adresse sise au 16 037, boulevard Gouin Ouest, composé du no lot 1 843 673 du cadastre du Québec.

7) 30, RUE PAIEMENT – REMPLACEMENT DU PAREMENT EXTÉRIEUR

Une demande de permis de rénovation a été demandée suite à des travaux sans permis.

Le projet consiste à remplacer le parement extérieur par un nouveau parement en façade avant principale.

Le requérant procède à des travaux de rénovation qui visent à remplacer la brique existante en mauvais état par une nouvelle brique de type Cobble Hill. Il a débuté les travaux sans permis, mais la division est intervenue pour le traitement d'une demande d'un permis assujettie également au PIIA – Valeur exceptionnelle. Selon le requérant, elle est en mauvais état et des travaux sont nécessaires. La brique Cobble Hill proposée s'apparente à l'existante.

Le bâtiment principal a été érigé en 1953. Il n'a pas une valeur exceptionnelle, mais présente des caractéristiques à tout le moins certains aspects intéressants. Il est d'ailleurs représentatif de l'époque où il a été construit. Le remplacement de la brique permettra de rénover le bâtiment tout en respectant son intégrité architecturale.

Le milieu d'insertion a été bâti à la même époque. Les bâtiments ont et étaient destinés pour de l'habitation. Ils ont été conçus dans un modèle fonctionnaliste. Un peu le voir avec une architecture assez simple avec peu de détails architecturaux.

Le projet de la rénovation est visé aux articles 18 et 19 relatifs secteurs de valeurs exceptionnel règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables.

Il est proposé par Mme Geneviève Labrosse et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter le remplacement du parement extérieur en façade avant principale à l'adresse sise au 30, rue Paiement dans le secteur Sainte-Geneviève, composé des lots 1 843 812, 1 844 454 et 1 844 455 du cadastre du Québec.

PIIA – AGRANDISSEMENT

8) 1006, RUE BELLEVUE – AGRANDISSEMENT AU 2^E ÉTAGE DE LA RÉSIDENCE

Le requérant a déposé une demande de permis d'agrandissement no 3001450241 le 1^{er} août 2018 tel qu'indiqué aux documents et les informations joints. Elle a été présentée au comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 20 août 2018. Toutefois, lors de la séance, les membres n'ont pas reçu la garantie que la brique proposée et teinte sur la partie agrandie serait uniforme à la brique de la partie existante. La demande a finalement été reportée. Le requérant a finalement proposé de remplacer la brique sur l'ensemble de la façade avant principale pour assurer une uniformité entre la partie agrandie et la partie existante telle que déposée à la demande de permis.

Retour d'un projet d'agrandissement traité au comité consultatif d'urbanisme (CCU) d'août 2018 qui consiste à agrandir la résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages sur la rue Bellevue en ajoutant un 2^e étage habitable au-dessus du garage.

La propriété visée par la demande est localisée sur la rue Bellevue à proximité de l'intersection de la rue Barette. Elle est érigée dans un secteur à dominance de résidence de type cottage répartie sur deux (2) étages avec garage attaché ou intégré développé depuis les années 90. Les gabarits et les cadres bâtis du milieu d'insertion sont similaires dans la forme et dans l'utilisation des matériaux. La résidence unifamiliale isolée a été érigée en 2000. Elle reprend les grandes lignes des résidences construites à l'époque.

Le projet a été présenté initialement en août 2018. Dans l'ensemble, les membres du CCU avaient un avis favorable du projet d'agrandissement à l'exception de la nouvelle brique installée sur la partie agrandie. En effet, la brique sur la partie existante est de couleur rouge mouchetée. Elle n'est pas contre plus commercialisée. La proposition initiale était de peindre la nouvelle brique pour essayer d'être similaire à l'existante. Toutefois, il n'y avait aucune garantie qu'il y aurait eu une uniformité.

Ce problème causait des soucis au requérant. Ce dernier va retirer finalement l'ensemble de la brique en façade avant et présenter une brique identique dans la partie existante et projetée afin d'assurer une uniformité. D'autre part, le requérant fait quelques ajustements au cadre bâti notamment l'ajout d'arc au-dessus des fenêtres et la dimension des fenêtres pour assurer, également, l'uniformité des lignes du cadre bâti.

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

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

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages sur la propriété correspondant à l'adresse sise au 1006, rue Bellevue au lot numéro 4 297 085 du cadastre du Québec.

9) 1729, CHEMIN BORD-DU-LAC - AGRANDISSEMENT AU 2^E ÉTAGE DE LA RÉSIDENCE

Une demande de permis de construction no 3001609224 a été déposée le 3 juillet 2019 pour l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée telle que les documents préliminaires (plan de construction et perspective) et les informations déposés à la demande.

Le projet consiste à ajouter un second étage à la résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage.

La propriété visée est localisée au 1729, chemin Bord-du-Lac dans la partie considérée comme rurale et agricole du secteur L'Île-Bizard. Malgré que la majorité des propriétés le long du chemin Bord-du-Lac dans la partie ouest sont riveraines au lac des Deux-Montagnes, celle-ci n'est toutefois pas riveraine puisqu'il y a un (1) terrain à l'arrière de la propriété visée qui donne front à ce dernier. Le secteur est occupé d'une part par des résidences unifamiliales isolées qui sont situées dans la portion nord du chemin Bord-du-Lac. Elles sont pour plusieurs de gros gabarit de style manoir, château ou traditionnel. La portion sud-est est occupée par un terrain de golf et de terres agricoles. Les résidences voisines immédiates ont des styles architecturaux différents notamment avec une apparence manoir, château, maison canadienne et traditionnelle.

La résidence visée a été érigée en 2004. Elle s'inspire d'une architecture de type manoir avec des fenêtres en saillie, son parement extérieur, son ambiance, ses toitures, etc. Les travaux seront d'ajouter un second étage sur la partie gauche tout en conservant les caractéristiques originales de la résidence avec la pose d'une pierre Permacon (identique à la partie originale), de fenêtres à carrelage et d'une organisation du cadre bâti symétrique en fonction de la partie existante. Selon le requérant, il y a un souci pour que les matériaux soient identiques afin d'assurer une uniformité.

- Le parement extérieur sera composé de pierre Permacon du modèle Dufferin de couleur range lennox grey (identique à la partie existante);
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte de modèle Everest 42 de couleur weathered rock (identique à la partie existante);
- Les soffites, les fascias et le cadrage des fenêtres seront en aluminium de couleur sandlewood (sable) no 508.

Finalement, la résidence proposée de style "manoir" s'insère dans le paysage environnant caractérisé par son ambiance traditionnelle, de château de manoir. L'agrandissement ne fait que confirmer cette ambiance.

La demande d'agrandissement est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux, aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverain et à sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies, aux articles 28 et 29 relatifs à l'écoterritoire (non applicable) et aux articles 32.4 et 32.5 relatifs au paysage agricole (non applicable) du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment principal.

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

Il est proposé par M. Christian Larocque et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre l'agrandissement d'une résidence

unifamiliale isolée à l'adresse sise au 1729, chemin Bord-du-Lac composée du lot no 4 589 168 du cadastre du Québec.

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE (VILLAGE DE L'ÎLE)

10) 318-320, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – NOUVELLE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE JUMELÉE

Le requérant, Groupe immobilier Grilli Inc., a déposé deux (2) demandes de permis de construction (demande no 3001608941 et 3001608948) à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-288, minute 2205 en date du 26 juin 2019 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Jobs 5657 et 5658, no 257-18-1 daté du 6 août 2018.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale jumelée de deux (2) étages dans le projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4. (JOB 5657 et 5658)

La résidence unifamiliale jumelée proposée est caractérisée par un plan rectangulaire de petit gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en pavillon. Le cadre bâti sera symétrique combinant un jeu de volume et l'intégration de deux (2) parements extérieurs. Les garages proposés seront mitoyens et ils seront intégrés au bâtiment.

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

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - o Brique Arriscraft de couleur gris graphite;
 - o Fibre de bois pressée canexel de couleur sierra;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
 - o Clin d'aluminium Gentek de couleur charbon;
- Garage simple;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP modèle dakota de couleur ardoise antique;
- 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 noir.

La présente proposition s'harmonise avec la proposition du coin de rue localisée au 314 et 316, rue Félicité-Laurin en respectant le volume, le gabarit, l'alignement des constructions et son cadre bâti, mais tout en intégrant des éléments distinctifs.

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

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

Il est proposé par Mme Geneviève Labrosse et appuyé par M. François D'Auteuil,

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 jumelée de deux (2) étages avec garage intégré sur les propriétés correspondant aux lots no 6 252 628 et 6 252 629 du cadastre du Québec. (Jobs 5657 et 5658)

11) 314-316, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – NOUVELLE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE JUMELÉE

Le requérant, Groupe immobilier Grilli Inc., a déposé deux (2) demandes de permis de construction (demande no 3001608952 et 3001608963) à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-286, minute 2204 en date du 26 juin 2019 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Jobs 5659 et 5660, no 256-18-1 daté du 13 juillet 2018.

La demande consiste à ériger deux (2) résidences unifamiliales jumelées de deux (2) étages avec garage intégré (JOBS 5659 et 5660) au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4.

La résidence unifamiliale jumelée proposée est caractérisée par un plan rectangulaire de petit gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en pavillon. Un jeu de volume sera perceptible au cadre bâti avec des avancées de façades. Deux (2) parements extérieurs sont proposés en façade avec de la maçonnerie et de la fibre de bois pressée. Les garages proposés seront intégrés au bâtiment qui sera séparé par le mur mitoyen.

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

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - o Brique Techno-bloc de couleur gris champlain;
 - o Fibre de bois pressée Canoxel de couleur falaise;
- Un (1) parement extérieur sur les autres façades;
 - o Clin d'aluminium Gentek de couleur argile royal;
- Garage simple;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de modèle dakota de couleur brun classique;
- Les soffites, les fascias, contours des fenêtres, la porte d'entrée et la porte de garage seront en aluminium de couleur brun commercial.

La résidence jumelée de la présente demande sera identique à celle présentée au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de janvier dernier. Elle a d'ailleurs été acceptée par le conseil d'arrondissement en mars dernier sous certaines conditions (résolution no CA19 28 081). En effet, elle a deux (2) façades front sur rue et la façade avant secondaire était simple et même monotone. Les conditions viennent bonifier le cadre bâti de cette dernière. La présente proposition est identique et avec les mêmes problématiques soulevées ci-haut. Il serait avisé de mettre les conditions similaires à la construction voisine.

Finalement, précisons qu'elles seront voisines l'une de l'autre par l'arrière, mais elles n'auront pas nécessairement d'incidence sur l'harmonisation des constructions puisqu'elles ne sont pas voisines côte à côte.

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

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

Il est proposé par M. Christian Larocque et appuyé par M. Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale jumelée de deux (2) étages sur les propriétés correspondant aux lots no 6 252 630 et 6 252 631 du cadastre du Québec. (Jobs 5659 et 5660) sous les conditions suivantes :

- **Que la façade avant secondaire soit occupée par 50% de brique arriscraft de couleur graphique;**
- **Que la façade avant secondaire soit ajoutée de deux (2) fenêtres et elles doivent être symétriques;**
- **Que d'inverser le traitement des façades principales dont celle sur le terrain d'angle sera à dominance en brique et celle sur le terrain d'intérieur aura une combinaison de brique et de fibre de bois pressée plus importante.**

12) 358, RUE LOUISE-MAJOR – NOUVELLE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le requérant, Groupe immobilier Grilli Inc., a déposé une demande de permis de construction no 3001608866 à l'égard d'une résidence unifamiliale isolée au projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-282, minute 2200 en date du 26 juin 2019 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Job 5632, no 252-18-2 daté du 13 juillet 2018.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage avec garage attaché au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4. (JOB 5632)

La résidence proposée est caractérisée par un plan cubique de petit gabarit d'un (1) étage avec une toiture principale en pavillon. Il y a un jeu de volume avec des avancées de façades. Il y aura deux (2) parements extérieurs avec de la maçonnerie et la fibre de bois pressée. Son architecture s'apparente à celle d'un bungalow popularisé depuis les années 50 et 60. Un garage double sera intégré à la construction principale. Son implantation sera centrée sur le terrain et respecte l'ensemble des marges identifiées à la grille des usages et normes de la zone R1-222.

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

- Plan cubique;
- Un (1) étage;
- Petit gabarit;

- Deux (2) parements extérieurs en façade avant:
 - o Brique Techno-bloc de couleur gris graphite;
 - o Fibre de bois pressée Canoxel de couleur ébène;
- Un (1) parement extérieur pour les autres façades :
 - o Clin d'aluminium Gentek de couleur charbon;
- Garage double;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de modèle dakota de couleur noir cristal;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur noir;
- Contours des fenêtres, des portes et de la porte de garage seront en aluminium de couleur charbon.

Elle sera voisine d'une nouvelle résidence (356, rue Louise-Major) qui a été traitée en avril 2019. Elles seront similaires, mais elles auront des distinctions marquées comme l'organisation de la façade avant, les détails architecturaux, les matériaux et les couleurs. Elles auront un alignement parfait avec une marge avant à 7,6 mètres.

Finalement, notons que la résidence sera localisée dans la portion visée pour des résidences unifamiliales isolées d'un (1) étage au projet Village de l'île – phase 4 et qu'elle sera entourée de résidence unifamiliale de deux (2) étages (rue Fers-de-Lys et Louise-Major portion nord).

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

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

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. Christian Larocque,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage sur la propriété correspondant au lot 6 252 603 du cadastre du Québec (Job 5632).

13) 350, RUE LOUISE-MAJOR – NOUVELLE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

3001608916 à l'égard d'une résidence unifamiliale isolée au projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-283, minute 2201 en date du 26 juin 2019 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Job 5636, no 251-18-2 daté du 13 juillet 2018.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage avec garage intégré au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4. (JOB 5636)

La résidence proposée est localisée à l'angle des rues Louise-Major et Félicité-Laurin. Elle est caractérisée par un plan cubique de petit gabarit d'un (1) étage avec une toiture principale en pavillon. Il y a un jeu de volume avec des avancées de façades. Il y aura deux (2) parements extérieurs en façade avant principale avec de la maçonnerie et de la fibre de bois pressée. Son architecture s'apparente à celle d'un bungalow popularisé depuis les années 50 et 60. Un garage double sera intégré à la construction principale. Son implantation sera centrée sur le terrain et respecte l'ensemble des marges identifiées à la grille des usages et normes de la zone R1-222.

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

- Plan cubique;
- Un (1) étage;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant:
 - o Brique Arriscraft de couleur blizzard;
 - o Fibre de bois pressée Canoxel de couleur red fox;
- Un (1) parement extérieur sur les autres façades :
 - o Clin d'aluminium Gentek de couleur argile royal;
- Garage double;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de modèle dakota de couleur noir 2 tons;
- Les soffites, les fascias, contours des fenêtres, des portes et de la porte de garage seront en aluminium de couleur noir.

Elle sera voisine d'une nouvelle résidence (352, rue Louise-Major) qui a été traitée en janvier 2019. Elles seront similaires, mais elles auront des distinctions marquées comme l'organisation de la façade avant, la toiture, les détails architecturaux, les matériaux et les couleurs. Elles auront toutefois un alignement parfait avec une marge avant à 7,6 mètres.

Finalement, notons que la résidence sera localisée dans la portion visée pour des résidences unifamiliales isolées d'un (1) étage au projet Village de l'île – phase 4 et qu'elle sera entourée de résidence unifamiliale de deux (2) étages (rue Fers-de-Lys et Louise-Major portion nord).

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

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

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Yves Sarault,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage avec garage double intégré sur la propriété correspondant au lot numéro 6 252 607 du cadastre du Québec (Job 5636) sous la condition suivante :

- **Que sur toute la largeur de la façade avant secondaire donnant front sur la rue Félicité-Laurin soit occupée en partie par une brique Arriscraft de couleur blizzard d'une hauteur minimale de 1,2 mètre (4') à partir de la fondation.**

14) 301, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – NOUVELLE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le requérant, Groupe immobilier Grilli Inc., a déposé une demande de permis de construction no 3001608934 à l'égard d'une résidence unifamiliale isolée au projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-284, minute 2202 en date du 26 juin 2019 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Job 5672, no 255-18 daté du 7 août 2018.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage simple intégré (JOB 5672) au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4.

La résidence proposée sera la première résidence à l'entrée de la phase 4 – Village de l'Île sur la rue Félicité-Laurin. Elle sera caractérisée par un plan cubique de petit gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en pavillon. Un jeu de volume sera perceptible au cadre bâti avec des avancées de façades. La façade sera relativement symétrique qui donne une apparence de maison traditionnelle/zen. Elle sera intégrée par deux (2) parements extérieurs avec de la maçonnerie et de la fibre de bois pressée. Le garage proposé sera intégré à la résidence.

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

- Plan cubique;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant:
 - o Brique Techno-bloc de couleur gris champlain;
 - o Fibre de bois pressée Canoxel de couleur falaise;
- Un (1) parement extérieur sur les autres façades :
 - o Clin d'aluminium Gentek de couleur argile royal;
- Garage simple;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de modèle dakota de couleur brun classique;
- Les soffites, les fascias, contours des fenêtres, des portes et de la porte de garage seront en aluminium de couleur brun commercial.

Elle sera la seconde des 12 résidences dédiées pour des résidences de type cottage de deux (2) étages de la phase 4 du projet Village de l'Île. Voisine d'une résidence qui a été approuvée en janvier dernier. (JOB 5671), le gabarit, la volumétrie et le cadre bâti seront similaires, mais avec des distinctions perceptibles.

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

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables. Toutefois, il est suggéré d'inverser la façade avant principale au plan de construction no 255-18 dans laquelle le garage intégré à la résidence sera sur le côté droit et la porte d'entrée sur la partie gauche. Cette suggestion est de briser le rythme avec la résidence du 305, rue Félicité-Laurin qui a un modèle similaire que la présente demande.

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage simple intégré sur la propriété correspondant au lot numéro 6 252 643 du cadastre du Québec (Job 5672).

15) 305, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – NOUVELLE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le requérant, Groupe immobilier Grilli Inc., a déposé une demande de permis de construction no 3001608918 à l'égard d'une résidence unifamiliale isolée au projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-285, minuté 2203 en date du 26 juin 2019 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Job 5670, no 255-18 daté du 7 août 2018.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage intégré (JOB 5670) au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4.

La résidence proposée sera caractérisée par un plan cubique de petit gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en pavillon. Un jeu de volume sera perceptible au cadre bâti avec une avancée de façade. Le cadre bâti sera relativement symétrique qui donne une apparence de maison traditionnelle/zen. Elle sera intégrée par deux (2) parements extérieurs avec de la maçonnerie et de la fibre de bois pressée. Le garage proposé sera intégré à la résidence.

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

- Plan cubique;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant:
- Brique Techno-bloc de couleur gris graphite;
- Fibre de bois pressée Canoxel de couleur sierra;
- Un (1) parement extérieur sur les autres façades :
- Clin d'aluminium Gentek de couleur charbon;
- Garage simple;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de modèle dakota de couleur ardoise antique;
- Les soffites, les fascias seront en aluminium de couleur charbon;
- contours des fenêtres, la porte d'entrée et la porte de garage seront en aluminium de couleur noir.

Elle sera la troisième résidence des 12 dédiées pour des résidences de type cottage de deux (2) étages de la phase 4 du projet Village de L'Île. Elle sera voisine d'une résidence qui a été approuvée en janvier dernier. (JOB 5671) Le gabarit, la volumétrie et le cadre bâti sont similaires avec des distinctions perceptibles. Notons qu'elle sera pratiquement identique à celle érigée au 301, rue Félicité-Laurin (JOB 3672) avec des couleurs distinctives, mais n'est pas le voisin immédiat.

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

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

Il est proposé par M. Yves Sarault appuyé par M. Christian Larocque,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage simple intégré sur la propriété correspondant au lot numéro 6 252 641 du cadastre du Québec (Job 5670).

16) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le lundi 19 août 2019.

17) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par Mme Geneviève Labrosse et appuyé par M. de lever l'assemblée à 20 : 31.



Yves Sarault
Président du comité consultatif d'urbanisme



Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections