

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire tenue à huis clos du mardi 15 septembre 2020

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 Danielle Myrand, citoyenne
M. Robert Richer, citoyen
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 43.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par Mme Danielle Myrand et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 18 AOÛT 2020

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 18 août 2020 adopté tel que présenté.

PIIA CONSTRUCTION NEUVE ET AGRANDISSEMENT

3) 360, RUE LOUISE-MAJOR – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le Groupe Jean Houde a déposé une demande de permis de construction (demande no 3002276994) pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-310, minute 2759 en date du 26 août 2020 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Job 5631, no 332-19-1 daté du 15 octobre 2019.

La résidence unifamiliale isolée proposée sera située sur la rue Louise-Major dans la partie ouest du projet Village de l'Île phase 4. Elle sera dans une portion du projet dans laquelle il y a une concentration de résidences unifamiliales isolées et jumelées. Les constructions voisines sont d'ailleurs présentement en construction.

La construction sera érigée sur un plan rectangulaire de petit gabarit réparti d'un (1) étage avec une toiture principale en pavillon. Elle aura une apparence zen/traditionnelle dont le cadre bâti sera asymétrique combinant un jeu de volume, des fenêtres de différentes formes ainsi que l'intégration de deux (2) parements extérieurs. Elle sera d'ailleurs composée de la brique de type Griffintown de couleur blanc (blanc élégant), une fibre de bois pressée de couleur charbon (thimberwolf) et les portes (garage et d'entrée), les soffites, les fascias et le cadrage des ouvertures de couleur noir.

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

- Plan rectangulaire;
- Un (1) étage;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - Brique griffintown de couleur blanc élégant;
 - Fibre de bois pressée Canoxel de couleur thimberwolf;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
 - Clin d'aluminium Gentek de couleur charbon;
- Garage double intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur noir 2 tons;

- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur noir (no 525);
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur noir (525).

La présente proposition s'harmonise avec le milieu d'insertion notamment avec les résidences voisines. Le volume, le gabarit, l'alignement et son cadre bâti sont similaires, mais tout en intégrant des éléments distinctifs comme l'organisation du cadre bâti, les matériaux et les couleurs.

Rappelons que le concept du projet a déjà fait l'objet d'une analyse préliminaire en juillet 2018. La proposition est un modèle déjà utilisé sur le projet Village de l'Île et cadre avec les orientations, les objectifs et les critères d'évaluations acceptés.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment principal. Notons que bien que les propriétés visées sont situées dans le secteur Écoterritoire de L'Île-Bizard, elles ne sont pas assujetties puisqu'ils sont à plus de 30 mètres d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur.

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

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage avec un garage double intégré sur la propriété composée à adresse sise au 360, rue Louise-Major correspondant au lot no 6 252 602 du cadastre du Québec. (Job 5631)

4) 1074, RUE BELLEVUE – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3002282257 a été déposée le 2 septembre 2020 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction (job 395) réalisé par Yves H. Samuel de YHS Architecte inc. no 2020-149 en date du 31 août 2020 et le plan d'implantation no 1495-1290, minute no 2769 réalisé par Nicolas Kemp, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 28 août 2020.

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

La nouvelle résidence sera érigée sur un terrain intérieur irrégulier d'une superficie de 985m² (largeur 25,74m et profondeur 35,4m) front sur la rue Bellevue et mitoyen par la ligne arrière avec le Parc-Nature du Bois-de-L'Île-Bizard. Elle sera centrée sur le terrain avec une marge latérale gauche de 4,11m et une marge latérale droite de 2,51m. La marge avant proposée sera à 7,27m, ce qui est similaire aux résidences du voisinage. Constituée de deux (2) étages, la hauteur totale sera de 9,76 mètres. Cette hauteur en étage et en mètre correspond également avec les constructions voisines qui ont en moyenne une hauteur de 9,8 mètres. D'une largeur bâtie de 20,25m, la nouvelle résidence sera toutefois un peu plus grande que les résidences voisines qui ont pour leur part une largeur moyenne bâtie de +/-14m. Notons que les terrains voisins immédiats de gauche et de droit ne sont toujours pas développés. Ils le seront dans les prochains mois. C'est d'ailleurs l'un des secteurs de la rue Bellevue qui n'est pas tout à fait complété.

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 uniforme et avec quelques-unes de formes inusitées. Les matériaux utilisés seront de bonnes qualités avec des couleurs sobres combinant des teintes de gris, noir et brun. Celle-ci des constructions au voisinage, notamment celle du côté opposé de la rue Bellevue. 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 détails les caractéristiques extérieures de la nouvelle résidence sont décrites comme suit :

- Deux (2) étages;
- Garage double;
- Trois (3) parements extérieurs en façade avant principale :
 - Brique Brampton couleur contempo onyx PRP;
 - Pierre Brampton de couleur granada cider;
 - Clin de fibrociment de couleur espresso.
- Deux (2) parements extérieurs sur les autres façades :
 - Brique Brampton couleur contempo onyx PRP;

- Clin de fibrociment de couleur espresso.
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium de couleur noir (no 525).
- Toiture en bardeau d'asphalte 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. Robert Richer et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 1074, rue Bellevue correspondante au lot no 6 317 681 du cadastre du Québec.

5) 279, CROISSANT JONCAIRE – AGRANDISSEMENT D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3001990394 a été déposée le 1 juin 2020 pour agrandir la résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par M.S. en date du 18 juillet 2020 et le plan d'implantation no 52175, minute no 6969 réalisé par Pierre Cardinal, arpenteur-géomètre de HH Houde Groupe Geomatik inc. en date du 30 octobre 2019.

Faisant suite à un incendie partiel, le projet consiste à rénover et agrandir la résidence unifamiliale isolée au 279, croissant Joncaire. Considérée comme un terrain d'angle, la résidence fait front également sur le boulevard Chevreumont.

La résidence visée par la demande a été érigée en 1983. Elle emprunte un style split level popularisé dans les années 80. Ces caractéristiques principales sont notamment un multi-étage, bonne luminosité, volume distinctif, jeu de volume et toiture à deux (2) versants. La résidence a maintenu son intégrité architecturale jusqu'à aujourd'hui, et ce malgré un incendie partiel de la résidence.

Les travaux visent à rénover et agrandir la résidence. L'extérieur de la partie existante sera légèrement modifié dont l'avant-toit et la porte d'entrée. L'avant-toit actuellement en forme de "wave" sera remplacé par un avant-toit plat. De plus, la porte d'entrée sera mise au goût du jour. De son côté, la partie agrandie respectera les lignes dominantes du cadre bâti de la partie existante. Il y aura toutefois l'intégration d'une terrasse au-dessus du garage avec l'ajout d'un garde-corps. La toiture qui couvrira le 2e étage de la partie agrandie sera la même hauteur que la partie existante. La pente sera également respectée pour assurer une uniformité entre la partie existante et proposée. Les matériaux utilisés seront le clin de vinyle et la maçonnerie pour les murs et la toiture sera recouverte par un bardeau d'asphalte.

En détail les caractéristiques extérieures de l'agrandissement tel que décrit comme suit :

- Garage simple;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant principale :
 - Clin de vinyle couleur brun java;
 - Pierre de type adair limestone couleur sépia veined;
- Un (1) parement extérieur sur la façade latérale front sur le boulevard Chevreumont :
 - Clin de vinyle de couleur brun java.
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium de couleur brun commercial.
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur noir deux (2) tons.

Tel que rapporté un peu plus haut, le mur latéral gauche fait front sur le boulevard Chevreumont. La proposition maintient une apparence de mur latéral et ne crée pas un lien avec la voie publique. Toutefois, malgré que les murs latéraux visibles de la voie publique ont une attention particulière dans les dossiers traités au CCU afin d'avoir une apparence de mur principal, dans les cas des résidences situées sur un terrain d'angle, les murs latéraux fronts sur le boulevard Chevreumont sont souvent banals.

Finalement, le milieu d'insertion est représentatif de la résidence visée. Il a été développé à la même époque et développé avec le même style d'architecture. L'agrandissement correspond à l'essence du milieu et de la résidence visée.

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

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables. Toutefois, Monsieur Marcel Labbé précise que malgré le fait que le remplacement des fenêtres n'est pas assujéti au PIIA, il est dommage de ne pas assurer que les fenêtres soient à la verticale, ce qui en fait une caractéristique distinctive du milieu environnant.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée afin de notamment ériger un garage intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 279, croissant Joncaire correspondante au lot no 4 276 737 du cadastre du Québec.

6) 143, RUE DES VINAIGRIERS – AGRANDISSEMENT D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis d'agrandissement no 3002282294 a été déposée le 2 septembre 2020 pour agrandir la résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par E. Brunelle de Plan design en août 2020 et le plan d'implantation no 2412-52, minute no 2766 réalisé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre de Horizon inc. en date du 27 août 2020.

Le projet vise à l'agrandissement d'une récente résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages à toit plat sur la rue des Vinaigriers.

Le projet d'agrandissement fait suite à la nouvelle résidence érigée sur la rue des Vinaigriers qui se termine en cul-de-sac. Rappelons qu'elle a été traitée au comité consultatif d'urbanisme en mars 2019 avec un avis favorable et approuvé par résolution no CA19 28 111 au conseil d'arrondissement d'avril 2019. Le projet consiste à agrandir les espaces de garage afin d'ajouter deux (2) cases de stationnement supplémentaires pour un total de quatre (4) cases de stationnement. Rappelons que la nouvelle résidence s'inspire d'une construction de type contemporaine. Elle a un cadre bâti privilégiant des lignes droites, un jeu de volume cubique, de grandes fenestrations, un plan rectangulaire et une utilisation de matériaux nobles comme des parements extérieurs en pierre et en brique de type Permacon et l'intégration de l'acier de type MAC.

En détail les caractéristiques extérieures de l'agrandissement tel que décrit comme suit :

- Ajout d'un garage double;
- Un (1) parement extérieur en façade avant principale et les autres façades :
 - Brique couleur nuance gris newport;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium de couleur charbon;
- Toit plat en membrane blanche.

L'agrandissement sera une extension de la résidence existante vers l'avant (vers des Vinaigrier). Concrètement, c'est en fait une continuité du volume cubique occupé par l'espace de garage existant. Ainsi, les lignes, le cadre bâti et les matériaux seront identiques à la présente résidence.

Rappelons que le milieu d'insertion est par contre constitué de résidences existantes à l'entrée de la rue Vinaigriers s d'inspiration champêtre, traditionnelle ou manoir. Pour la plupart, elles ont été érigées entre 2010 et 2011. La résidence visée par la demande est d'ailleurs la première des 4 derniers terrains encore vacants de la dernière portion de la rue visée. Elle sera également riveraine du cours d'eau.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux, aux articles 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 et aux articles 31 et 32 relatifs aux bois non compris dans un écoterritoire du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale 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 M. Robert Richer et appuyé par Mme Danielle Myrand,

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 afin de notamment ériger un garage double intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 143, rue des Vinaigriers correspondante au lot no 6 008 285 du cadastre du Québec.

PIIA – RÉNOVATION D'ÉLÉMENT EXTÉRIEUR

7) 58, RUE DE LA PLAGE-RIVIERA – RÉFECTION EXTÉRIEURE

La requérante a déposé une demande de permis de rénovation no 3002220914 à l'effet de remplacer le parement extérieur et la toiture telle que décrite dans la demande déposée.

Les travaux consistent à remplacer le clin extérieur, remplacer la couverture et peindre la porte de garage de la résidence principale.

La propriété visée est localisée dans un secteur considéré comme d'intérêt particulier. En effet, il a été développé dans les années 80 avec notamment la particularité que les garages attenants sont construits en façade avant avancée, un jeu de volume et une forme de type californien. Les constructions du secteur visé sont d'une volumétrie, d'un gabarit similaire avec une toiture éclectique utilisée à une fin résidentielle. Le secteur est harmonieux et uniforme ce qui en fait d'un intérêt particulier.

Le parement extérieur proposé est un clin de bois d'ingénierie de KWP. Il sera posé à la verticale de couleur granite rustique au niveau des ouvertures et sur le restant de la façade il sera posé à l'horizontale de couleur espresso. La toiture sera également remplacée par un bardeau d'asphalte de couleur noir 2 tons. Pour un complément d'information, la porte de garage sera peinte de couleur noire.

Rappelons qu'originellement, le parement extérieur posé sur les résidences a une orientation verticale. Toutefois, dans la dernière décennie, plusieurs résidences ont remplacé le parement extérieur par un clin d'orientation horizontal.

Finalement, voici le commentaire de la requérante : Nous souhaitons poser un KPW sur la maison, de manière horizontale, afin d'éviter des infiltrations d'eau, comme nous vivons présentement. Selon la soumission et la consultation de divers contracteurs, il nous a été fortement recommandé d'apposer le clin horizontalement, contrairement à ce que nous avons présentement (clin vertical). En investissant une somme assez élevée pour exécuter ces rénovations, nous voulons que notre maison ait une apparence similaire aux autres maisons qui ont été récemment rénovées, sur notre rue, en plus de rehausser sa valeur.

Le projet vise la rénovation d'une résidence unifamiliale isolée. Il est assujéti aux articles 26 et 27 relatif secteurs d'intérêt particulier et secteur de valeur intéressante du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

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 le remplacement du parement extérieur d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 58, Plage-Riviera, sur le lot 1 843 468 du cadastre du Québec.

8) 16 339, BOULEVARD GOUIN OUEST – REMPLACEMENT DU PAREMENT EXTÉRIEUR

Après avoir reçu un avis pour avoir effectué des travaux sans permis sur sa façade avant, le requérant a déposé une demande de permis (no 3002193854) pour rectifier la situation et procéder à la réfection du revêtement extérieur.

La résidence visée par la demande est localisée sur le boulevard Gouin Ouest. Cette rue est située dans le secteur de valeur exceptionnelle au Règlement sur les PIIA no CA28 0015 notamment pour son caractère villageois, champêtre et avec une concentration de bâtiments anciens. Nous pouvons d'ailleurs retrouver plusieurs anciennes résidences érigées à la fin du 19e siècle et au début du 20e siècle. Toutefois, le milieu environnant de la résidence visée par la demande est un peu plus déstructuré avec des anciennes résidences fortement altérées par des travaux de rénovation dans lesquels l'intégrité architecturale n'a pas été respectée et des constructions érigées dans les années 60 et 70 qui ne s'insèrent pas nécessairement bien au milieu d'insertion.

Le projet de rénovation sera réalisé sur un bâtiment construit en 1946, qui abritait autrefois un local commercial au rez-de-chaussée en plus de sa composante résidentielle. La propriété de type maison cubique se caractérise par une symétrie des ouvertures en façade. D'importantes altérations au style ont été apportées à ce bâtiment lors d'un projet de transformation en 1991. Dans le cadre d'un agrandissement vers l'arrière du lot, des travaux ont été réalisés en façade pour déplacer l'entrée du rez-de-chaussée, réduire certaines ouvertures, retirer le balcon à l'étage et modifier le revêtement et la toiture.

Le projet du requérant aujourd'hui consiste à remplacer à l'identique le stuc blanc existant qui est endommagé. Les travaux visés sont surtout pour entretenir la résidence. Toutefois, il faut assurer que le nouveau parement choisi respectera l'intégrité architecturale de la maison et ses effets sur le secteur.

Le projet concerne le remplacement d'un élément extérieur d'un bâtiment principal. Il est visé aux articles 18 et 19 relatifs aux secteurs de valeur exceptionnelle et bâtiments d'intérêt patrimonial et également aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverains 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 (P.I.I.A.).

Le projet a été évalué dans un premier dans par le comité consultatif d'urbanisme le 18 août dernier. Ils étaient unanimement défavorables. Les raisons évoquées étaient que considérant le bâtiment visé par le projet se situe dans un secteur de valeur exceptionnelle et sur le Parcours riverain, ces travaux sont l'occasion de contribuer à la mise en valeur du caractère d'ensemble et de favoriser un retour à l'aspect d'origine du bâtiment. Ceci n'est pas le cas avec le projet sous sa forme actuelle.

L'utilisation de stuc est peu répandue dans ce secteur et les cas où ce matériau est bien utilisé comportent de nombreux détails architecturaux, lesquels sont complètement absents de la proposition du requérant. Ainsi, le projet ne contribuerait pas à la mise en valeur du caractère d'ensemble de ce secteur.

Il serait préférable de s'inspirer des principaux bâtiments d'intérêt du secteur afin d'arrêter un choix de matériau(x) de revêtement et de proposer des détails architecturaux pour améliorer l'aspect de la façade.

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Yves Sarault de refuser la demande.

Dans un deuxième temps, le requérant a modifié son projet pour davantage s'orienter aux recommandations du comité le 15 septembre 2020. Il propose un parement de clin horizontal en fibre de bois pressée (canexel) de couleur pierre de rivière et un contour des fenêtres (chambranles) d'une largeur de 10 cm (4").

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

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Yves Sarault,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande d'accepter au conseil d'arrondissement la demande de PIIA, afin de permettre la rénovation extérieure d'une résidence unifamiliale isolée sur la propriété située à l'adresse sise au 16 339, boulevard Gouin correspondante au lot no 1 843 579 du cadastre du Québec.

PIIA – MODIFICATION À UNE RÉOLUTION PIIA

9) 380, RUE CHARRON – MODIFICATION À UNE RÉOLUTION

Initialement, une demande de permis de transformation et modification no 3001783876 a été déposée le 4 février 2020 pour des travaux de rénovation et remplacements d'éléments extérieurs tels que montrée au plan d'architecte réalisés par Laurianne Deslauriers no 19023-CH en date du 19 novembre 2019. Un permis a été émis à cet effet no 3000961774.

Suite au début des travaux, le requérant a remarqué des problèmes majeurs au bâtiment. Il doit par conséquent faire des travaux supplémentaires sur la coquille extérieure tels que montrés au plan d'architecte no 19023-CH révisé le 13 août 2020 par Laurianne Deslauriers, architecte. Assujettis au PIIA, un nouveau traitement doit être réalisé au CCU et une nouvelle résolution au conseil d'arrondissement.

Le projet initial visait à procéder à des rénovations extérieures en façade avant principale et sur les autres façades non visibles de la voie publique. Des travaux intérieurs seront également réalisés. Toutefois, suite au début des travaux, des problèmes majeurs ont été identifiés et doivent être résolus. Puisque les nouveaux éléments à corriger sont visibles de la voie publique, une modification à la résolution du PIIA est nécessaire.

En résumé, la résidence visée par la demande est située dans un milieu d'insertion occupé par des résidences unifamiliales isolées parsemées de quelques habitations bifamiliales et multifamiliales d'un (1) à trois (3) étages. Les constructions sont érigées à différente époque soit entre 1946 et 2004 et implantées sur des terrains de forme irrégulière. Les constructions sont de formes, de gabarits et de volumétries différents. En d'autres mots, ce secteur a subi un développement peu structuré et c'est pourquoi que l'architecture et la forme du parcellaire sont si éclatés et dans une moindre mesure l'usage.

Les travaux initiaux consistent à rénover la résidence pour répondre à deux (2) besoins. Le premier fait suite à la découverte de vice caché sur le revêtement de brique et du parement intermédiaire aux sections du garage et du hall d'entrée. Des correctifs sont nécessaires d'où la nécessité de remplacer une partie du revêtement extérieur en brique. D'ailleurs, le requérant propose deux (2) nouveaux parements. Un clin de bois de type Maybec sera posé sur la section hall d'entrée jusqu'à la toiture. Des modifications seront également apportées avec le remplacement de l'œil de bœuf par une fenêtre rectangulaire et le remplacement de la porte d'entrée. Un clin métallique sera quant à lui posé sur la section garage et jusqu'au 2e étage. L'emplacement des fenêtres au deuxième étage sera modifié. Dans ce cas-ci, la symétrie de cette section sera perdue. Une petite toiture à toit plat sera posée au-dessus de la porte de garage. Les travaux seront également réalisés sur l'ensemble des façades, mais ils ne sont pas visibles de la voie publique. Précisons que la porte de garage ne sera pas remplacée. Des travaux seront réalisés pour une mise à niveau. La couverture de la fausse mansarde sera également remplacée puisqu'elle date depuis 1981.

Finalement, les travaux ajoutés font suite à la découverte que la partie de gauche de la façade avant doit être également rénovée puisqu'elle ne faisait pas partie du projet initial. La raison est que cette partie est envahie par des fourmis charpentières et sans compter l'infiltration d'eau et la moisissure. En conséquence, la fausse mansarde au 2e étage et la brique grise au rez-de-chaussée seront retirées. Elles seront remplacées par un clin métallique vertical Gentek de couleur noire avec un bandeau horizontal métallique Gentek de couleur bois afin briser la monotonie de la partie de gauche en façade avant principale. De plus, deux (2) bandeaux seront ajoutés par un clin métallique horizontal de couleur noire. L'un sera posé sur la partie garage entre les deux (2) fenêtres du 2^e étage et le second sera posé sous la fenêtre de la salle de bain du 2^e étage dans la partie sud/est du bâtiment principal.

La demande est assujettie 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 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la modification ou le remplacement d'un élément extérieur d'un bâtiment.

Lors de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 15 septembre, le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont défavorables. La proposition ne permettait pas d'améliorer les qualités bâties du secteur et également celui du bâtiment principal. Il est alors recommandé au requérant d'ajouter une fausse fenêtre sur la partie sud/est pour briser la monotonie de la façade, remplacer le clin d'aluminium noir sous la fenêtre par une couleur de bois et proposer un parement extérieur principal orienter à l'horizontale.

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

Lors d'une séance extraordinaire du comité en date du 22 septembre, le projet a été évalué de nouveau avec les modifications apportées par le requérant. Les membres y sont favorables. Le requérant propose de remplacer le bandeau en clin métallique de couleur bois avec la plantation d'arbres sur la partie sud-est du terrain. L'ajout de végétation permettra de cacher la monotonie de la façade avant. D'autre part, il nous informe que le parement extérieur principal est commandé et qu'il n'est pas possible de changer l'orientation. De plus, le fait de poser le clin à la verticale réduit l'effet longitudinal de la façade avant.

Il est proposé par M. Robert Richer 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 des travaux supplémentaires de rénovations à ceux autorisés par résolution no CA20 28 070 sur une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 380, rue Charron, sur le lot no 4 299 169 du cadastre du Québec.

Note : Madame Danielle Myrand déclare qu'elle connaît les requérants et se retire des délibérations et s'abstient du vote.

10) 3045, RUE CHERRIER – REMPLACER UNE PORTE PAR UNE FENÊTRE

Initialement, une demande de permis d'agrandissement no 3001783876 a été déposée. Émise suite à un traitement au CCU et au conseil d'arrondissement en 2016 tel que montré au plan d'architecte (JOB 503) réalisés par YHS en date du 3 octobre 2016, des modifications ont été faites sans autorisation. Avec la vente de la propriété, la demande est de pouvoir régulariser la situation. Toutefois, les travaux sont assujettis au PIIA.

Faisant suite à un projet d'agrandissement de 2016, le requérant souhaite proposer la porte d'entrée principale autre que celle autorisée à la résolution no CA16 28 0256 en 2016.

À l'époque, le requérant souhaitait agrandir sa résidence d'apparence maison canadienne par l'ajout d'une section comportant un garage, une cuisine/salle à manger et une salle familiale en

rez-de-chaussée, ainsi que trois chambres, des salles de bains et un balcon à l'étage. Cet agrandissement avait pour conséquence de doubler la superficie habitable. L'agrandissement a été conséquent en respectant le style original de la résidence notamment sur le plan des volumes, des pentes de toit et des ouvertures. Toutefois, le gabarit de la résidence, suite aux travaux, sera plus important que celui des résidences voisines.

La demande traitée initialement en juillet 2016 a reçu une recommandation défavorable des membres du CCU puisque la porte d'entrée principale en façade avant était dorénavant sur la partie agrandie et non sur la partie originale constituée de la petite maison d'apparence canadienne. La raison évoquée est que la porte d'entrée sur la partie originale mettait davantage en évidence l'ancienne maison canadienne. Le requérant a finalement déplacé la porte d'entrée principale sur la partie originale pour satisfaire à la recommandation. Finalement le projet a eu une recommandation favorable et a été approuvé par résolution au conseil d'arrondissement.

Le dossier a traîné en longueur, notamment puisque l'usage était dorénavant une résidence bifamiliale isolée avec deux (2) portes d'entrée principales en façade avant non conforme à la présente réglementation. Le requérant souhaite vendre la propriété et régulariser la situation. Toutefois, il propose de condamner la porte d'entrée sur la partie originale et maintenir celle sur la partie agrandie. Selon le requérant, la maison est l'une des plus belles du secteur. Qu'on enlève la porte de droite ne compromet absolument en rien à l'architecture de la maison! La porte du centre relie les 2 côtes et il est impératif et simplement de gros bon sens de condamner la porte de droite et non celle centrale. Tout cela risque de faire tomber la vente de mes clients qui sont des résidents de l'Île-Bizard depuis plus de 40 ans et qui ont contribué à ce qu'il est maintenant tout au fil des années!

L'agrandissement a dénaturé la maison canadienne originale. L'ajout d'un agrandissement plus imposant que la partie originale n'a pas permis de conserver l'aspect original de la résidence. Elle est perdue dans les différents volumes du projet d'agrandissement de 2016. En terme clair, l'agrandissement ne fait pas partie des exemples de conservation de bâtiment original.

La demande est assujettie 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 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la modification ou le remplacement d'un élément extérieur d'un bâtiment.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables, mais le requérant doit assurer que la fenêtre proposée soit uniforme, centrée et alignée aux autres fenêtres.

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la rénovation d'une résidence unifamiliale isolée en façade avant principale à l'adresse sise au 3045, rue Cherrier, sur le lot no 4 298 164 du cadastre du Québec.

11) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le mardi 22 septembre 2020 à 17 :30 pour une séance extraordinaire. La séance ordinaire aura lieu le mardi 20 octobre 2020.

12) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Marcel Labbé de lever l'assemblée à 21h00.

Yves Sarault
Président intérimaire

Sylvain Provencher
Chef de division
Urbanisme, permis et inspections