

## PROCÈS-VERBAL

### COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

#### Réunion ordinaire du lundi 18 mars 2019

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

Membres présents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement  
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen  
Mme Geneviève Labrosse, citoyenne  
M. François D'Auteuil, citoyen  
M. Robert Richer, citoyen

Membre absent : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président du CCU  
M. Marcel Labbé, 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 38

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

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. François D'Auteuil.

#### 2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 18 FÉVRIER 2019

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 18 février 2019 soit adopté tel que présenté.

#### PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

#### 3) 1769, CHEMIN DU BORD-DU-LAC – CONSTRUCTION NEUVE

Le requérant a déposé une demande de permis de démolition qui a été traitée au comité de démolition. Lors du comité de démolition du 18 mars 2019, les membres ont autorisé la démolition de la résidence localisée sur la propriété visée par la demande

Il a également déposé, par le fait même, une demande de permis de construction portant le no 3001497484, en date du 6 février dernier, afin d'ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au dernier plan de construction réalisé par Plans Design et ce, en date du 31 janvier 2019 et ainsi que le plan d'implantation no 1638-35, minute no 6391 réalisé par Alain Croteau, arpenteur-géomètre en date du 15 janvier 2019.

Le projet consiste à la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garages intégrés. Le gabarit et l'implantation proposés seront beaucoup plus imposants que ceux de la résidence existante. À titre de comparaison, on peut dénombrer une trentaine de pièces contrairement à la construction existante où nous pouvons dénombrer une dizaine de pièces.

L'architecture proposée s'inspire d'une architecture de type manoir/château caractérisé par un volume imposant, une austérité des lignes, un toit découpé et majestueux, des lignes verticales, une utilisation de matériaux nobles comme la pierre/brique et des détails architecturaux décoratifs majestueux.

En détail, les matériaux extérieurs utilisés seront :

- La façade avant principale sera composée de deux (2) parements extérieurs – Estate stone de couleur brockton et une brique MJ Saratoga de couleur brockton;
- Les façades latérales et arrière seront composées de deux (2) parements extérieurs – Estate stone de couleur brockton et une brique MJ Saratoga de couleur brockton;

- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte mystique 42 de couleur brun classique;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres, les portes d'entrée seront en aluminium de couleur brun.

L'implantation proposée sera pratiquement identique à la résidence existante. Elle sera également à +/-177 mètres de la voie publique. Il faut noter que la résidence existante et celle projetée n'est/ne sera pas vraiment visible du chemin du Bord-du-Lac. De plus, il sera exigé un (1) arbre/250m<sup>2</sup> de superficie de terrain. Ainsi, le couvert végétal en cour avant camouflera davantage la construction visée.

Le milieu d'insertion est hétéroclite. D'une part, il y a de grandes propriétés qui donnent front sur le chemin du Bord-du-Lac. Elles sont, dans plusieurs cas, éloignées de la voie publique et plus près du lac des Deux-Montagnes. De plus, il n'y a pas une architecture dominante. Les styles architecturaux sont multiples allant d'une apparence de manoir, champêtre, maison canadienne et baroque. D'une autre part, la rue Bélair s'apparente à une rue traditionnelle de type pavillonnaire dans laquelle les terrains sont plus petits avec une résidence implantée en isolée. Il n'y a également pas une architecture dominante. Plusieurs styles d'architecture sont présents notamment traditionnel, maison néo-classique, et bungalow. Du côté opposé de la propriété visée par la demande, il y a le terrain de golf Royal Montréal.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée visée aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments, 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 et aux articles 32.4 et 32.5 relatifs au paysage agricole du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).

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 Mme Geneviève Labrosse,

**QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A., pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sise au 1769, chemin du Bord-du-Lac, située sur le lot no 4 589 245 du cadastre du Québec.**

#### 4) 1082, RUE BELLEVUE – CONSTRUCTION NEUVE

Le requérant, Grilli Samuel, Consortium Immobilier Inc., a déposé une demande de permis de construction d'une résidence unifamiliale (demande no 3001509774) telle que montrée sur le plan d'implantation préparé par Alain Croteau arpenteur-géomètre (minute 6433, en date du 27 février 2019) ainsi que sur les plans de construction préparés par Yves H. Samuel, architecte, job 399 et datés du 7 mars 2019.

Le projet vise à la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage sur la rue Bellevue avec un garage double intégré.

La nouvelle résidence proposée s'inspire d'une construction de type bungalow. Elle s'apparente aux constructions voisines érigées sur la rue Bellevue tant au niveau de la volumétrie, son style architectural et son gabarit. Elle sera construite de matériaux nobles notamment avec de la brique et de la pierre pour le parement extérieur de teintes foncées. Les lignes du cadre bâti peuvent être horizontales et verticales, ce qui suit la tendance des constructions à la présente décennie.

En détail, les matériaux utilisés seront :

- La façade avant principale sera composée de trois (3) parements extérieurs avec de brique Cinco de couleur gris scandinave, de la pierre Aria de couleur huron et un parement de fibre de bois horizontale de couleur torréfiée;
- Les façades latérales et arrière seront composées d'un (1) parement extérieur avec une brique Cinco de couleur gris scandinave
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte BP mystique noir 2 tons;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes seront composés d'un aluminium de couleur noir;
- Porte de garage en acier de couleur noire.

Le terrain voisin de droit, de la propriété visée, est dédié pour un usage de type parc (activités de récréation extensives), qui nous le présumons, devrait être aménagé lorsque le projet Val-des-Bois sera complété. Le terrain voisin de gauche sera voué pour une nouvelle construction. Par contre, nous n'avons aucune information sur la nouvelle construction. Les résidences du

côté opposé de la rue sont des cottages de deux (2) étages à l'exception de celle qui est localisée à l'angle de la rue Bellevue et Laurier. L'implantation et les styles architecturaux sont similaires.

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. 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 d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 1082, rue Bellevue, sur le lot 5 376 940 du cadastre du Québec.

## 5) 143, AVENUE DES VINAIGRIERS – CONSTRUCTION NEUVE

Le requérant, Développement Dimension inc., a déposé une demande de permis de construction pour une résidence unifamiliale (demande no 3001512574) telle que montrée sur le plan d'implantation préparé par Alain Croteau arpenteur-géomètre (minute 6431, en date du 25 février 2019) ainsi que sur les plans de construction préparés par Plans Design en date du 12 mars 2019.

Le projet vise à la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages à toit plat, sur l'avenue des Vinaigriers, avec un garage intégré.

La nouvelle résidence proposée sera à la fin de l'avenue des Vinaigriers qui se termine en cul-de-sac. D'ailleurs, elle sera la première des 4 derniers terrains encore vacants de la dernière portion de la rue visée. Elle sera également riveraine à la rivière des Prairies.

La résidence s'inspire d'une construction au style contemporain. Elle a un cadre bâti privilégiant des lignes droites, un jeu de volume cubique, une grande fenestration, un plan rectangulaire et une utilisation de matériaux nobles. D'ailleurs, les parements extérieurs seront de qualités avec une intégration de pierre et de brique permacon et d'acier MAC.

En détail, les matériaux utilisés seront :

- La façade avant principale sera composée de brique Permacon Melville de couleur gris nuancé Newport, de la pierre Lexa de couleur noir Rockland, de pierre Aria de couleur blanc porcelaine et un parement d'acier MAC horizontal de couleur torréfiée;
- Les façades latérales et arrière seront composées de brique Permacon Melville de couleur gris nuancé Newport, de la pierre Lexa de couleur noir Rockland, de pierre Aria de couleur blanc porcelaine et un parement d'acier MAC horizontal de couleur torréfiée;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes seront composés d'un aluminium de couleur charbon;
- Porte de garage en acier de couleur charbon.

D'autre part, la profondeur du terrain est d'environ 78 mètres. Une bonne partie du terrain est occupée par la zone inondable à faible courant et également à grand courant. L'implantation proposée s'approche de la ligne de faible courant. La cour arrière, souvent utilisée pour les activités récréatives sera petite. Pour assurer qu'un futur propriétaire puisse jouir pleinement de la propriété, il serait avisé d'avancer la résidence visée d'une dizaine de mètres. De plus, on éloigne la résidence de la zone inondable (20-100 ans) et on assure un meilleur alignement avec les futures constructions voisines de l'avenue des Vinaigriers.

Finalement, le milieu d'insertion est caractérisé par des résidences d'inspiration champêtre, traditionnelle ou manoir. L'entrée de l'avenue des Vinaigriers est notamment dominée par ce type d'architecture. Pour la plupart, elles ont été érigées au début des années 2010.

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 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. Christian Larocque,

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 d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 143, avenue des Vinaigriers, sur le lot 6 008 285 du cadastre du Québec sous condition :

QUE la résidence proposée s'avance d'une dizaine de mètres que la proposition du plan projet d'implantation déposé dans la présente demande.

### **PIIA - RÉNOVATION**

#### **6) 423, AVENUE WILSON**

La requérante a déposé une demande de permis no 3001514494 qui vise notamment la rénovation de la façade avant principale.

La résidence visée par la demande a une apparence d'une maison canadienne avec son plan rectangulaire, son cadre bâti et sa volumétrie. Il faut noter toutefois qu'elle a été érigée en 1991, elle n'a donc pas un caractère patrimonial.

La requérante souhaite remplacer les fenêtres à manivelle par le même type de fenêtres que celles existantes. Par contre, contrairement aux fenêtres existantes, elles seront sans carrelage à six (6) carreaux. Le projet vise également le remplacement des portes d'entrée et celle du garage. La couleur choisie sera brun commercial (teinte vert kaki/forêt).

Le milieu d'insertion est caractérisé par des résidences implantées sur des terrains bordant le lac des Deux-Montagnes. Malgré que la forme des terrains et dans l'implantation des bâtiments sont relativement homogènes, le cadre bâti de ces derniers est forts différents.

Le projet concerne la rénovation d'un élément extérieur d'un bâtiment principal. Il est visé aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverain et sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

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

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. François D'Auteuil,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter le remplacement des fenêtres, des portes d'entrée et de la porte de garage à l'adresse sise au 423, avenue Wilson, composé du no lot 4 589 871 du cadastre du Québec.

### **PIIA – CONSTRUCTION BÂTIMENT ACCESSOIRE**

#### **7) 490, CHEMIN MONK – CONSTRUCTION BÂTIMENT ACCESSOIRE**

Le requérant a déposé une demande de permis pour la construction d'un bâtiment accessoire détaché no 3001483019 tel que présenté au plan de construction no 18-C-341 réalisé par Structure Alternative Inc. le 5 décembre 2018 et au plan d'implantation no 30083 réalisé par l'arpenteur-géomètre Benoit Couture en date du 16 mai 2018.

Le requérant souhaite ériger un garage détaché à la résidence principale. Il sera localisé dans la partie gauche de la cour avant de la propriété visée. Les dimensions proposées sont de 7,32m par 10,97m sur une superficie totale de 80,3m<sup>2</sup> et une hauteur de 7,5 mètres. Il aura une forme qui s'apparentera avec la construction principale, notamment avec la pente de la toiture principale. De plus, il a même des allures de vieille grange avec son parement en bois de pruche verticale, son plan rectangulaire, sa lucarne et une toiture dont la pente est abrupte.

La forme du terrain visé est peu orthodoxe. La largeur, front sur rue, est de 13,79 mètres. Par contre, la profondeur est de +/- 225 mètres. Les constructions (résidence et bâtiment accessoire) de la propriété visée par la demande sont très éloignées de la voie publique. La distance est d'environ 200 mètres. Elles sont d'ailleurs plus près de la rivière que de la voie publique. Du coup, elles ne sont pas visibles. Il faut noter également qu'il y a un couvert végétal important et qu'une résidence existante (486, chemin Monk) camoufle les constructions sur la propriété visée par la demande. Puisque la construction proposée sera localisée à proximité de la résidence principale, elle sera donc non visible de la voie publique.

La propriété est localisée dans un milieu rural. Elle est d'ailleurs à proximité de la portion de l'île dans laquelle il y a une utilisation des terrains à une fin agricole. Le secteur est relativement déstructuré avec des terrains de formes diverses, une utilisation résidentielle ou agricole et une irrégularité dans l'implantation des résidences existantes dans leur milieu d'insertion.

Le projet concerne la construction d'un bâtiment accessoire. Il est visé aux articles 32.4 et 32.5 relatifs au paysage agricole du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).

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

Il est proposé par M. 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 P.I.I.A., afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire à l'adresse sise au 490, chemin Monk composée du lot no 4 589 693 du cadastre du Québec.

## **PIIA – ENSEIGNE COMMERCIALE**

### **8) 16 400, BOULEVARD GOUIN OUEST – ENSEIGNE MURALE**

La requérante a déposé une demande de permis no 3001511378 le 5 mars 2019 pour l'installation d'une enseigne murale à l'égard d'un local vacant qui sera désormais occupé par le commerce Minévia SPA.

Le projet consiste à remplacer le panneau de l'enseigne commerciale murale existante du salon de coiffure QualityCuts en vinyle par une nouvelle enseigne commerciale murale en vinyle pour le commerce Minévia SPA. Elle sera dans le même boîtier d'aluminium existant que la présente enseigne et d'une dimension de 2,23 mètres (96") par 0,5 mètre (2'). L'éclairage sera rétroéclairant également identique à l'enseigne existante.

Le Minévia SPA occupe présentement un local dans le centre commercial du 16 400, boulevard Gouin Ouest. Le commerce prend de l'expansion et il occupera le local voisin. Il est à noter que ce n'est pas un agrandissement de l'aire de l'établissement, les locaux seront distincts et séparés par un mur mitoyen. En d'autres mots, l'un des locaux sera probablement destiné au massage et au spa et le local voisin pour les manucures. Ce sont vraiment deux (2) locaux distincts avec deux (2) certificats d'occupation distincts dans lesquels il y a un mur mitoyen et c'est pourquoi il y aura deux (2) enseignes murales pratiquement similaires.

Le centre commercial dans lequel l'usage principal est exercé ne présente aucun intérêt architectural. Cette enseigne ne vient pas dégrader ou améliorer la situation. De plus, les bâtiments principaux du voisinage immédiat sont dans plusieurs cas également sans intérêt architectural.

La pose d'une enseigne commerciale est visée aux articles 16 et 17 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).

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

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. François D'Auteuil,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la pose d'une enseigne murale à l'adresse sise au 16 400, boulevard Gouin Ouest, sur le lot 1 843 601 du cadastre du Québec.

## **PIIA – AGRANDISSEMENT**

### **9) 16 167, BOULEVARD GOUIN OUEST AGRANDISSEMENT BÂTIMENT PRINCIPAL**

L'Association de l'ouest de l'île pour les handicapés intellectuels Inc. (centre Kizmet) souhaite procéder à l'agrandissement du bâtiment principal. Une demande de permis de construction (demande no 3001512574) a été déposée telle que montrée sur le plan projet d'implantation no 51039-1, minute no 17755, préparé par François Houle arpenteur-géomètre en date du 17 mars 2019 ainsi que sur le plan de construction no 307-15 Kizmet préparé par Philippe Voisard, architecte, en date du 4 mars 2019.

Le projet vise à agrandir le bâtiment principal pour augmenter l'offre de service du centre Kizmet dont son usage principal est celui du groupe public « P2-Service public et institutionnel ».

Le bâtiment existant visé par la demande a été érigé en 1933. Il a été érigé et utilisé à une fin résidentielle jusqu'à l'acquisition de l'immeuble par Association de l'ouest de l'île pour les handicapés intellectuels Inc. L'usage principal est alors passé de résidentiel à institutionnel.

Le bâtiment principal existant est situé dans un secteur de valeur exceptionnelle. Il a une largeur de 9,11m par une profondeur de 8,52m pour une superficie totale au sol de 77,61m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale de +/-9,75m. Il est considéré comme maison de style « foursquare »

notamment puisque ses caractéristiques correspondent à une forme rectangulaire, son toit pavillon, sa galerie couvert et sa façade avant symétrique.

L'agrandissement proposé sera joint sur le mur latéral gauche et celui du mur arrière du bâtiment existant. Il sera construit en retrait de celui-ci afin de maintenir ses caractéristiques et son intégrité architecturale. L'agrandissement sera d'une largeur de 18,94m par une profondeur de 19,26m pour une superficie au sol de +/-340m<sup>2</sup> et d'une hauteur de totale 10,65m. L'agrandissement est important. Son gabarit peut représenter jusqu'à 4 fois la grandeur de la partie existante. De plus, la hauteur sera légèrement supérieure.

D'autre part, les qualités architecturales du bâtiment existant sont maintenues. Il a conservé les caractéristiques originales d'une maison cubique "foursquare". Par contre, l'agrandissement ne semble pas s'inspirer d'un style architectural particulier. La proposition semble vouloir s'intégrer avec le bâtiment existant, mais tout en intégrant des éléments qui ne s'arriment pas nécessairement avec celui-ci notamment avec la construction d'un porte-à-faux, d'une partie vitrée au rez-de-chaussée, d'un jeu de volume et l'intégration de trois (3) petits toits pavillons. Le rythme et le design des cadres bâtis entre les deux bâtiments ne semblent pas bien s'arrimer. Il est d'ailleurs expliqué par le demandeur, que l'agrandissement visé, reflète une utilisation publique/institutionnelle et une apparence plus ludique afin de représenter un usage qui représente une utilisation à une fin de gardiennage pour les enfants handicapés.

Sur le plan de l'architecture, il est plus avisé d'agrandir un bâtiment existant qui s'inspire de la construction existante ou de proposer un effet contrastant comme une architecture contemporaine. Un effet contrastant peut valoriser la construction existante tout en proposant une architecture qui est de qualité.

Nous pouvons retrouver des bâtiments dans le milieu environnant qui pourraient être considérés comme d'intérêt patrimonial. Ils ont, dans plusieurs cas, une qualité architecturale, ce que nous ne retrouvons pas partout dans le secteur Sainte-Geneviève. Il est important de s'assurer que l'agrandissement soit de qualité puisque, c'est une construction qui se présente pour les prochaines décennies.

Le projet concerne l'agrandissement d'un bâtiment principal. Il est visé aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux, 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 riverain et sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).

Les membres du comité discutent de la demande et 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 P.I.I.A., à l'effet d'agrandir le bâtiment principal à l'adresse sise au 16 167, boulevard Gouin Ouest sur le lot no 1 843 628 du cadastre du Québec.

#### **PIIA – MODIFICATION À UNE RÉOLUTION PIIA**

##### **10) 15 489 À (...), BOULEVARD GOUIN OUEST – PLACE TEVERE**

M. Paul Rossi de la compagnie 9344-3273 Québec Inc. a déposé une modification au plan de construction no A-16542 réalisé par M. Stéphane Lessard, architecte, en date de la révision du 4 février 2019.

Une demande de modification à la résolution initiale numéro CA18 28 086 est demandée par le requérant pour la construction de douze (12) résidences unifamiliales contiguës sur le site du boulevard Gouin à l'angle de la rue Saint-Antoine.

La raison est que, les fenêtres au-dessus de la porte d'entrée principale en façade avant des résidences avec mezzanine seront abaissées, puisque le palier de l'escalier, donnant accès à la mezzanine, est centré à la fenêtre au projet initiale. Le fait d'abaisser la fenêtre de quelques centimètres évite que le palier soit visible de la voie publique et permet du coup, de faciliter sa construction.

D'autre part, la phase 2B (front sur la rue Laframboise) sera modifiée par le fait d'ajouter une mezzanine au modèle 11-A (seconde résidence à partir de la gauche) et le retrait de la mezzanine sur les modèles 10-B (première résidence à partir de la gauche).

Notez que les modifications visent uniquement les phases 1, 2A, 2B et 2C (site boulevard Gouin Ouest/Saint-Antoine)

Le projet concerne la modification de la résolution CA18 28 086 adoptée le 5 mars 2018 visant les articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux, les articles 18 et 19 relatifs aux secteurs de valeur exceptionnelle et bâtiments d'intérêt patrimonial et également les articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverain et sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).

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

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 P.I.I.A., concernant le projet immobilier, à l'effet de modifier l'emplacement des fenêtres sur les modèles avec mezzanine et l'emplacement d'une mezzanine à la phase 2B autre que celles autorisées à la résolution no CA18 28 086 en date du 5 mars 2018 pour la construction neuve de résidences unifamiliales contiguës sur le boulevard Gouin Ouest, sur le lot no 6 290 047 du cadastre du Québec.

### **11) 100, BOULEVARD JACQUES BIZARD – CENTRE COMMERCIAL**

Le requérant a déposé une demande de rénovation numéro 3001413934 à l'effet d'apporter des travaux de rénovation sur la devanture commerciale du centre commercial tels que présenté à la 3<sup>e</sup> version au plan de rénovation no 17-480BRN en date du 8 mai 2018 réalisé par TLA architectes.

Le projet de rénovation vise le centre commercial localisé à l'intersection du boulevard Jacques-Bizard et de la rue Cherrier. Érigé en 1989, il n'a pas subi de grande transformation depuis sa construction. Dans un premier temps, le projet consiste à retirer la marquise et retirer le parement extérieur de la façade avant et avant secondaire afin de rehausser la qualité architecturale du bâtiment et de pouvoir attirer de nouveaux locataires. Actuellement, il y a plusieurs commerces en activité, notamment un restaurant, une boulangerie, un salon de coiffure, un centre de conditionnement physique, etc. Par contre, il y a quelques locaux vacants, notamment celui qui est à l'entrée du centre commercial sur la rue Cherrier. La forme du bâtiment est assez banale. Elle correspond à une architecture fonctionnaliste qui vise davantage l'expression de l'usage et non celui du cadre bâti. De plus, le cadre bâti semble se dégrader depuis quelque temps.

Le site visé est caractérisé par un talus avec une plantation d'arbres matures en cour avant qui donne front sur le boulevard Jacques-Bizard. Il a été aménagé à une hauteur de 1 à 2 mètre(s), ce qui camoufle une partie du centre commercial. D'autre part, le boulevard Jacques-Bizard est une voie de transit puisqu'elle est la seule voie de circulation qui permet d'entrer et de sortir de l'Île. Il est utilisé par les automobilistes, les cyclistes et les piétons. À quelques exceptions près, la circulation est pratiquement destinée à la population locale. Pour sa part, la rue Cherrier est, en quelque sorte, la rue commerciale historique de L'Île-Bizard. Pour la plupart, les bâtiments principaux sont utilisés pour une activité commerciale. Malgré que la fonction commerciale soit dominante, la volumétrie et les formes sont très différentes, mais avec un accent villageois. Par contre, certains bâtiments ont un cadre bâti banal dans lequel la fonction est plus importante que la forme, contrairement à d'autres bâtiments qui s'inspirent d'une architecture rustique, villageoise et champêtre enfin de créer une certaine ambiance.

Le demandeur a présenté une première version du projet de rénovation. Elle n'a toutefois pas reçu un avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU) lors de la séance du 16 avril dernier. Cette version s'apparentait à une tendance moderne avec l'utilisation de parements d'acier, de couleurs blanc, gris et pin scandinave et un cadre bâti aux formes cubiques. Suivant les recommandations des membres du CCU, il a donc déposé une seconde version de son projet.

La seconde version s'apparente davantage à une tendance traditionnelle. Les matériaux utilisés seront de qualités et de couleur sobre avec un cadre bâti empruntant des formes régulières, rectangulaires et des avant-toits arrondis rappelant ainsi quelques bâtiments du milieu d'insertion. Le parement extérieur dominant sera de la brique Brampton old school rappelant celle utilisée dans les anciennes villes et villages industriels de la fin du 19<sup>e</sup> siècle et début du 20<sup>e</sup> siècle intégré d'un couronnement de bloc architectural "pearl white" et de parapets de matériaux métalliques de couleur étain métallique et carbone.

Lors de la réunion du CCU le 22 mai dernier, les membres du comité étaient favorables à la demande de rénovation sous effet d'apporter les correctifs suivants :

- Intégrer sur deux (2) coins du bâtiment principal une forme et un toit pavillon rappelant le style champêtre;
- Planter des arbres sur le trottoir;

- Proposer un éclairage en col de cygne sur l'emplacement des enseignes proposées.

Il avait été convenu que le requérant puisse apporter les correctifs énumérés ci-haut avant le 28 mai dernier afin que la demande soit déposée au conseil municipal du 4 juin dernier pour une décision. Toutefois, le demandeur a finalement décidé pour des raisons de contraintes techniques et financières que la 2<sup>e</sup> version ne sera pas modifiée, malgré les recommandations demandées par le CCU. Il a finalement été convenu de représenter la 2<sup>e</sup> proposition telle quelle à la séance du CCU du 18 juin pour statuer sur la demande.

D'autre part, le traitement de la demande concerne uniquement le cadre bâti du bâtiment principal. Elle ne vise pas l'enseigne sur pylône, les enseignes murales et également son cadrage. Ils seront traités dans une étape ultérieure.

(RETOUR 3<sup>E</sup> PROPOSITION EN DATE DU 18 MARS 2019 (CCU))

Le requérant dépose une 3<sup>e</sup> version, puisque le fait de retirer la marquise occasionne des complications importantes au niveau de la structure du bâtiment principal et également au niveau des coûts de rénovations. Il propose donc une rénovation qui vise à remplacer les parements extérieurs et les ouvertures, mais la marquise sera maintenue.

En détail :

- Remplacer le parement extérieur par une brique Brampton old school
- Ajouter deux (2) bandeaux en bloc architectural de couleur pearl white;
- Remplacer le parement de la marquise et celui du parapet en acier prépeint de couleur dove grey;
- Remplacer les ouvertures avec un cadrage d'aluminium de couleur bronze;
- Remplacer le parement des structures cubiques par de la brique Bampton old school et un acier MAC métal block de couleur gris carbone.

La nouvelle proposition maintient l'intégrité originale du bâtiment principal tout en bonifiant ses qualités architecturales avec l'utilisation de matériaux de bonne qualité.

Notez que les enseignes ne sont pas traitées dans la présente demande. Elles seront dans une étape ultérieure.

Le projet vise la rénovation d'un élément extérieur du cadre bâti du centre commercial. Il est assujéti aux articles 18 et 19 relatifs secteurs de valeur exceptionnelle et bâtiments d'intérêt patrimonial et aux articles 22 et 23 relatifs aux 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).

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 rénovation d'éléments extérieurs du centre commercial (3<sup>e</sup> proposition) à l'adresse sise au 100-136, boulevard Jacques-Bizard, sur le lot 4 295 530 du cadastre du Québec.

## **PIIA – MODIFICATION À UNE RÉOLUTION PIIA**

### **12) 1095, RUE SAINT-ROCH – AVIS SUR DÉROGATION MINEURE**

Le requérant souhaite convertir son garage pour aménager une résidence unifamiliale isolée principale. Il dépose un avis préliminaire de demande de dérogation mineure qui vise à convertir, agrandir et modifier le garage détaché existant érigé en 2015 (Permis no 3000454174-15) en résidence principale dont la marge arrière n'est pas conforme à la norme prescrite.

Une première demande de dérogation mineure a été déposée à l'effet de déroger de 4,1 mètres à la norme prescrite à la grille des usages et normes de la zone R1-103. D'ailleurs, elle a été refusée par le conseil d'arrondissement le 5 février dernier. (Résolution no CA19 28 050) Une demande préliminaire est demandée puisque la seconde proposition déroge également à la norme prescrite à la grille des usages et normes de la zone visée dont la marge arrière dérogerait de 1,9 mètre. Il aimerait avoir un avis des membres du CCU pour s'orienter sur son projet de conversion, de modification et d'agrandissement du garage existant.

En résumé, le requérant souhaite convertir, modifier et agrandir son garage afin d'aménager une résidence unifamiliale isolée principale. Actuellement, le garage visé est implanté à une

distance de 3,5 m de la ligne arrière. Il est conforme au présent Règlement de zonage no CA28 0023 pour une utilisation accessoire, c'est-à-dire comme un garage détaché. Cependant, sa reconversion en résidence principale isolée aura pour conséquence d'appliquer la marge arrière de la grille des usages et normes de la zone pour un bâtiment principal et non celui d'un bâtiment accessoire. Au lieu d'appliquer la norme à 3,5 m, il faut appliquer celle à 7,6 m identifiée à la grille des usages et normes de la zone R1-103. Il propose de réduire le garage existant, ce qui aura pour conséquence que la marge arrière sera de 5,7 mètres.

Le terrain visé a une profondeur de 21 m, ce qui est petit pour un terrain résidentiel conventionnel. Normalement, ils ont une profondeur de 30 m. Dans le projet visé, en respectant la marge arrière et la marge avant, il est possible d'ériger une résidence d'une profondeur maximale de 7,74 m, ce qui ne correspond nécessairement pas au standard du marché des maisons isolées. Notons que les propriétés de la rue Saint-Roch notamment, leur profondeur est également d'environ 21 m. Plusieurs des résidences existantes dérogent à la norme prescrite sur les marges arrière en étant inférieure de 1,6 m à 2,6 m contrairement à la demande dans laquelle la résidence sera inférieure de 4,1 m.

Le secteur est relativement dense. Le milieu a été construit à une époque dans laquelle les chalets saisonniers occupaient le territoire. Il y avait probablement des normes beaucoup moins sévères et c'est pourquoi le secteur est relativement déstructuré. D'ailleurs, la résidence localisée au 2035, chemin du Bord-du-Lac est très près de la propriété visée à la demande. Nous pouvons d'ailleurs voir sa proximité sur l'une des photos de l'acétate des *Photos site visé*.

Finalement, il y a quelques options pour que le requérant puisse réaliser un projet conforme. Il peut notamment maintenir le garage existant et démolir et reconstruire la résidence existante en utilisant la précédente dérogation mineure accordée en 2016 no CA16 280252 sous certaines conditions. Il peut également construire une nouvelle résidence avec des dimensions moins classiques. Notons que l'outil dérogation mineure est une mesure d'exception et n'est pas un moyen de contourner le règlement.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 4 du chapitre 2, qu'une dérogation mineure peut être accordée relativement aux marges avant, arrière et latérales d'un bâtiment principal.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont défavorables. Ils notent qu'il est possible d'ériger une construction principale conforme. Ils sont d'avis d'utiliser l'outil de dérogation mineure comme une mesure d'exception.

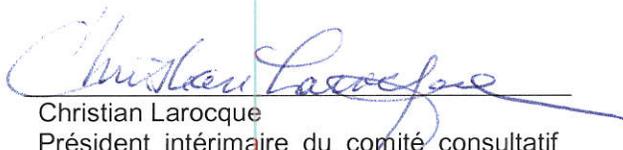
Finalement, les membres sont plus favorables que le requérant réalise son projet initial qui visait la démolition et la reconstruction de la résidence existante en 2016 qui d'ailleurs a fait l'objet d'une demande de dérogation mineure acceptée par le conseil municipal de l'époque résolution no CA16 280252.

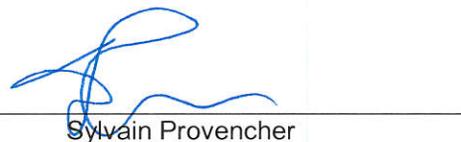
### 13) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 15 avril 2019.

### 14) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par Mme Geneviève Labrosse de lever l'assemblée à 21 : 55.

  
Christian Larocque  
Président intérimaire du comité consultatif  
d'urbanisme

  
Sylvain Provencher  
Chef de Division  
Urbanisme, permis et inspections