

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 17 juin 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. Marcel Labbé, citoyen
Mme Geneviève Labrosse, citoyenne
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. François D'Auteuil, citoyen

Membres absents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement
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 31

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ DE DÉMOLITION EN DATE DU 21 MAI 2019

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 21 mai 2019 soit adopté tel que présenté.

PIIA – RÉNOVATION

3) 28, RUE LEGAULT – MODIFICATION DE LA TOITURE PRINCIPALE

Une demande de permis de rénovation qui vise à modifier la hauteur et la forme de la toiture no 3001586718 a été déposée tel que montré au plan réalisé par Kristina Leclerc design en date du 4 juin 2019.

Le projet vise la rénovation et le rehaussement de la résidence unifamiliale isolée visée par la demande. Notons toutefois que les travaux ne visent pas un agrandissement au sol.

Rappelons qu'il y a un nouvel amendement au règlement sur les PIIA no CA28 0015 au secteur applicable aux bâtiments principaux. Elle vise à assujettir tous travaux de rehaussement de la hauteur d'une construction principale existante. Les mêmes objectifs et critères sont applicables.

La raison pour laquelle le requérant procède à des travaux de rénovation qui visent à rehausser la toiture principale est que l'espace libre dans le comble de la toiture est très petit. Du coup, il semble qu'il y a beaucoup d'humidité pourrissant la charpente et les fermes de toit. Durant la période hivernale, la résidence semble froide dans laquelle les coûts de chauffage sont élevés. Le fait de rehausser la toiture permet de remplacer l'isolation et assurer une meilleure circulation de l'air. Les travaux assurant de maintenir en bon état la résidence.

Cependant, les travaux auront un effet sur l'intégrité architecturale du bâtiment. La toiture existante est un 2 versants à faible pente 3/12. La nouvelle toiture proposée sera à 4 versants (en croupe) d'une pente 6/12. L'effet sera très différent. La maison aura dorénavant une apparence des premiers bungalows construits au Québec dans les années 50 et 60 contrairement à un bungalow construit dans les années 70 et 80. Malgré tout, les travaux vont bonifier les qualités architecturales du bâtiment principal. La couverture sera un bardeau d'asphalte de couleur cambridge. Les travaux de rénovation ne sont pas traités dans la présente demande, elle concerne uniquement le rehaussement la toiture. Mais, les travaux permettront de mettre au goût du jour le cadre bâti.

Le milieu d'insertion est caractérisé par des occupations de petits bungalows d'un (1) étage avec une pente douce. Ils ont été érigés pour la plupart dans les années 70 et 80 pour une

population modeste permettant d'accéder une propriété. Le cadre bâti est simple avec l'absence de garniture architecturale ostentatoire.

Le projet concerne le rehaussement de la hauteur d'une résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux 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 Mme Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la modification de la hauteur de la résidence unifamiliale isolée située au 28, rue Legault composée du lot no 4 590 429 du cadastre du Québec.

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

4) 467, AVENUE WILSON – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Deux (2) demandes de permis ont été réalisées le 3 juin 2019. La première est un permis de démolition no 3001586294 afin de démolir le chalet existant érigé en 1958. La seconde est un permis de construction no 3001586459 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction dessiné par Normand Cuerrler en mai 2019 et au plan d'implantation no R25384-1-1, minute no 20 010 réalisée par Benoit Rolland, arpenteur-géomètre, en date du 24 avril 2019.

Le projet vise la démolition et la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage intégré.

La propriété visée par la demande est localisée à la fin de l'avenue Wilson dans la partie nord-ouest de L'Île-Bizard. Actuellement, le terrain est occupé par un chalet construit en 1958. Ce dernier est localisé dans la zone inondable. Le fait de le démolir permettra de libérer la zone inondable puisque la nouvelle construction sera construite à l'extérieur de cette zone. D'autre part, le chalet n'a aucun intérêt architectural. Il sera démolé pour faire place à une résidence unifamiliale isolée.

La résidence proposée sera construite sur deux (2) étages d'une hauteur totale de 10,05 mètres. Elle aura une apparence architecturale de style traditionnel/tendance/zen composée notamment d'une entrée principale imposante et centrée, d'une toiture à 4 pans, d'une façade à 100% en maçonnerie (pierre), façade symétrique, fenêtres à 3 vantaux avec soubassement et de trois (3) entrées de garage. Elle sera construite selon un plan rectangulaire d'une largeur de 19,81 m, une profondeur de 13,72 m sur une superficie au sol de +/-270 m². En détail, voici les matériaux extérieurs utilisés :

- La façade avant principale sera composée de deux (2) parements extérieurs en pierre de type Rinox Lucano de couleur amaretto et un clin d'imitation bois de couleur brun (imitation bois);
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte de couleur noire;
- Les soffites et les fascias en aluminium de couleur gris foncé;
- les contours des fenêtres en aluminium de couleur noire;
- Portes de garage en aluminium de couleur brun.

Il y a plusieurs contraintes sur le terrain visé notamment la zone inondable, un fossé et une servitude d'Hydro-Québec. C'est pourquoi l'implantation de la résidence sera à 8,3 mètres de la rue pour s'assurer qu'elle soit à l'extérieure des contraintes. Par contre, la résidence proposée ne sera pas nécessairement alignée avec les voisins immédiats. Notons toutefois, que le secteur n'est pas parfaitement uniforme.

Le secteur est un milieu rural avec des terres agricoles à proximité et des résidences plus/moins éloignées. L'avenue Wilson est une voie de circulation qui regroupe une concentration de dix (10) résidences unifamiliales isolées implantées sur des terres d'une superficie entre 2500 m² à 5000 m². Plusieurs ont été construites dans les années 60 et d'autres dans les années 90. Ce sont des résidences qui sont toutes riveraines au lac des Deux-Montagnes. La partie sud de l'avenue Wilson est boisée ce qui fait de ce secteur discret. Les résidences sont de différents styles architecturaux érigées à différente époque. Il n'y a pas une dominance dans le milieu d'insertion. Malgré tout, l'identité du secteur est notamment celui que les propriétés sont riverains et qu'il y a une atmosphère de tranquillité.

La demande pour la construction neuve 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 et aux articles 32.4 et 32.5 relatifs au paysage agricole 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. 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 la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 467, avenue Wilson composé du lot no 4 589 804 du cadastre du Québec.

5) 976, RUE BLOUIN – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis de construction no 3001589114 a été déposée le 4 mai 2019 pour ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Dessin Drummond no 58146 en date du 6 mai 2019 et le plan d'implantation no 2412-55, minute no 2151 réalisé par Nicolas Kemp, arpenteur-géomètre chez *Horizon arpenteur-géomètre inc.* en date du 31 mai 2019.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage intégré.

La propriété est localisée sur la rue Blouin dans la partie nord-est de L'Île-Bizard à proximité des rapides de Lalemant.

La résidence proposée s'inspire des tendances zens qui sont popularisées depuis quelques années. Elle sera composée d'un toit pavillon, d'un jeu de volume, d'un cadre bât qui intègre deux (2) parements extérieurs et des fenêtres à carreau noir. Elle sera érigée sur un plan rectangulaire avec une largeur de 13,11 mètres, une profondeur de 8,69 mètres et une superficie de 108 m². Le terrain voué par cette nouvelle construction est petit. Il a une superficie de 540 m² sur une profondeur de 23,6 m. L'espace pour la construction est plus restreint et non conventionnel comparativement au terrain d'aujourd'hui et en considérant la grille des usages et normes qui exige une marge avant de 4,5 m et une marge arrière de 7,6 m. La construction proposée est malgré tout conforme. En détail, les matériaux visibles qui seront utilisés sont :

- La façade avant principale sera composée de deux (2) parements extérieurs : – brique lisse de type griffontown de couleur gris champlain et un clin d'une fibre de bois pressée de type Saint-Laurent de couleur écorce;
- Les façades latérales et arrière seront composées d'un (1) parement extérieur - un clin de fibre de bois pressée de type Saint-Laurent de couleur écorce;
- La couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte de type mystique de couleur noire 2 tons;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres, la porte de garage et des portes seront composés d'un aluminium Gentek de couleur noire.

Le milieu d'insertion est relativement déstructuré. Auparavant, nous retrouvions des résidences utilisées comme résidence secondaire et d'autres comme résidences principales. Aujourd'hui, la plupart sont maintenant utilisées comme résidence principale. Par conséquent, ça s'inscrit dans les styles architecturaux qui peuvent très différents de l'une de l'autre. Il y a des styles de type traditionnel, bungalow, zen et même split-level. On peut affirmer que la rue Blouin s'apparente aux avenues tant au niveau du tissu urbain que de la forme urbaine. L'une des caractéristiques du secteur est la présence d'arbres importants, ce qui donne une atmosphère chaleureuse. Toutefois, le secteur ne connaît pas présentement une transformation comme les avenues. Cependant, il y a encore quelques terrains vacants et certains terrains sont occupés par de petites résidences. On pourrait, peut-être, dans un avenir plus/moins rapprocher une transformation dans la forme, le gabarit et la volumétrie des bâtiments.

Finalement, notons que la résidence projetée sera localisée dans un petit creux (voir photos), ce qui pourrait réduire légèrement l'impact de la hauteur avec son voisin immédiat. (978, rue Blouin)

Justificatif

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. 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 sise au 976, rue Blouin, sur le lot no 4 299 551 du cadastre du Québec.

6) 305, RUE DES ORMES – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis de construction no 3001589274 a été déposée le 4 juin 2019 pour ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Tech Design no 19-071 en date du 3 juin 2019 et le plan d'implantation no 2412-55, minute no 2151 réalisé par Frédéric Brisson, arpenteur-géomètre chez *Labre & associés* en date du 3 juin 2019.

Le projet vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage intégré.

La propriété est localisée sur l'avenue des Ormes dans la partie nord-est de L'Île-Bizard au coin du chemin Dutour. Le terrain est d'ailleurs considéré comme un terrain d'angle.

La nouvelle résidence proposée s'inspire de la tendance zen qui est popularisée actuellement dans les banlieues pavillonnaires. D'ailleurs, elle a une similitude avec celles érigées sur la rue Bellevue et de même que sur la rue des Ormes. Le cadre bâti sera composé d'un toit pavillon, d'un jeu de volume, de deux (2) parements extérieurs et des fenêtres avec un cadrage vertical. Le détail des matériaux extérieurs seront :

- façade avant principale et la façade latérale droite seront composées de deux (2) parements extérieurs : – pierre laffite de type permacon de couleur nuance gris Newport et un clin d'une fibre de bois pressée de type Saint-Laurent de couleur frêne;
- façade latérale gauche et arrière seront composées d'un (1) parement extérieur en un clin de fibre de bois pressée de type Saint-Laurent de couleur frêne;
- couverture de la toiture sera composée d'un bardeau d'asphalte de couleur noire;
- soffites et les fascias seront composés d'un aluminium de couleur noire;
- contours des fenêtres, la porte d'entrée principale et celle du garage seront en aluminium de couleur charbon.

La résidence sera érigée sur un plan cubique avec un jeu de volume dans lequel, la largeur sera de 11,14 mètres, la profondeur de 12,8 mètres sur une superficie de +/-160 m². Le terrain destiné à cette nouvelle construction est considéré comme un terrain d'angle, puisqu'il sera à l'intersection de l'avenue des Ormes et le chemin Dutour. La superficie totale est de 1643 m² sur une profondeur de 67,5 m et une largeur de 24,35 m. Le terrain visé est voisin de la zone tampon végétalisée sur le bord du chemin Dutour. Ceci crée une forme de barrière végétale qui permettra de cacher en partie du terrain et de la résidence visée.

Le milieu d'insertion est assez uniforme dans le secteur de l'avenue des Ormes, de la rue Forget, de la rue Bellevue et de la rue Bégin. Il est dominé par un usage de type de résidences unifamiliales isolées et ces dernières sont implantées sur de moyens et grands terrains. Les styles architecturaux des bâtiments sont assez similaires avec des maisons de tendance zen et contemporaine. De plus, les constructions sont alignées entre elles avec des marges avant de +/-15 mètres. Le secteur opposé de la propriété visée qui correspond aux rues des Chênes et des Cèdres, est également homogène, mais la tendance architecturale s'inspire du champêtre.

La demande pour la construction neuve est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux et 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 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. Marcel Labbé 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 sise au 305, rue des Ormes, sur le lot no 5 182 502 du cadastre du Québec.

PIIA – AGRANDISSEMENT

7) 381, PLACE DESMAREST – AGRANDISSEMENT DU VESTIBUL DE LA RÉSIDENCE

Une demande de permis d'agrandissement no 3001571395 a été déposée tel que montré au plan réalisé par Atelier 28.

Le projet d'agrandissement consiste à agrandir le vestibule de 1,75 m x 3,05 m sur le mur latéral droit de la résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage de la présente demande.

La propriété est localisée sur la place Desmarest à proximité de l'intersection de la rue Desmarest.

La résidence existante a été érigée en 1981. Le style architectural de la résidence s'apparente au bungalow et "split-level" popularisé dans les années 80. En effet, elle correspond à une construction de petit gabarit avec des fenêtres avec des lignes verticales, un parement en clin (vertical, horizontal ou en biais), pente de toit 2 versants dont son orientation est vers la rue et avec des parties en porte-à-faux. Actuellement, la largeur est de +/-11,7 m par une profondeur de +/- 11,88 m. L'agrandissement du vestibule sera minime et n'aura pratiquement aucun impact sur le cadre bâti et sur l'implantation au sol de la résidence. Dans l'ensemble, l'intervention sera discrète.

Les travaux d'agrandissement respectent l'intégrité architecturale de la résidence existante autant dans la forme que le cadre bâti. D'ailleurs, cet agrandissement permettra d'harmoniser la petite toiture qui a présentement une forme en V pour avoir une (1) pente en direction de la rue. Cette intervention s'apparentera avec les constructions voisines. Les matériaux utilisés s'apparenteront à la résidence existante avec la pose d'un clin de vinyle de couleur dutch et une toiture en bardeau d'asphalte de couleur noire. D'autre part, le requérant va peindre de couleur noire le contour des fenêtres afin de donner du corps au cadre bâti.

Finalement, le projet est localisé dans un milieu d'insertion assez représentatif de la résidence visée par la demande. Il a été développé à la même époque et développé avec le même style architectural. L'agrandissement correspond à l'essence du milieu ce qui permet de maintenir l'uniformité architectural du secteur.

Le projet concerne l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux 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 Mme Geneviève Labrosse,

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 située au 381, place Desmarest composée du lot no 4 296 700 du cadastre du Québec.

8) 965, 1^{ÈRE} – CONSTRUCTION D'UN ABRI D'EAU À UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis d'agrandissement no 3001571492 a été déposée tel que montré au plan projet d'implantation, des élévations extérieures, de construction réalisée par Sébastien Labelle, technicien en architecture en date du 8 mai 2019 et aux perspectives.

Le projet vise la construction d'un abri d'auto de 4,5 m par 8,45 m sur le mur latéral droit d'une résidence unifamiliale isolée.

La propriété est localisée sur la 1^{ière} avenue dans la partie nord-est de L'Île-Bizard à proximité du chemin du Bord-du-Lac.

La résidence visée est un bungalow d'un 1 étage 1/2. Elle n'a pas nécessairement un intérêt architectural particulier. Sa construction est banale avec un cadre bâti simple. La proposition s'insère avec la partie existante par l'utilisation des mêmes matériaux, c'est-à-dire un parement de type canexel rouge (tel que le permis émis no 3000741664-18), un bardeau d'asphalte de couleur gris ardoise pour la toiture, des colonnes en bois de couleur blanche et une toiture à deux (2) pentes. La seule interrogation est celle que la pente sera différente de la toiture principale, surtout la partie visible de la voie publique.

Le milieu d'insertion est assez hétéroclite dans lequel de petites résidences ont été érigées dans les années 40 et 50 et de plus grandes résidences ont été érigées récemment. Elles ont également une forme, un cadre bâti et une implantation différents.

Le projet concerne l'agrandissement par la construction d'un abri d'auto attaché à une résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux 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 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'un abri d'auto attaché à la résidence unifamiliale isolée située au 965, 1^{ère} Avenue composée du lot no 4 589 542 du cadastre du Québec.

9) 201, RUE DU PONT – RÉNOVATION D'ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

Une demande de permis d'agrandissement no 3001583908 a été déposée tel que montré au plan de construction réalisé par Architecture LP en date du 23 mai 2019.

Le projet consiste à agrandir la résidence unifamiliale isolée sur la partie arrière du bâtiment principal.

La propriété est localisée sur la rue du Pont dans le secteur de Sainte-Geneviève à proximité du boulevard Gouin Ouest et du cégep Gérald-Godin. Elle est située dans le PIIA Secteur valeur exceptionnelle puisqu'il y a notamment une concentration d'anciennes résidences.

La résidence visée a été érigée en 1985. Elle est d'une inspiration maison canadienne popularisée au 19^e siècle. Elle n'a toutefois aucun intérêt patrimonial ou historique à l'exception de sa coquille. L'agrandissement sera sur la partie arrière de la résidence d'une profondeur de 3,6 m par une largeur de 5,95 m sur une superficie totale de 21,42 m². La proposition sera légèrement visible de la voie publique à partir de la cour latérale gauche puisque l'agrandissement sera aligné avec le mur latéral existant. Idéalement, il aurait dû y avoir un retrait de 0,6 m afin de maintenir l'intégrité architecturale de la résidence existante et assurer que le corps existant soit respecté. Mais, tel que mentionné, c'est une résidence érigée en 1985 qui a été construite selon une inspiration de maison canadienne. Elle n'a alors aucun intérêt patrimonial. Malgré tout, l'agrandissement respecte le volume, la toiture principale et les détails architecturaux de la résidence.

Le milieu d'insertion est assez hétéroclite dans la forme des bâtiments, mais présente malgré tout un aspect et une trame urbaine historique, correspondant dans les premiers ensembles urbains de Sainte-Geneviève.

La demande d'agrandissement est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux et aux articles 18 et 19 relatifs aux secteurs de valeurs exceptionnelle et bâtiments d'intérêt patrimonial du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

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, afin de permettre l'agrandissement à partir du mur arrière de la résidence unifamiliale isolée située au 201, rue du Pont composée du lot no 1 843 870 du cadastre du Québec sous condition :

QUE l'agrandissement proposé soit en retrait de 0,6 mètre du mur latéral gauche existant.

10) 50, PLACE JEAN-YVES – AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Une demande de permis d'agrandissement no 3001583597 a été déposée pour ériger agrandir le bâtiment principal tel que montrée aux plans de construction et projection 3D réalisés par Kristina Leclerc design en 16 mai 2019.
Description

Le projet consiste à agrandir la partie principale de la résidence visée et des rénovations sur les façades.

La résidence visée par la demande est localisée sur la Place Jean-Yves. Elle a été érigée en 1975 en bordure de la rivière des Prairies. Le terrain est en partie occupé par la zone inondable à faible et grand courant, qui notons-le, n'existait pas lors de la construction du bâtiment principal et ses annexes. La bande riveraine est constituée d'un mur de soutènement érigé, on le présume, à la même époque dans lequel ce type de construction était permise. Notons qu'une partie du terrain arrière en bordure de la rivière fait partie du domaine hydrique dans laquelle le gouvernement en est propriétaire.

La résidence a subi plusieurs agrandissements notamment en 1976 et 1985. La résidence n'a pas d'intérêt architectural, mais à l'époque de sa construction, elle était considérée comme un bungalow classique d'un (1) étage popularisé à cette époque. Les transformations proposées est d'agrandir la partie manquante qui n'est pas encore en deuxième étape. Par la même occasion, des travaux de rénovations extérieures seront réalisés. Il y aura en effet une réorganisation de la fenestration avec le remplacement des fenêtres. D'ailleurs, il y aura quelques types de fenêtres, ce qui ne crée pas une uniformité au cadre bâti. Le parement extérieur de la partie du 2e étage sera remplacé par une maçonnerie de type techno-bloc.

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 moyen gabarit. L'architecture des résidences est différente de l'une de l'autre, ce qui donne un certain cachet au secteur.

Le projet vise l'agrandissement d'un bâtiment principal visé aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments et 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).

Les membres du comité discutent de la demande et y sont défavorables. Les travaux proposés ne rencontrent pas les objectifs et les critères des PIIA, notamment sur le traitement architectural, l'harmonisation du cadre bâti, les détails architecturaux et sur la qualité architecturale. Voici les éléments discutés :

- Design du cadre bâti n'est pas uniforme. La symétrie est inexistante et désorganisée;
- Fenêtres extérieures non uniformes avec différent type et différentes grandeurs;
- Impression de trois (3) étages sur la partie avant droite;
- Questionnement sur l'arrimage des matériaux de parement entre l'existant et projeté;
- Impression d'un grand mur plat sans intérêt.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) recommande que le requérant retravaille projet proposé afin de permettre l'agrandissement du bâtiment principal situé au 50, place Jean-Yves composé du lot no 4 589 305 du cadastre du Québec.

PIIA – CLÔTURE

11) 1126, RUE BELLEVUE – INSTALLATION D'UNE CLÔTURE

Le requérant a déposé une demande de permis pour l'installation d'une clôture no 3001585428 tel que montré par les informations déposées à la demande de permis.

Rappelons que la propriété visée par la demande est considérée comme un terrain d'angle puisqu'elle est à l'intersection de la rue Bellevue et chemin Dutour. Sa façade principale fait front sur la rue Bellevue. Le parcours riverain est notamment identifié sur le chemin du Dutour. Par contre, sa voie connexe est également applicable. C'est ainsi que la présente demande est traitée par la demande.

Les travaux consistent à poser une clôture en cour avant secondaire (front sur le chemin Dutour), en cour latérale gauche et en cour arrière sur une longueur totale de +/-50 mètres.

Deux (2) types de clôtures sont proposées. La première est celle localisée en cour avant secondaire et en cour arrière. Elle sera conçue en mailles de chaîne (frost) de couleur noire. Au total, sa longueur sera de +/-47 mètres à partir de la cour avant secondaire jusqu'à la cour arrière. La hauteur proposée est de 1,83m (6'). Elle sera en partie cachée en partie par une "zone tampon" notamment par la grande emprise publique du chemin Dutour. Ça s'inscrit par un couvert végétal dense dans lequel des arbres pouvant atteindre jusqu'à 15 mètres de hauteur et des arbustes occupent l'espace. La deuxième, en cour latérale gauche, le requérant propose une clôture ornementale afin de s'arrimer avec le voisin immédiat qui ce dernier, a actuellement une clôture ornementale.

Les parties de la clôture qui pourraient être visibles seront celles qui donnent face à la rue Bellevue et celles à l'intersection avec le chemin Dutour. Celles sur la ligne avant secondaire et sur la ligne arrière ne seront pas visible de la voie publique due au couvert végétal de l'emprise publique est très dense.

D'autre part, malgré que les clôtures des terrains intérieurs de la rue Bellevue ne sont pas assujetties au PIIA, il appert que les parties de clôture visibles de la voie publique sont dans plusieurs cas de type ornemental. Celles qui sont moins visibles localisées sur la ligne latérale et arrière sont en maille de chaîne.

Rappelons que le PIIA vise à installer une clôture de qualité afin de donner une expérience agréable aux parcours riverains. De plus, il vise également à préserver les percées visuelles vers le lac ou la rivière. Dans ce cas-ci, il n'y a aucune percée visuelle.

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 sous conditions.

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 PIIA, à l'effet de poser une clôture en partie en cour avant secondaire, en cour latérale et en arrière à l'adresse sise au 1126, rue Bellevue du lot no 4 828 907 du cadastre du Québec sous les conditions suivantes :

- **QUE les parties des clôtures face à la rue Bellevue soient de conception ornementale;**
- **QUE l'aménagement extérieur du terrain soit complété comprenant notamment le terrassement et l'entrée pavée;**
- **QUE trois (3) arbres minimums soient plantés sur le terrain;**
- **QUE l'ensemble des travaux clôture et d'aménagement extérieur, soit complété d'ici le 1^{er} novembre 2019.**

12) 1963, CHEMIN BORD-DU-LAC – INSTALLATION D'UNE CLÔTURE/PORTAIL D'ENTRÉE

Le requérant a déposé une demande de permis pour l'installation d'une clôture no 3001582360 tel que montré par les informations déposées à la demande de permis.

Les travaux consistent à poser une clôture et un portail d'entrée en cour avant et en cour avant secondaire (front sur terrasse Martin).

La propriété visée est localisée sur le chemin du Bord-du-Lac. Elle est considérée comme un terrain d'angle puisqu'elle est à l'intersection du chemin du Bord-du-Lac et terrasse Martin. D'ailleurs, le chemin du Bord-du-Lac fait partie du parcours riverain dans lequel les clôtures sont assujetties au PIIA.

Une première partie de clôture sera posée en cour avant secondaire (terrasse Martin) avec un portail d'entrée. La clôture de conception ornementale de couleur noire d'une hauteur de 1,2 m et le portail d'entrée sera également de conception ornementale de couleur noire d'une hauteur de 2,3 m. Ce dernier s'accrochera sur la clôture existante utilisée pour clôturer la piscine existante. La longueur de la clôture et du portail d'entrée sera de +/-16 m.

Une deuxième partie sera localisée en cour avant (chemin du Bord-du-Lac). Elle sera en mailles de chaîne de couleur noire d'une hauteur de 1,2 m sur une longueur 40,11 m.

Le requérant nous informe qu'il a de jeunes enfants. La raison principale de la pose de clôtures permettra de sécuriser le terrain.

Rappelons que l'installation d'une clôture sur le chemin du Bord-du-Lac du *parcours riverain* vise à assurer que les matériaux utilisés sont de qualités. Une clôture en mailles de chaîne ne répond pas, en principe à cet objectif qui vise à contribuer à la bonification du caractère du tronçon. Par contre, le requérant souhaite planter des vignes et de la végétation afin de compenser sur la qualité de la clôture. Notons qu'il y a déjà des clôtures en mailles de chaîne notamment le long du terrain de golf, mais elles ont été installées avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Finalement, lorsque nous regardons en face de la propriété, le terrain de golf est séparé par une clôture en maille de chaîne. Toutefois, plusieurs propriétés du chemin Bord-du-Lac ont des portails d'entrées et des clôtures de qualités ou dans plusieurs cas, un couvert végétal important.

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 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 et un portail en partie cour avant secondaire et une clôture en cour avant à l'adresse sise au 1963, chemin Bord-du-Lac du lot no 4 589 735 du cadastre du Québec sous conditions :

- **QUE la clôture posée front sur le chemin Bord-du-Lac soit agrémenté d'une plantation de cèdres d'une hauteur d'un (1) mètre et 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;**
- **QUE les clôtures et le portail d'entrée soient complétés d'ici le 1^{er} novembre 2019.**

PIIA – ENSEIGNES

13) 48, RUE MAXIME – INSTALLATION D'UNE CLÔTURE

La requérante a déposé une demande de permis no 3001585880 le 3 juin 2019 pour l'installation d'une enseigne murale à l'égard d'un local commercial occupé par le commerce Wolfe Landscaping inc..

Le projet consiste à installer une enseigne murale pour l'entreprise Paysagiste Wolfe Landscaping inc. Elle sera dans un boîtier en aluminium de dimension de 4,88 mètres (16') par 1,2 mètre (4'). Le panneau sera en alupanel (aluminium) de couleur noire avec un lettrage en vinyle de couleur blanche. Aucun éclairage n'est prévu, mais éventuellement, le requérant pourrait poser deux (2) cols de cygne.

La propriété visée par la demande est située à la fin de la rue Paiement, pratiquement à la jonction du boulevard Jacques-Bizard. Elle est voisine d'une cour à "scrap" et du centre d'achat situé au 100, boulevard Jacques-Bizard.

L'enseigne proposée sera simple, conventionnelle sans aucune fioriture. Elle correspond à l'usage et l'architecture du bâtiment qui est lié à une activité semi-industrielle. Le milieu d'insertion est également caractérisé par des activités semi-industrielles, notamment avec des usages reliés à l'automobile et à une cour à "scrap". C'est un secteur semi-industriel dans lequel le tissu urbain est très déstructuré et désorganisé.

Notons finalement que malgré la proximité du bâtiment au boulevard Jacques-Bizard, elle n'est pas très visible de l'artère principale de L'Île-Bizard, notamment par un couvert végétal important dans l'emprise publique.

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. Yves Sarault 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 20, rue Paiement, sur le lot no 4 295 527 du cadastre du Québec.

VARIA

PIIA – ENSEIGNES

14) 387, RUE CHERRIER – INSTALLATION D'UNE ENSEIGNE SAISONNIÈRE

Depuis plusieurs années, la requérante a un kiosque saisonnier sur la propriété visée par la demande. Elle a déposé une demande de permis pour l'installation d'une enseigne détachée saisonnière. Elle sera utilisée pour les années avenir également.

La requérante du kiosque saisonnier de fruits et légumes *Légumylène* souhaite poser une enseigne détachée saisonnière sur poteau au 387, rue Cherrier. La propriété correspond au petit centre commercial situé à l'intersection de la rue des Prés et rue Cherrier. Il regroupe trois locaux pour une utilisation commerciale. Il y a déjà des enseignes murales sur le bâtiment principal affichant les différents commerces dont *Le Gym BBS 24 hrs* et la Pâtisserie et la boulangerie.

L'enseigne saisonnière proposée permettra d'afficher le kiosque saisonnier *Légumylène*. Il est localisé dans la cour latérale droite et arrière. Il n'est d'ailleurs pas très visible de la voie publique. L'enseigne aura une hauteur totale de 1,6 m (poteau et affiche) par une largeur de

0,6 m (affiche). Sa base sera en acier avec un panneau pour afficher le nom, le type d'activité et les logos. Elle sera posée à un (1) m de la ligne avant dans la portion droite du terrain.

Le site visé par la demande n'a aucune enseigne sur poteau ou sur socle. Elle ne sera pas en conflit avec d'autres enseignes. De plus, il y a quand même une végétation présente le long de la ligne avant, ce qui pourrait réduire l'impact de cette enseigne. Il y a notamment des arbres et une plantation.

Au milieu d'insertion, il y a plusieurs bâtiments commerciaux. Ils ont pour la plupart une ou des enseignes pour afficher le commerce. Il y a plusieurs types d'enseignes. Certaines dégagent une ambiance champêtre et d'autres ne dégagent aucune ambiance. Rappelons que l'idée de base pour le PIIA est d'améliorer l'ambiance de l'arrondissement et particulièrement les anciens secteurs.

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 défavorables. Toutefois, ils sont d'avis de laisser le temps à la requérante de concevoir une enseigne saisonnière qui correspond davantage aux orientations de l'arrondissement notamment qu'elle doit dégager une image et une ambiance champêtre. Ils sont favorable à demande, mais seulement pour l'année en court. L'année prochaine, la requérante devra déposer une nouvelle demande.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la pose d'une enseigne détachée saisonnière à l'adresse sise au 387, rue Cherrier, sur le lot 4 298 930 du cadastre du Québec sous condition

QUE l'enseigne détachée saisonnière est autorisée pour l'année 2019 uniquement.

PIIA - RÉNOVATIONS

15) 220, RUE DU PONT – REHAUSSEMENT DE LA FONDATION DE LA RÉSIDENCE

Une demande de permis de rénovation no 3001601375 qui vise à remplacer la fondation a été déposée. Un croquis a été remis pour donner une idée du projet.

Le projet vise à remplacer et rehausser la fondation de la résidence unifamiliale isolée. Aucun agrandissement au sol n'est toutefois prévu.

La fondation de la présente résidence est en bloc de béton. Selon le requérant, il y a de l'infiltration d'eau et de l'humidité dans le vide sanitaire, ce qui occasionne de la moisissure sur le plancher et les murs. Les travaux sont de remplacer la présente fondation par une fondation permanente en béton. Par la même occasion, le requérant souhaite aménager un espace habitable au sous-sol. Pour respecter la présente réglementation, l'espace habitable doit avoir une hauteur minimale de 2,1m. En conséquence, il y aura un rehaussement d'environ 20cm.

Le milieu d'insertion est très hétéroclite et désorganisé. Il est notamment caractérisé par une occupation semi-industrielle et résidentielle. D'ailleurs, plusieurs garages de réparations automobiles ont élus domicile. Du coup, il y a plusieurs voiture dans les cours avant et de l'emprise publique. Ceci se reflète dans la volumétrie, la forme et le cadre bâti des résidences. En gros, ce n'est pas un secteur invitant.

Le projet concerne le rehaussement de la hauteur d'une résidence unifamiliale isolée. Il est visé aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux 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. Yves Sarault 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 le remplacement et le rehaussement de la fondation de la résidence unifamiliale isolée située au 220, rue du Pont composée des lots no 4 299 211, 4 299 558, 4 299 559 et 4 299 560 du cadastre du Québec.

16) PROCHAINE ASSEMBLÉE

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

17) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay de lever l'assemblée à 21 : 37.



Yves Sarault
Président du comité consultatif d'urbanisme



Sylvain Provencher
Chef de Division
Urbanisme, permis et inspections