

## PROCÈS-VERBAL

### COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

#### Réunion ordinaire tenue à huis clos du mardi 17 août 2021

Séance tenue à huis clos en vidéoconférence sur l'application Meet

Membres présents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, présidence du CCU  
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen  
Mme Danielle Myrand, citoyenne  
M. René Gervais, citoyen  
M. Steve Bergeron, citoyen  
M. Franck David, citoyen

Membre suppléant : n/a

Membre absent : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement

Non-membres présents : M. Michael Ledoux, conseiller en aménagement et secrétaire du CCU

Non-membre absent : M. Sylvain Provencher, Chef de division Urbanisme permis et inspections

---

L'assemblée est ouverte à 19 h 00.

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

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par Mme Danielle Myrand, d'adopter l'ordre du jour.

#### 2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 20 JUILLET 2021

Il est proposé par M. Franck David et appuyé par Mme Danielle Myrand,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 20 juillet 2021 soit adopté tel que présenté.

#### MODIFICATION À UNE RÉOLUTION D'UN PIIA

#### 3) 11, RUE PROULX – RETOUR SUR UNE CONSTRUCTION NEUVE

Une demande de permis de démolition (no 3002640554) a été déposée le 11 février dernier. Assujéti au Règlement sur la démolition d'immeuble no CA28 0019, le bâtiment principal a été traité au comité de démolition du 16 mars 2021. Il a été approuvé par le comité la démolition de l'immeuble. S'il n'y a aucune contestation d'ici le 16 avril, le permis de démolition pourra être délivré.

Par la même occasion, une demande de permis de construction (no 3002640994) a également été déposée pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée telle que montré sur le plan d'implantation no 1529-14, minute 5446 en date du 28 janvier 2021 préparé par Louis Daoust arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par YHS architecte, no 2020-139 daté du 26 janvier 2021.

Le 21 juillet 2021, une demande de modification à une résolution no CA21 28 096 a été déposée. Elle consiste à permettre une hauteur légèrement supérieure au projet déposé initialement et de modifier la condition de la marge latérale droite tel que montré sur le plan d'implantation no 1529-14, minute 5446 modifié en date du 15 juillet 2021 préparé par Louis Daoust arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par YHS architecte, no 2020-139 révisé en date du 8 juillet 2021.

Le projet vise à apporter des modifications à la proposition d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée au 11, rue Proulx, suite à la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de mars 2021 et l'approbation par résolution no CA21 28 096 le 6 avril dernier au conseil d'arrondissement.

La première modification consiste à proposer une marge latérale droite à 4 mètres comparativement à la condition de la résolution no CA21 28 096 indiqué à 7,44 mètres.

Rappelons que lors du traitement de projet de construction, la résidence projetée avait une marge latérale droite à 2,44m et son implantation était excentrée. Elle ne satisfait pas au critère d'évaluation du Règlement sur les PIIA no CA28 0015, à l'effet de favoriser une implantation du bâtiment centrée sur le terrain, perpendiculairement à la rue, en alignement avec les bâtiments principaux voisins, tout en respectant la configuration des rues et en maximisant l'ensoleillement, sauf dans les secteurs de valeur exceptionnelle. Une marge latérale minimale à 7,44m a été ajoutée en condition. De plus, elle visait également à dégager un espace libre suffisamment grand entre la future résidence au 11, rue Proulx et la résidence voisine d'un étage et demi au 15, rue Proulx. La raison évoquée par la requérante est que "*vu les garages sur le côté, donc l'entrée de côté, le garage en fond de terrain et les haies nous sommes d'avis que 7 mètres nous causent préjudices afin d'avoir accès pleinement à nos garages afin de faciliter l'entrée*". Il faut noter que le milieu d'insertion n'est pas uniforme et parfaitement symétrique. Plusieurs résidences sont excentrées. C'est un secteur qui a été développé à différentes périodes et dans lequel les normes étaient moins structurées.

La deuxième modification consiste à hausser légèrement le bâtiment d'environ +/- 60cm (2"). La raison évoquée est "*de pouvoir sortir les fenêtres hors du et ainsi éviter les infiltrations d'eau dans le but de ne pas avoir de margelles*". Cette modification ne risque pas d'avoir un impact majeur au milieu d'insertion.

Les modifications proposées sont somme toute mineures. Toutefois, il faut noter que le fait de proposer une marge latérale droite à 4 mètres au lieu de 7,44 mètres a toujours pour conséquence d'excentrer le bâtiment principal.

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.

Il est proposé par M. René Gervais et appuyé par M. Franck David

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de modifier la résolution no CA28 21 096 au projet de construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages sur la propriété composée à adresse sise au 11, rue Proulx correspondant au lot no 4 297 650 du cadastre du Québec aux modifications suivantes :

- QUE la marge latérale droite soit supérieure à quatre (4) mètres;
- QUE la hauteur soit légèrement supérieure de +/-0,6m au projet initial.

#### PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

#### **4) 957, RUE BLOUIN – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

Faisant suite à l'approbation de la démolition du bâtiment principal existant au comité de démolition du 15 juin 2021, une demande de permis de construction no 3003041663 a été déposée le 20 juillet 2021 pour ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Guy Doré, technologue en date du 9 juin 2021 et au plan d'implantation no S 7651-1, minute no 13 644 réalisé par David Simoneau, arpenteur-géomètre chez *Arseneault Bourgonnais inc.* en date du 15 mai 2021.

La présente demande vise à traiter au Règlement sur les PIIA no CA28 0015 pour la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage simple intégré.

La propriété est localisée sur la rue Blouin dans la partie nord-est de L'Île-Bizard à proximité des rapides de Lalemant et du secteur des avenues. La résidence proposée s'inspire de la tendance traditionnelle/zen. Elle sera composée d'un toit principal à quatre (4) versants en croupe, d'un petit jeu de volume de 0,61m, d'un cadre bâti qui intègre notamment deux (2) parements extérieurs en combinant le clin horizontal et la brique, d'un perron couvert par un avant-toit en pente et des fenêtres à d'inspiration zen. Elle sera érigée sur un plan rectangulaire irrégulier d'une largeur de 12,50 mètres, d'une profondeur de 8,53 mètres sur une superficie de 95,9 m<sup>2</sup>. Le terrain voué pour cette nouvelle construction est petit, mais régulier. Il a une superficie de 644,6 m<sup>2</sup> sur une profondeur de 28,19m.

En détail, les matériaux visibles qui seront utilisés sont :

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant :
  - o Brique Rinox Melville de couleur noire Rockland;
  - o Fibre de bois pressée Saint-Laurent de couleur pruche vieillie;
- Un (1) parement extérieur aux façades latérales et arrière
  - o Clin de vinyle horizontal Gentek de couleur gris orageux;

- Garage simple intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte couleur noire cobalt;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur noire;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur noire.

Contrairement à la résidence existante, la future résidence sera centrée sur le terrain et un peu plus près de la rue. L'implantation proposée permettra d'ailleurs d'avoir dégagement suffisant entre la ligne arrière et le mur arrière pour avoir une cour arrière d'une surface de 289m<sup>2</sup>. Ceci permettra d'accueillir des équipements accessoires comme un cabanon, une piscine, etc.

Le milieu d'insertion est dominé par des usages de type résidence unifamiliale isolée. Les styles architecturaux des bâtiments sont variés. On peut remarquer dans un premier temps des petites résidences érigées dans les années 50 et 60. Elles étaient pour plusieurs utilisées comme chalets (résidence secondaire). Dans un second temps, d'autres résidences se sont greffées au fil des décennies au milieu d'insertion. Elles empruntent un style architectural traditionnel, bungalow, zen ou même split-level. L'occupation de ces résidences est devenue permanente. On peut affirmer que la rue Blouin s'apparente aux avenues tant au niveau du tissu urbain que la forme urbaine. L'une des caractéristiques du secteur est la présence d'arbres importants, ce qui donne une atmosphère chaleureuse. Bien qu'il y a une transformation au milieu d'insertion de la rue Blouin, elle est plus lente que le secteur des avenues. Il y a encore quelques terrains vacants et d'autres sont toujours occupés par de petites résidences qui souvent, ne correspondent pas au besoin d'aujourd'hui. On pourrait, peut-être, dans un avenir plus/moins rapproché voir une continuation de la transformation du milieu environnant.

Finalement, notons que la résidence projetée aura des similitudes (forme, implantation et volumétrie) avec les résidences récemment construites au 964 et 974, rue Blouin, mais avec quelques détails architecturaux distincts. Elles ont d'ailleurs été traitées au CCU et approuvées au conseil d'arrondissement en 2019 et 2021 (Résolution no CA19 28 205 et no CA21 28 091).

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 majoritairement favorables. Monsieur Steve Bergeron et Madame Danielle Myrand s'abstiennent du vote puisque la résidence proposée ne s'harmonise pas suffisamment au milieu d'insertion notamment par son jeu de volume et de toiture discret contrairement aux nouvelles constructions au 964 et 974, rue Blouin.

Il est proposé par M. Christian Larocque et appuyé par M. René Gervais,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande majoritairement au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage simple à l'adresse sise au 957, rue Blouin, composé du lot no 4 297 256 du cadastre du Québec.

## PIIA - AGRANDISSEMENT

### **5) 1014, RUE BELLEVUE – AGRANDISSEMENT D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

Une demande de permis d'agrandissement no 3003044395 a été déposée le 29 juillet dernier pour l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1014, rue Bellevue tel que montré au plan de construction réalisée par Lorena Lopez, Architecture & Design en date de juillet 2021.

Le projet consiste à agrandir la résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages sur la rue Bellevue en ajoutant un espace habitable au-dessus du garage.

La propriété visée par la demande est un terrain intérieur localisé sur la rue Bellevue à proximité de l'intersection de la rue Barette et Pierre-Panet. La résidence visée est érigée dans un secteur développé (Val-des-Bois) depuis les années 90. À dominance de résidence unifamiliale isolée de type cottage répartie sur deux (2) étages avec garage attaché ou intégré, l'architecture des résidences du milieu d'insertion est souvent d'inspiration traditionnelle avec des teintes victoriennes. La volumétrie, les gabarits et les cadres bâtis du milieu d'insertion sont assez similaires. C'est un secteur assez reconnaissable.

La résidence unifamiliale isolée a été érigée en 2001. Elle reprend les grandes lignes des résidences construites à l'époque du milieu d'insertion. D'inspiration traditionnelle/Queen Anne, elle est caractérisée par sa tourelle, ses ornements, ses éléments décoratifs et sa brique mouchetée. L'ajout d'un deuxième étage est de pouvoir ajouter une grande chambre et salle de bain. L'apparence extérieure reprend les grandes lignes du cadre bâti de la résidence avec le

type de parement extérieur, le type de toit, la pente de toit, les fenêtres, et les détails architecturaux.

Toutefois, notons que la brique existante est de couleur rouge mouchetée. Malgré le dépôt du projet, nous sommes toujours dans l'attente d'une confirmation par le requérant que la brique sera identique que sur la partie existante.

Finalement, notons que le projet d'agrandissement concerne uniquement l'ajout d'un 2e étage. Aucun agrandissement au sol n'est prévu.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée.

Le projet a fait l'objet d'une présentation sommaire. Il est expliqué que l'absence d'information sur la brique proposée ne permet pas d'assurer un traitement complet pour prendre une décision sur la demande. De plus, Monsieur Steve Bergeron affirme que le rendu 3D ne semble pas assez représentatif du projet d'agrandissement.

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Steve Bergeron

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande de reporter la demande de PIIA, afin de permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages sur la propriété composée à adresse sise au 1014, rue Bellevue correspondant au lot no 4 296 969 du cadastre du Québec.

#### DEMANDE D'AVIS PRÉLIMINAIRE AU PIIA

##### **6) 515, CHEMIN MONK – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

La demande préliminaire vise à connaître l'opinion du comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée au 515, chemin Monk.

La propriété visée par la demande est située sur la pointe du chemin Monk à l'intérieur de la zone agricole et des secteurs de PIIA de valeur exceptionnelle, paysages agricoles et écoterritoire. Le secteur du chemin Monk est séparé en deux (2) parties distinctes. La première est celle de la voie publique regroupant les plus vieilles constructions érigées à la fin du 19e siècle et au début du 20e siècle. Le secteur est caractérisé par un tissu urbain traditionnel et ordonné. La seconde est celle de la rue privée regroupant les constructions les plus récentes érigées après les années 60. Son tissu urbain présente davantage des caractéristiques de type villégiature avec une trame urbaine déstructurée et irrégulière. L'un des aspects les plus représentatifs de l'ensemble du chemin Monk est son couvert végétal important. L'importance de la végétation donne des qualités paysagères non négligeables et dans plusieurs cas, les résidences sont peu ou pas visibles de la voie publique. Bien qu'il soit situé dans la zone agricole, il n'y a aucune exploitation à proximité et le secteur n'est pas voué pour cet usage.

La nouvelle résidence proposée sera située sur un terrain d'une superficie 10 169m<sup>2</sup> occupés à 100% par un couvert forestier. De plus, le terrain est occupé à plus de la moitié de sa surface par la zone inondable. C'est un terrain sensible qui a certainement une valeur écologique. Notons que la future résidence sera à l'extérieur de la zone inondable et un couvert végétal plus de 60% sera conservé.

L'architecture proposée de la nouvelle résidence s'inscrit dans un style farmhouse moderne. L'organisation de la façade sera assez simple avec un jeu de volume et des murs pignons. Elle combinera deux (2) parements extérieurs avec l'utilisation de maçonnerie et un clin de bois de couleur pâle avec l'intégration de grandes fenêtres qui s'inspire du style contemporain. La toiture sera en deux (2) pentes qui se retrouvent souvent dans les caractéristiques recherchées pour le farmhouse moderne. Notons que cette nouvelle résidence aura également une similitude avec celle qui est prévue au 504, chemin Monk, qui a d'ailleurs fait l'objet d'un traitement en avis préliminaire lors du CCU du mois de mai.

Finalement, il faut noter que la partie ouest du chemin Monk où sera construite la résidence est considérée comme un accès privé. Un chemin qui n'est pas très bien entretenu ou la circulation automobile, piétonne et cycliste est très faible. Le secteur est isolé et n'est pas ouvert au public.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables. Ils recommandent toutefois de :

- Reculer la maison projetée du chemin Monk, tout comme les résidences du milieu d'insertion. (Il est d'ailleurs proposé d'inverser la localisation de la fosse septique versus l'implantation de la nouvelle résidence);

- Conserver notamment un couvert végétal en cour avant. (Un peu comme les résidences du milieu d'insertion);
- Proposer une couleur légèrement plus foncée (coquille d'œuf, etc.) - Ce n'est toutefois pas un gros enjeu, d'autant plus si la résidence est plus éloignée du chemin Monk et avec un couvert végétal en cour avant, la future résidence sera camouflée.

**7) PROCHAINE ASSEMBLÉE**

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 21 septembre 2021.

**8) LEVÉE D'ASSEMBLÉE**

En conséquence, il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Franck David de lever l'assemblée à 21h11.

---

Christian Larocque  
Président  
Comité consultatif d'urbanisme

---

Sylvain Provencher  
Chef de division Urbanisme,  
permis, inspections et sécurité  
publique