



## PROCÈS-VERBAL

### COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

**Réunion ordinaire tenue à huis clos du mardi 19 avril 2022**

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

Membres présents : Mme Danielle Myrand, conseillère d'arrondissement, présidence du CCU  
Mme Suzanne Marceau, conseillère d'arrondissement  
M. François Allard, citoyen  
M. Claude-Henri Bertrand  
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen  
M. Franck David, citoyen  
M. Steve Bergeron, citoyen

Membre suppléant : n/a

Membre absent : n/a

Non-membres présents : M. Michael Ledoux, conseiller en aménagement et secrétaire du CCU et  
M. Sylvain Provencher, Directeur aménagement urbain et service aux entreprises

---

L'assemblée est ouverte à 19 h 00.

Les deux (2) nouveaux membres, Claude-Henri Bertrand et François Allard, au comité consultatif d'urbanisme sont présentés par Madame Danielle Myrand. Elle explique également la situation du retrait d'un membre permanent.

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

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

#### 2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 15 MARS 2022

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Franck David,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 15 mars 2022 soit adopté tel que présenté.

#### PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

#### 3. 950, RUE BLOUIN – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3003151189 a été déposée le 23 mars 2021 pour ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Dessin Drummond no 197-19-1-(32-M-63874) en date du 23 février 2022 et au plan d'implantation no 2412-68, minute no 4715 réalisé par Robert Mathieu, arpenteur-géomètre chez *Horizon arpenteur-géomètre inc.* en date du 14 mars 2022.

Le projet vise la construction d'une 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 d'une architecture de tendance traditionnelle. Elle sera composée d'un toit à deux (2) versants, d'une partie en mur pignon, d'un jeu de volume, d'un cadre bât qui intègre deux (2) parements extérieurs avec une dominance du clin horizontal, d'un perron avec un avant-toit en pignon et des fenêtres à carreau noir. Elle sera érigée sur un plan rectangulaire d'une largeur de 13,11 mètres, 8,59 mètres de profondeur sur une superficie de 97,81 m<sup>2</sup>. Le terrain voué pour cette nouvelle construction est petit, mais régulier. Il a une superficie de 540 m<sup>2</sup> sur une profondeur de 23,62 m. D'ailleurs, la profondeur est plus petite qu'un terrain conventionnel d'aujourd'hui, ce qui réduit l'espace pour ériger une résidence. Nous pouvons d'ailleurs le voir avec la grille des usages et normes de la zone concernée dans laquelle une marge avant de 4,5 m est exigée avec une profondeur bâtie minimale de 7,6 m. L'objectif est d'assurer un espace de vie minimal en cour arrière. Malgré que s dimensions du terrain, la construction proposée est conforme.

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 lisse Techno-Bloc Griffintown de couleur gris champlain;
  - o Fibre de bois pressée Saint-Laurent de couleur écorce;
- Garage simple intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de modèle Dakota couleur noir deux crystal;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres, la porte d'entrée et de garage seront en aluminium de couleur noir.

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 qui étaient utilisées autrefois comme résidences saisonnières (chalet). D'autres résidences se sont greffées au fil des décennies au milieu d'insertion. Elles empruntent un style d'architecture d'inspiration traditionnelle, de bungalow, zen et même split-level. 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 de villégiature. Le secteur connaît une certaine transformation au même titre que les avenues. Il y a encore quelques terrains vacants et également certains terrains sont toujours occupés par de petites résidences. On peut s'imaginer qu'ils seront développés dans les prochaines années.

Finalement, notons que la résidence projetée sera similaire aux résidences récemment construites au 964 et 974, rue Blouin, mais avec quelques détails architecturaux distincts. Elle a d'ailleurs été traitée au CCU et approuvée au conseil d'arrondissement en 2021 et 2019 (Résolutions no CA21 28 091 et CA19 28 205).

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

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables. Toutefois, quelques membres soulignent que la marge avant proposée n'assure pas un alignement optimal avec les maisons voisines, même si la cour arrière a une petite profondeur. Il recommande d'augmenter la marge avant de 0,5 mètre pour une marge avant totale de 5,25 mètres.

Il est proposé par M. François Allard et appuyé par M. Steve Bergeron,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage simple à l'adresse sise au 950, rue Blouin, sur le lot no 4 299 253 du cadastre du Québec sous condition :

- Augmenter la marge avant de 0,5 mètre.

#### **4. 467, AVENUE WILSON – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

Deux (2) demandes de permis ont été réalisées le 7 avril 2022. La première est un permis de démolition no 3003164735 afin de démolir le chalet existant érigé en 1958. La seconde est un permis de construction no 3003163365 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction no 01 dessiné par Hugo Conception 29 mars 2022 et au plan d'implantation no 2408-20, minute no 4518 réalisée par François Danis, arpenteur-géomètre chez Horizon Arpenteur-géomètre inc. en date du 30 mars 2022.

Dépôt d'un projet résidentiel visant la démolition de la résidence existante (chalet) pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée.

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 et ne peut pas être agrandi. Le fait de le démolir permettra de libérer la zone inondable puisque la nouvelle construction sera construite à l'extérieur de celle-ci. D'autre part, il faut noter que le chalet n'a aucun intérêt architectural, sauf dans son contexte historique dû au fait qu'il a été utilisé comme occupation saisonnière popularisée sur L'Île-Bizard dans les années 50. Le secteur concerné 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 terrains d'une superficie entre 2500 m<sup>2</sup> à 5000 m<sup>2</sup>. Plusieurs ont été construites dans les années 60, d'autres dans les années 90 et deux (2) à la fin des années 2010 et début 2020. 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 dans lequel il n'y a pas beaucoup de circulation. Les résidences sont de différents styles architecturaux. Il n'y a pas une dominance dans le milieu d'insertion, mais une teinte traditionnelle est un peu plus perceptible.

La résidence proposée adoptera un style moderne, mais avec l'intégration d'éléments traditionnels afin d'assurer une intégration au voisinage. Voici les caractéristiques dominantes de la résidence proposée :

- Toit en pente d'un (1) à deux (2) versants;
- Volume simple, imposant et dépouillé;
- Plan irrégulier;
- Ornementation dépouillée;
- Organisation des ouvertures relativement symétrique;
- Fenêtre de forme diverse;
- Parement en maçonnerie et clin de bois.

Rappelons que le dossier a été présenté lors de la séance du CCU en date du 18 janvier. Les membres n'étaient pas favorables avec la proposition originale puisqu'elle s'apparentait trop à une architecture d'inspiration moderne. La séance suivante du 15 février, les requérants ont déposé un plan modifié en maintenant l'esprit moderne de la résidence, mais en intégrant des éléments traditionnels. C'est d'ailleurs pratiquement cette proposition qui est déposée. Les membres étaient favorables à l'option 2 de l'avis préliminaire qui intègre des murs pignons et une toiture principale en pente.

Finalement, notons que la résidence est située à l'intérieur de la zone agricole, de l'écoterritoire et qu'elle borde le lac des Deux-Montagnes. Bien que le site ne présente pas de qualités écologiques ou paysagères outre le fait qu'elle est riveraine au lac, notons que les requérants devront néanmoins respecter la rive de 10 mètres et le littoral qui devront être laissés à l'état naturel comme l'exige le régime transitoire de la rive, littoral, et la zone inondable. Notons qu'il n'y a aucun remblai en zone inondable.

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 défavorables. Le motif est que l'architecture devrait s'inspirer de l'option 2 qui a été recommandée favorablement par le comité lors du traitement de la demande d'avis préliminaire le 15 février dernier. Cette dernière inclut notamment un mur pignon au-dessus du garage central, un toit deux (2) versants sur l'extension au mur latéral droit, une maçonnerie de couleur "blanche" et un clin horizontal de couleur bois. Prenez note que dans le cas du garage du côté gauche, il est toujours possible d'avoir une toiture un versant avec une pente de toit vers la rue.

Il est proposé par M. Steve Bergeron et appuyé par M. Franck David,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de refuser 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.

#### PIIA – AGRANDISSEMENT

### **5. 357, RUE SAINTE-MARIE – AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL**

Une demande de permis de construction no 3003140228 a été déposée le 8 mars 2022 pour agrandir une résidence unifamiliale isolée à l'effet d'ajouter deux (2) logements supplémentaires telle que montrée au plan de construction réalisé par Plans et dessins Migico no 20-05-2538 en date du 27 mai 2020.

Dépôt d'un projet d'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolé qui vise l'ajout de deux (2) logements supplémentaires.

La propriété visée par la demande est située au 357, rue Sainte-Anne dans le secteur villageois de L'Île-Bizard. Située dans la zone R2-232, les résidences bi/trifamiliales (3 logements max) isolées sont autorisées. L'ajout de deux (2) logements supplémentaires pour devenir une résidence trifamiliale isolée est conforme à la grille des usages et normes de la zone concernée. Le secteur est déstructuré et n'a pas été développé selon un modèle régulier et défini. C'est pourquoi qu'on retrouve des résidences unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et même des multifamiliales isolées. Le secteur est même parsemé par des commerces de type garages de réparation automobile. Outre l'aspect de l'utilisation du sol, c'est également perceptible par

l'architecture des bâtiments puisqu'il n'y a pas un modèle dominant qui nous permet de reconnaître le design d'un secteur et de le distinguer.

Le bâtiment existant a été érigé en 1975. Il a été utilisé comme résidence unifamiliale isolée destinée pour un seul ménage. L'architecture de ce dernier le démontre bien avec un style d'inspiration bungalow popularisé à partir de la Seconde Guerre mondiale au Québec. Les travaux proposés vont apporter une transformation majeure au niveau du cadre bâti original et également au niveau de l'organisation des espaces intérieurs. Premièrement, tel que mentionné, le bâtiment principal est d'inspiration bungalow. Construit sur un terrain irrégulier, le plan et la forme du bâtiment sont toutefois assez réguliers. Sa largeur prend presque celle de la largeur frontale du terrain. La profondeur est quant à elle plus petite. C'est assez typique des bungalows érigés à cette époque. Deux (2) portes de garage sont existantes et seront maintenues. L'agrandissement proposé n'est pas au niveau du sol, mais en hauteur. Elle vise l'ajout d'un 2<sup>e</sup> étage sur la partie habitable existante. Sur le plan visuel, le bâtiment sera transformé et perdre son intégrité architecturale, du moins avec la forme de la toiture. Bien qu'il y ait l'ajout de deux (2) logements, l'apparence du bâtiment est dans les teintes du bungalow/cottage et non dans les teintes d'un bi ou trifamiliale (duplex/triplex). Deuxièmement, l'intérieur sera aménagé autrement. Il y aura une cage d'escalier donnant accès aux futurs logements. Il y aura un logement à chaque étage. Un logement au sous-sol, un au rez-de-chaussée et le dernier au 2<sup>e</sup> étage.

Finalement, il y aura des travaux de rénovation extérieurs afin d'assurer l'uniformité et la cohérence du cadre bâti. Les fenêtres, les portes de garage et une partie du parement extérieur seront modifiés avec les mêmes matériaux utilisés pour la partie agrandie en hauteur.

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 Allard 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 permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à l'effet d'ajouter deux (2) logements supplémentaires à l'adresse sise au 357, rue Sainte-Marie, correspondant au le lot no 4 298 739 du cadastre du Québec.

#### MODIFICATION À UNE RÉOLUTION PIIA

### **6. 1095, RUE SAINT-ROCH**

Une demande de permis de construction no 3002345094 a été déposée le 24 septembre 2020 pour ériger une résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction no MBTA#030-2020 réalisé par MB Trendy Architecture en juillet 2020, le plan d'implantation no 33700, minute no 3059 réalisé par Benoit Couture arpenteur-géomètre chez Denicourt en date du 28 août 2020 et également le rendu 3D réalisé par zone Sismique. Faisant suite à l'approbation du projet par résolution no CA21 28 058 par le conseil d'arrondissement, un permis de construction a été émis no 3002345094.

Une demande de modification à une résolution PIIA no a été déposé 3003156974 le 29 mars 2022 à l'effet de déplacer la résidence unifamiliale isolée projeté sur le terrain telle que montrée le plan d'implantation no 33700, minute no 3059 réalisé par Benoit Côté, arpenteur-géomètre Denicourt en date du 9 février 2022.

La demande consiste à une modification à une résolution no CA21 28 058 à l'effet de proposer une implantation autre que celle autorisée au plan d'origine.

La propriété visée par la demande est située sur la rue Saint-Roch dans la portion Nord de L'Île-Bizard. Positionnée au bout de la rue Saint-Roch, elle est en partie riveraine au lac des Deux-Montagnes. D'ailleurs, une petite partie du terrain est occupée par la zone inondable à faible et grand courant. Notons que la nouvelle construction proposée n'empiète pas dans les zones inondables.

La résidence proposée était implantée dans la portion gauche du terrain à une distance de 12,91m de la marge latérale gauche. Le requérant propose de déplacer la résidence vers le sud à une distance de 23,79m de celle-ci. La résidence sera alors un peu plus centrée que la proposition initiale. La raison est de notamment s'éloigner davantage des zones inondables.

Finalement, rappelons que le milieu d'insertion de résidence unifamiliale isolée visée est constitué de résidence unifamiliale isolée de petit et moyen gabarit. Plusieurs de ces résidences ont été érigées à l'époque où le secteur était essentiellement d'une occupation saisonnière. Nous pouvons le constater encore de nos jours avec les bungalows/chalets de petits gabarits et

les terrains de petites surfaces. Les résidences sont d'ailleurs implantées pour la plupart sur un terrain avec une petite profondeur. D'autre part, le milieu d'insertion n'a pas un style d'architecture dominant. Outre le fait qu'il y a plusieurs résidences d'inspiration chalet, d'autres sont un peu plus d'apparences cottage traditionnel, pittoresque (2037, chemin Bord-du-Lac), split-level ou comme celle du côté opposé avec un style peu conventionnel (1090, rue Saint-Roch).

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 sur les bâtiments principaux à l'ensemble du territoire et aux articles 22 et 23 sur le 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 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. Franck David et appuyé par Mme Suzanne Marceau,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de modification à une résolution, afin de proposer une implantation de la résidence unifamiliale isolée autre que celle proposée à la résolution no CA21 28 058 sur la propriété située à l'adresse sise au 1095, rue Saint-Roch correspondante au lot no 4 590 016 du cadastre du Québec.

## **7. 3235, RUE LÉON-BRISEBOIS**

Une demande de permis d'agrandissement no 3003090375 a été déposée le 17 novembre 2021 telle que montrée au plan de construction 1484-20 par réalisé Alexandru Racoviceanu, architecte de Rak & Rak architectes en date d'octobre 2021 et au plan d'implantation no 32 040, minute 26 269 réalisé par Bernard Léveillé, arpenteur-géomètre de Léveillé-Gascon, arpenteurs-géomètres inc. en date du 4 mai 2021. Faisant suite à l'approbation du projet par résolution no CA22 28 018 par le conseil d'arrondissement, un permis de construction a été émis no 3003090375.

Une demande de modification à une résolution PIIA no a été déposé 3003148654 le 22 mars 2022 à l'effet de proposer une couleur du clin horizontal autre que celle autorisée à la résolution no CA22 28 018 tel que montré au feuillet de la compagnie Métalunic joint au permis.

Rappelons que le projet consiste à agrandir le bâtiment principal en ajoutant un garage intégré au rez-de-chaussée et un espace habitable au 2e étage.

Le bâtiment principal visé par la demande est situé sur un terrain intérieur front sur la rue Léon-Brisebois. Sa construction est datée en 1981 avec une apparence architecturale de style "split-level" popularisé dans les années 80. Elle a un petit gabarit réparti sur 1½ étage. Elle est érigée à la limite de la rue Léon-Brisebois où l'ensemble résidentiel a été développé en deux (2) phases. La première est celle de la construction visée qui a débuté dans des années 80 avec des constructions résidentielles d'apparence architecturale de style split-level avec une forme et un plan atypique construit sur 1, 1½ ou 2 étages. La seconde phase correspond à la fin des années 90 avec des constructions résidentielles avec une apparence architecturale de type cottage d'inspiration traditionnelle construit sur 2 étages qui ont une forme et un cadre bâti davantage symétrique réparti sur 2 étages.

Le projet déposé en décembre 2021 consiste à agrandir le bâtiment principal à partir du mur latéral gauche de 0,9 mètre vers la ligne latérale gauche et du mur avant de 5,33 mètres vers l'avant. Il y aura l'ajout d'un garage intégré avec un espace habitable (sauna, salle de bain) au rez-de-chaussée et un espace habitable (chambre, salle de bain et vestiaire) au 2e étage. L'impact le plus majeur de cet agrandissement sera notamment le volume qui donnera une impression que la résidence doublera de volume. Le bâtiment principal existant est d'inspiration split-level. La partie agrandie proposée ne sera pas conçue nécessairement dans l'esprit de cette inspiration architecturale, mais malgré tout il y a une forme d'harmonie par le choix des matériaux (clin horizontal et maçonnerie), la forme des toitures et le jeu de volume. Toutefois, on peut s'interroger sur la grosseur de la fenêtre avant sur la partie agrandie qui est peut-être moins appropriée pour ce type de résidence d'inspiration split-level. Tel que mentionné ci-haut, la propriété visée est à la limite de la rue Léon-Brisebois où le développement a été réalisé en 2 phases. Bien que les styles des développements soient opposés, celle-ci, avec son agrandissement, pourrait faire une transition douce.

Finalement, la demande de modification à une résolution est de remplacer la proposition initiale du clin de métal horizontal MAC Harrywood de couleur bouleau fumé était proposée. Il propose maintenant un clin de métal horizontal Métalunic de couleur cèdre de bois. La nouvelle couleur sera plus pâle que la proposition initiale.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 sur les bâtiments principaux à l'ensemble du territoire du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale la construction d'un bâtiment principal.

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

Il est proposé par M. Claude-Henri Bertrand et appuyé par M. François Allard,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de modification à une résolution, afin de proposer un clin horizontal autre que celui autorisé à la résolution no CA22 28 018 sur la propriété située à l'adresse sise au 3235, rue Léon-Brisebois correspondante au lot no 4 590 016 du cadastre du Québec.

#### PIIA – TRANSFORMATION/RÉNOVATION

##### **8. 3252, RUE CHERRIER – REMPLACEMENT D'UNE FENÊTRE PANORAMIQUE**

Une demande de permis de rénovation no 3003142575 a été déposée 10 mars 2022 pour remplacer une fenêtre panoramique par une fenêtre à baie tel que montré aux documents joints au permis.

Le projet consiste à remplacer la fenêtre panoramique en façade avant principale par une fenêtre à baie.

La résidence visée par la demande a été érigée en 1982. Elle s'apparente à un style architecture de type bungalow popularisé à partir les années 50 au Québec. L'une de ses caractéristiques de ce style architectural est qu'elle a été conçue de façon à que le corps principal est visible de la voie publique avec une largeur de la façade avant supérieure à sa profondeur tel que la résidence visée par la demande. De plus, elle présente des ouvertures variées et panoramiques, une pente de toit deux (2) versants, une présence d'un porche et avec une faible ornementation. Ce sont des caractéristiques typiques du bungalow.

Le projet consiste à remplacer la fenêtre panoramique par une fenêtre à baie. Cette dernière aura les mêmes dimensions que l'ancienne fenêtre et aura un cadre en aluminium de couleur blanc. À la base, il y aura un clin de vinyle de couleur D-4 Avanti. Elle aura la même couleur que le garage attaché au mur latéral gauche.

Rappelons que le milieu d'insertion est occupé par des résidences unifamiliales isolées. Les gabarits pour les résidences voisines sont assez similaires, mais ils ont une volumétrie différente. Certaines résidences s'inspirent d'un style plus traditionnel, américain ou de type bungalow.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 sur les bâtiments principaux à l'ensemble du territoire et aux articles 22 et 23 sur le 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 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. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Franck David,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de modification à une résolution, afin de remplacer une fenêtre panoramique en façade avant principale sur la propriété située à l'adresse sise au 3252, rue Cherrier correspondante au lot no 4 297 475 du cadastre du Québec.

#### AVIS PRÉLIMINAIRE

##### **9. 6, RUE LACHAPELLE – CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT D'USAGE MIXTE**

La présente demande vise à donner un avis préliminaire sur un projet de démolition qui permettrait la réalisation d'un projet de construction d'un bâtiment mixte de deux (2) étages sur la rue Lachapelle à l'angle de la rue Cherrier. Deux locaux commerciaux sont prévus au rez-de-chaussée dont un local est réservé pour la compagnie Adrenaline Toiture - Roofing qui prévoit avoir des bureaux et une salle d'exposition. Deux (2) logements sont également prévus au 2e étage. Le bâtiment proposé aura une apparence "moderne" puisque la forme suit la fonction. Les éléments architecturaux dominants au bâtiment sont notamment la combinaison de maçonnerie et de clin de métal, un plan régulier, une façade asymétrique avec peu/pas de décoration. Elle aura une largeur de 18m par une profondeur de 14,65m. Le terrain d'accueil a quant à lieu une largeur frontale de 34,75m, une profondeur de 31,07m sur une superficie de 1078,8m<sup>2</sup>. Terminons que la façade principale du bâtiment proposé sera dorénavant orientée vers la rue Cherrier, contrairement à la résidence existante.

D'autre part, le projet vise la démolition d'une résidence unifamiliale isolée. Cette résidence, érigée en 1966, est vacante depuis quelques années. Elle a l'apparence d'un bungalow avec sa forme, son plan, sa pente de toit et l'organisation de ses façades. Elle est une résidence typiquement érigée à cette époque. Elle a d'ailleurs des traits similaires du voisin de droit qui a été érigé à la même époque. Il faut toutefois noter que le secteur n'a pas une concentration marquée de ce type d'architecture. D'autres secteurs de l'arrondissement sont plus représentatifs et ils ont lieu à être protégé.

Bien que le milieu immédiat est considéré comme secteur de valeur exceptionnelle (extension du village de L'Île-Bizard), le secteur de la rue Lachapelle n'était pas le cœur du village. Il était limitrophe avec ce dernier. Il y a quelques vestiges à proximité, mais dans le milieu immédiat du projet. Le secteur est davantage occupé par des bâtiments de formes diverses, mais qui tendent vers une architecture ou la forme suit la fonction.

Ce qui est intéressant avec le projet est notamment sa notion de mixité. À l'intérieur d'un ancien noyau villageois, il était courant qu'un bâtiment de deux (2) et plus accueillît des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs. De plus, le projet vise à séparer l'utilisation des cases de stationnement. Celles à l'extérieure sont utilisées par les usages commerciaux et celles à l'intérieure (souterrain), sont destinées pour les deux (2) logements. La forme et le cadre bâti sont intéressants puisqu'il est proposé une architecture qui n'est pas très présente à l'arrondissement, mais qui pourrait également améliorer l'aspect visuel de la rue Cherrier et de sa fonction locale commerciale considéré comme tout important.

QUE le comité consultatif d'urbanisme est présentement non favorable à la modification du règlement de zonage concernant la demande pour la propriété du 15 674, boulevard Gouin Ouest composée du lot 1 843 778 du cadastre du Québec selon les motifs suivants :

- Assurer une harmonisation des volumes, du style, des détails architecturaux et des pentes de toit des bâtiments principaux du secteur, de manière à favoriser une transition douce et non apparente entre eux;
- Prendre en considération les effets sur les propriétés voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur.
- Prendre en considération les effets sur les propriétés voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur, les bâtiments et les terrains mal intégrés et non représentatifs du tronçon du parcours riverain ou de sa voie connexe ne doivent pas servir de référence;

La recommandation est de proposer un bâtiment avec une architecture d'inspiration villageoise, traditionnelle ou champêtre. À titre d'exemple, voici, peut-être, quelques interventions à envisager :

- Ajouter une corniche/parapet/couronnement;
- Ajouter un/deux murs pignons;
- Ajouter un avant-toit en pente qui longe la façade avant principale et secondaire qui fait office de bandeau entre le 1er et 2e étage;
- Réduire un peu les fenêtres avec l'ajout de carreaux avec un chambranle;
- Augmenter la surface de la maçonnerie ou proposer un clin de bois d'une couleur brunâtre;
- etc.

#### 10. 76, RUE SAINT-ANTOINE – PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE TRIFAMILIALE ISOLÉE

Faisant suite au dépôt d'une demande d'avis préliminaire d'un projet de construction qui consiste à construire une résidence trifamiliale isolée de deux (2) étages avec trois (3) espaces de garage intérieur pour chaque unité au 76, rue Saint-Antoine, le 15 mars dernier le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a formulé les recommandations suivantes :

- Réduire le volume du bâtiment (réduire sa surface au sol);
- Retravailler la façade latérale droite (face au 75, rue Saint-Antoine). Elle doit être plus dynamique et créer une relation avec la rue;
- Vérifier s'il y a une possibilité de faire un s;
- Retravailler la façade avant et latérale droite sous une inspiration rurale et villageoise notamment par l'utilisation de clin de bois, de fenêtres à carreau, jeu de volume, l'ajout d'un avant-toit en pente, proposer une toiture en croupe plus prononcée, etc.

Le requérant a procédé à des modifications en fonction des recommandations formulées par le CCU notamment en apportant des modifications au cadre bâti de la façade avant et latérale droite par l'ajout de murs pignons, un couronnement en pignon, des fenêtres à carreaux et par la modification des parements extérieurs. Seule la volumétrie n'a pas été modifiée.

Rappelons que le projet est situé sur la rue Saint-Antoine, la propriété visée par la demande est actuellement vacante. Elle est voisine du projet d'agrandissement au 75, rue Saint-Antoine, récemment traité au comité consultatif d'urbanisme (CCU) le 19 janvier dernier. Le milieu d'insertion est dominé par des résidences unifamiliales et bifamiliales/trifamiliales isolées de petit et moyen gabarit développé dans les années 50. Le secteur faisait partie du développement normal et conséquent du secteur du village de Sainte-Geneviève après la Seconde Guerre mondiale. Depuis les années 60, il a très peu bougé. Presque aucune nouvelle construction ou transformation majeure au secteur n'a été réalisée depuis cette époque. La période du début des années 2020 risque d'être un peu plus différente avec les projets résidentiels sur le boulevard Gouin Ouest au coin de la rue Laniel et Saint-Antoine.

Le projet est localisé sur un terrain riverain de la rivière des Prairies. Du coup, une partie de la propriété est occupée par les zones inondables (0-20 ans, 20-100 ans, ZIS et PHEC). Le terrain est de forme relativement régulière, mais l'orientation/implantation du terrain est peu commune, comme la propriété au 75, rue Saint-Antoine. Rappelons que la rue publique se termine en cul-de-sac et directement sur la ligne avant du terrain, ce qui donne une situation non classique avec une organisation des façades et des cours orientés vers les limites latérales des terrains voisins.

QUE le comité consultatif d'urbanisme est favorable au projet de construction d'une résidence trifamiliale isolée au 76, rue Saint-Antoine composée du lot 6 250 825 du cadastre du Québec, mais recommande d'apporter les modifications suivantes :

- Agrandir les fenêtres sur la façade latérale droite;
- Proposer des fenêtres à carreau sur la façade latérale droite;
- Ajouter détails architecturaux sur la façade latérale droite (si possible);
- Réduire le gabarit (si possible);
- Renverser l'effet d'escalier en façade avant (si possible).

#### **11. 16 322, BOULEVARD GOUIN OUEST – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE MULTIFAMILIALE ISOLÉE**

Faisant suite à l'approbation sous condition de la démolition d'immeuble le 14 décembre 2021 par le comité de démolition, le requérant dépose une demande d'avis préliminaire pour le futur projet de construction au 16 322, boulevard Gouin Ouest afin d'avoir une/des orientation(s) et un avis.

Petit rappel, la propriété visée par la demande est localisée au 16 322 boulevard Gouin Ouest dans le secteur ouest de Sainte-Geneviève. Il y avait un bâtiment principal d'influence Second Empire érigé autour de 1870 avec des extensions arrière et au mur latéral droit. Ce bâtiment a été démoli la semaine dernière (11 au 15 avril).

Le milieu d'insertion de la propriété visée par la demande est dans l'une des plus anciennes parties de Sainte-Geneviève. (Entre les rues Chauré et Barbeau). Le noyau paroissial est à proximité avec notamment la présence de l'église Sainte-Geneviève, le presbytère, l'ancien couvent et de grandes résidences. La partie où est située le bâtiment visé par la demande, est celle qui jadis était occupée par des maisons boutiques d'artisans. Nous pouvons énumérer une occupation par des meuniers, des boulangers, des forgerons, coupeurs de glace, etc. (Relevé 1986) Aujourd'hui, le secteur a subi beaucoup de pression urbaine dans les années 60. Nous pouvons d'ailleurs le constater avec la présence de gros immeubles résidentiels de 6, 12 et 36 logements d'influence fonctionnaliste ce qui veut dire que le bâtiment s'exprime davantage par son usage que par sa forme. D'ailleurs, cette influence architecturale a eu beaucoup d'influence à Sainte-Geneviève dans les années 60, 70 et 80. On imagine bien que plusieurs immeubles ont remplacé d'anciennes petites maisons puisqu'elles ne répondaient plus au besoin de l'époque. Malgré une pression urbaine, plusieurs anciennes résidences sont toujours existantes. Toutefois, certaines semblent être dans un état plus ou moins acceptable. De plus, plusieurs bâtiments sont mal entretenus et ne semblent pas avoir une attention particulière comme nous pouvons le voir à l'intérieur d'anciens villages au Québec. Bien que le secteur a subi une forte pression urbaine et sa dévalorisation, la présence d'anciens bâtiments et sa trame urbaine originale permettent de conserver encore cette image rurale/villageoise. Notons que le secteur reste fragile et vulnérable aux pressions urbaines qui pourraient avoir une influence aussi importante que dans les années 60 avec le contexte de rareté des terrains et inflationniste.

Le projet proposé est un avis préliminaire qui vise à la construction d'une résidence multifamiliale isolée de six (6) logements répartis sur deux (2) étages. Il aura une largeur maximale de 16,16m par une profondeur maximale de 18,19m. Il s'inspire d'un bâtiment traditionnel notamment par l'intégration d'une fausse mansarde, de parements en maçonnerie, d'une organisation des ouvertures de façon symétrique et tout en incluant quelques ornements. Six (6) cases de stationnement seront aménagées à l'intérieur du bâtiment et trois (3) cases à l'extérieur. Une petite cour arrière en gazon est prévue.

Sans qu'il soit une copie conforme, le projet s'inspire en quelque sorte du plan de reconstruction du consultant en architecture pour l'analyse de l'état du bâtiment existant.

QUE le comité consultatif d'urbanisme est défavorable au projet de construction d'une résidence multifamiliale isolée au 16 322, boulevard Gouin Ouest composée du lot 6 290 786 du cadastre du Québec. Bien que les membres soient plus favorables à l'option B, ils recommandent d'apporter des modifications substantielles suivantes :

- Réduire le gabarit du bâtiment et particulièrement la largeur front sur le boulevard Gouin. Sinon, créer un jeu de volume (effet d'escalier?);
- Proposer des fenêtres à grand carreaux ou fenêtre à guillotine;
- Proposer un avant-toit sur la largeur de la façade avant principale;
- Proposer une galerie sur la largeur de la façade avant principale;
- Proposer une mansarde dans laquelle les fenêtres sont à l'intérieur et/ou avec des lucarnes.
- Retirer le petit avant toit.

## **12. 575, MONTÉE DE L'ÉGLISE – CONSTRUCTION DE DEUX (2) RÉSIDENCES MULTIFAMILIALES ISOLÉES**

Dépôt d'un avis préliminaire pour la réalisation d'un projet de construction. Il consiste dans un premier temps à la démolition de la résidence unifamiliale isolée érigée en 1955. Dans un deuxième temps à la subdivision du terrain pour finalement à la construction de deux (2) résidences multifamiliales isolées de six (6) logements.

Le projet proposé est situé sur un grand terrain intérieur d'une largeur de 45,44m, une profondeur de 103m sur une superficie de 4530m<sup>2</sup>. Occupé actuellement par une résidence unifamiliale isolée, c'est un terrain anthropique dans lequel son utilisation est exclusivement à une fin résidentielle. Il est situé dans un secteur construit et urbanisé. Le milieu d'insertion est d'ailleurs composé d'une part par des résidences de faible et de moyenne densité et par une occupation publique et institutionnelle importante notamment avec la présence de l'école primaire Jacques-Bizard, de la bibliothèque, la salle Madeleine-Lahaye et du centre socioculturel.

La proposition vise la subdivision du terrain existant pour la création de deux (2) terrains distincts. Ils seront respectivement d'une largeur de 22,72m, une profondeur de 103m avec une superficie de 2265m<sup>2</sup>. Chacun des terrains va accueillir une résidence multifamiliale isolée de six (6) logements. Deux (2) cases de stationnement par logement en souterrain sont proposées pour un total de 12 cases. Six (6) cases de stationnement visiteurs seront aménagées en arrière lot avec une allée de circulation de 6m chacun. En cour avant, il sera également aménagé un avancé de trottoir qui pourrait permettre le stationnement de véhicule pour une courte période comme les véhicules de livraisons, etc.

L'architecture des bâtiments s'inspire du mouvement minimaliste. Le concept général est de proposer une simplicité à la forme et au cadre bâti avec des lignes géométries épurées et simples. L'utilisation de matériaux nobles et riches comme la brique et le bois d'ingénierie proposent un rendu qui se fond dans son milieu d'insertion. Sans emprunter l'ensemble des caractéristiques principales de ce mouvement, le bâtiment est simple et bien défini par des lignes épurées avec une forme assez simpliste. Il apporte une touche traditionnelle par le choix des couleurs des parements extérieurs utilisés. Notons que les quatre bâtiments seront identiques, ce qui permet de distinguer le projet résidentiel. De 2 étages avec mezzanine sur une hauteur de 10m, ils seront d'une hauteur similaire avec ses voisins de gauche.

Finalement, le projet est au cœur du périmètre urbain de L'Île-Bizard. Il est à proximité des principaux axes de circulation automobile, mais également des principales pistes cyclables et les lignes d'autobus 207 et 407. De plus, il est voisin du pôle institutionnel de l'arrondissement avec la bibliothèque et le centre socioculturel et sans compter du grand parc Eugène-Dostie. Il sera non loin des centres d'achats de l'île et des principaux commerces.

QUE le comité consultatif d'urbanisme est défavorable au projet de construction de deux (2) résidences multifamiliales isolée au 575, montée de l'Église correspondant au lot no 4 298 632 du cadastre du Québec. Ils recommandent d'apporter des modifications suivantes :

- Favoriser deux (2) bâtiments d'une architecture d'inspiration champêtre;
- Retravailler la façade avant principale pour donner l'impression d'une façade avant principale;
- Retravailler l'esthétisme du cadre bâti.

## **13. 15 757, BOULEVARD GOUIN OUEST – MODIFICATION AU RÈGLEMENT D'URBANISME**

Le projet consiste à convertir un bâtiment principal situé au 15 757, boulevard Gouin Ouest. Il était occupé depuis plusieurs décennies par un magasin de vente au détail de meuble, Meuble Prillo. Aujourd'hui, il est vacant et à vendre depuis 2019. Il a été conçu dans l'esprit architectural du courant fonctionnaliste selon laquelle la fonction est l'expression de la forme. Ce sont souvent des bâtiments qui sont difficilement à reconverter à cause de la forme, le gabarit et le cadre bâti.

C'est pourquoi que le bâtiment concerné s'insère et s'articule mal au village de Sainte-Geneviève. Il apporte même une forme de dominance par son fort gabarit comparativement au tissu urbain du village de Sainte-Geneviève constitué surtout de petits bâtiments d'une architecture traditionnelle.

La propriété visée par la demande est située dans la zone C2-334. Seul l'usage commercial de voisinage (C1) est autorisé. Nous pouvons d'ailleurs indiquer que la zone C2-334 est pratiquement une zone exclusive (spot zoning) à la propriété puisque ses limites ne dépassent pas celles de la propriété concernée. Le projet vise à ajouter à la grille des usages et normes de la zone C2-334 la classe d'usage résidence pour personnes âgées (R6) et service public et institutionnel (P2). Rappelons que la classe d'usage résidence pour personnes âgées (R6) est un bâtiment qui offre des logements pour des personnes âgées avec une offre de service. Pour ce qui est de l'usage service public et institutionnel, elle consiste à des services médicaux, services sociaux, services éducationnels, fondations et organismes de charité par exemple. Concrètement, le requérant souhaite aménager 11 logements en 3½ de 60m<sup>2</sup>. Ils seront aménagés dans le premier bâtiment situé au coin du boulevard Gouin Ouest et de la rue Saint-Joseph. Le centre communautaire sera quant à lieu aménagé dans le second bâtiment au coin de l'allée de circulation donnant au cégep et le boulevard Gouin Ouest. Il y aura des usages communautaires comme aide à l'étude, salle multifonctionnelle, salle technologique, salle de lecture, etc.

Tel que montré au plan d'utilisation du sol, nous retrouvons des usages multiples au milieu environnant notamment services publics et institutionnels, résidentiels et commerciaux. On retrouve notamment une concentration d'usages commerciaux sur le boulevard Gouin Ouest entre les rues St-Joseph et du Pont et une grande concentration d'usages résidentiels dans la partie ouest de la rue St-Joseph et la partie est de la rue Paiement. Des usages public et institutionnel sont également présents de façon clairsemée. Notons que l'aspect commercial de la rue commerciale vivote et les commerces actuellement en activité ne sont pas rassembleurs et ils ne créent pas un dynamisme et une attractivité. De plus, il faut comprendre que la dynamique commerciale est en profonde mutation aujourd'hui et les rues commerciales typiques devront/doivent être revu comme le boulevard Gouin Ouest à Ste-Geneviève. Rappelons que le boulevard Gouin était jadis la rue commerciale structurante du village de Sainte-Geneviève. Il faut souligner que les usages n'étaient exclusivement commerciaux. Il y avait beaucoup de mixité et il n'était pas rare qu'un bâtiment principal combinait deux (2) usages principaux. Le rez-de-chaussée était souvent occupé par un local commercial et le second étage par un/des unité(s) résidentielle(s). C'est l'essence même d'un noyau villageois original typique ou la mixité était prédominante. Au tournant des années 60, le Règlement de zonage est venu autoriser seulement un usage unique, ce qui a du coup dénaturé le noyau villageois.

Finalement, comme vous le savez, sans être officiel, une école secondaire est prévue à Sainte-Geneviève. D'ailleurs, le site visé par la demande sera voué par une expropriation. Le bâtiment sera déménagé sur un terrain vacant non loin du terrain original. Le noyau villageois risque de profondément être transformé dans la prochaine décennie et une planification détaillée devra être mise en œuvre pour assurer une planification cohérente et structurante de Sainte-Geneviève.

Les membres prennent connaissance de la demande et discutent. Ils souhaitent mettre en attente la demande puisqu'il y a présentement une réflexion sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme à l'intérieur du noyau villageois de Sainte-Geneviève. Ils souhaitent établir les futures orientations et les moyens de mise en œuvre pour revoir et redynamiser le village. Ils jugent qu'il est prématuré de donner un avis favorable ou défavorable à la demande de modification à la grille des usages et normes de la zone concernée puisqu'elle peut avoir un impact sur la réflexion du milieu à court, moyen et long terme.

QUE le comité consultatif d'urbanisme est présentement non favorable à la modification du règlement de zonage concernant la propriété à l'adresse sise au 15 757, boulevard Gouin Ouest composée du lot 1 843 722 du cadastre du Québec.

#### **14. 59, RUE PLAGE-RIVIERA – AGRANDISSEMENT/TRANSFORMATION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

La propriété visée est localisée sur la rue de la Plage-Riviera dans la partie ouest de Sainte-Geneviève. Son milieu d'accueil est considéré comme un secteur d'intérêt particulier au Règlement sur les PIIA. Développé dans les années 80, les résidences du milieu d'insertion ont une architecture d'inspiration californienne. Elles sont uniques et distinctives puisque les caractéristiques architecturales sont moins communes à la résidence traditionnelle québécoise. Nous pouvons le constater par son plan irrégulier, des garages attenants avancés en façade avant, son jeu de volume, ses formes de toits principales/secondaires, les constructions en porte-à-faux, son organisation des ouvertures asymétrique et les parements extérieurs. Tel que mentionné, le secteur est distinctif et les résidences du secteur visé sont d'une volumétrie, d'un gabarit similaire pour une utilisation à une fin résidentielle. C'est pourquoi que le secteur est d'intérêt particulier et qu'il se doit d'être protégé.

Le projet consiste à procéder à des travaux de rénovations et de transformations majeures. La façade avant principale sera fortement transformée notamment avec les travaux suivants :

- Remplacement parements extérieurs;
  - Clin horizontal en aluminium;
  - Maçonnerie même que l'existante;
- Retrait porte-à faux;
- Ajout mur pignon;
- Ajout mur de séparation
- Retrait mur en pente;
- Agrandissement de l'espace habitable au 2<sup>e</sup> étage;
- Ajout d'un avant-toit;
- Remplacer et agrandir des fenêtres;
- Remplacer la porte de garage.

Les membres prennent connaissance de la demande et discutent. Ils sont favorables avec la nouvelle proposition du requérant.

QUE le comité consultatif d'urbanisme est favorable au projet de transformation et d'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 59, rue Plage-Riviera composée du lot 1 843 464 du cadastre du Québec.

#### 15. PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme sera extraordinaire et se tiendra le 25 avril 2022.

#### 16. LEVÉE D'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Danielle Myrand et appuyé par M. François Allard de lever l'assemblée à 23h02.

---

Danielle Myrand  
Présidente  
Comité consultatif d'urbanisme

---

Sylvain Provencher  
Directeur aménagement urbain et  
service aux entreprises