

## PROCÈS-VERBAL

### COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

**Réunion ordinaire tenue à huis clos du mardi 19 janvier 2021**

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

Membres présents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, président du CCU  
M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement  
M. Marcel Labbé, citoyen  
Mme Danielle Myrand, citoyenne  
M. René Gervais, citoyen  
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen  
M. Steve Bergeron

Membre suppléant : M. Franck David, citoyen

Non-membres présents : M. Sylvain Provencher, Chef de division Urbanisme permis et inspections  
M. Michael Ledoux, conseiller en aménagement et secrétaire du CCU

---

L'assemblée est ouverte à 20 h 02.

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

Il est proposé par Mme Danielle Myrand et appuyé par M. Marcel Labbé avec l'ajout d'un point en varia concernant le projet résidentiel au 575, montée de l'Église.

#### 2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 08 DÉCEMBRE 2020

Il est proposé par Mme Danielle Myrand et appuyé par M. Christian Larocque,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 8 décembre 2020 adopté tel que présenté.

#### DÉROGATION MINEURE

#### 3) 75, RUE SAINT-ANTOINE – HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSÉE PAR RAPPORT AU CENTRE DE LA RUE

Dans le cadre de travaux d'agrandissement du bâtiment principal afin d'ajouter 2 logements supplémentaires et trois (3) espaces de garage intérieur, le requérant a déposé une demande de dérogation mineure no 3002556234 afin de pouvoir surélever le rez-de-chaussée du bâtiment au-delà à la norme prescrite au Règlement de zonage no CA28 0023 de l'arrondissement L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève.

La demande consiste à autoriser un niveau de rez-de-chaussée supérieur de 0,69 mètre à la norme prescrite à 1,85 mètre.

La résidence visée par la demande est localisée sur la rue Saint-Antoine dans le secteur nord de Sainte-Geneviève. Dominé par des résidences unifamiliales et bifamiliales/trifamiliales isolées de petits et moyens gabarits, il a été développé à partir des années 50. Il faisait partie du développement normal et conséquent du secteur avec l'extension du village de Sainte-Geneviève vers l'est de la rue du Pont. Le secteur a très peu bougé depuis les années 60. Aucune nouvelle construction ou transformation majeure au secteur depuis cette époque, à l'exception du bâtiment principal visé par la demande. Nous pouvons d'ailleurs le remarquer par son architecture distinctive avec le voisinage.

Le projet est localisé sur un terrain riverain de la rivière des Prairies de forme régulière, mais dont l'orientation du bâtiment est peu commune puisque sa façade avant principale fait front sur la ligne latérale gauche du voisin immédiat. De plus, la rue Saint-Antoine se termine sur la ligne avant, ce qui donne une situation non classique et également d'une organisation des façades et des cours peu standards. Construit en 1986, le bâtiment principal n'a subi aucune modification majeure, sauf sur des rénovations des éléments extérieurs du bâtiment qui ont été réalisés à la fin de la décennie des années 2000.

Concrètement, le projet consiste à agrandir la résidence existante afin d'ajouter deux (2) logements supplémentaires. Le garage attaché existant sera alors démoli pour laisser place au

futur espace habitable. Toutefois, le projet tel que déposé n'est pas conforme au Règlement de zonage no CA28 0023 de l'arrondissement concernant la hauteur du rez-de-chaussée et le centre de la rue. Il est proposé que la hauteur soit supérieure de 0,69 mètre à la norme prescrite à 1,85 mètre à l'article 85 faisant partie intégrante du Règlement de zonage no CA28 0023. En concret, l'altitude du centre de la rue est identifiée à 24,43 m et celle du rez-de-chaussée projeté à 26,97 m, ce qui représente une hauteur de 2,54m à partir du centre de la rue Saint-Antoine.

Voici les raisons principales et caractéristiques de la propriété de la demande de dérogation mineure :

- Orientation nord-sud de la propriété contrairement au voisinage avec une orientation est-ouest;
- Rue Saint-Antoine particulièrement inférieure au terrain visé par la demande (20 à 40cm);
- Terrain riverain à la rivière des Prairies;
- Construction de garages intégrés en partie sous le niveau moyen du sol, ce qui a pour conséquence de surélever la partie du rez-de-chaussée;
- Construction de garages intégrés est d'assurer au maximum les espaces verts;
- Hauteur maximale du secteur à deux (2) étages;
- Conserver au maximum les espaces libres.

Finalement, la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) ne permet pas de distinguer le caractère mineur d'une dérogation et laisse le soin au conseil de le faire. Selon l'avis de la Division, cette dérogation de plus de 37% relève plutôt un caractère majeur. D'autre part, le préjudice sérieux n'est pas bien démontré par le requérant. Il évoque que la demande vise à conserver des espaces libres. Toutefois, un projet conforme est possible tout en assurant des espaces libres suffisants. Ainsi, son droit de propriété est satisfait et ne répond au principe de préjudice sérieux.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 4<sup>e</sup> alinéa de l'article 4 du règlement sur les dérogations mineures CA28 0025, qu'une dérogation mineure peut être accordée quant à l'élévation maximale du niveau de plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal par rapport au-dessus du niveau de la rue.

Le projet a été évalué par le comité consultatif d'urbanisme et les membres y sont défavorables selon les points suivants :

- Dérogation de plus de 37% relève plutôt un caractère majeur;
- Préjudice sérieux n'est pas démontré. Il est évoqué que la demande vise à conserver des espaces libres. De plus, un projet conforme de deux (2) logements est possible tout en assurant des espaces libres suffisants. Le projet ne sera peut-être pas dans la forme ou l'organisation intérieure telle que présentée par le requérant. Son droit de propriété n'est pas en cause malgré les différentes contraintes environnementales;
- Précédent sérieux sur les futures constructions et agrandissement au secteur.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de refuser la demande de dérogation mineure à l'égard de la propriété sise au 75, rue Saint-Antoine composée du lot no 6 250 826 du cadastre du Québec à l'effet d'autoriser que l'élévation du plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal à partir du niveau de la rue pris en son centre soit supérieure de 0,69 mètre à la norme prescrite à 1,85 mètre de l'article 85 faisant partie intégrante du règlement de zonage CA28 0023.

#### PIIA CONSTRUCTION NEUVE

#### **4) 947, 4<sup>E</sup> AVENUE – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

Faisant suite à l'approbation de la démolition d'immeuble lors du comité de démolition le 8 décembre dernier, une demande de permis de construction no 3002556054 a été déposée le 21 décembre 2020 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction no 11355 réalisé par Planimage en date du 24 octobre 2016 et au plan d'implantation no 1496-112, minute no 4033 réalisé par Robert Mathieu, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 16 novembre 2020.

Le projet vise à la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage sur la 4<sup>e</sup> avenue.

La nouvelle construction sera érigée sur le lot no 4 589 471. Actuellement occupé par une résidence unifamiliale isolée qui a fait d'ailleurs l'objet d'un traitement au comité de démolition d'immeuble en décembre dernier. Le lot visé a une forme régulière avec une largeur frontale de

23,49 m, une profondeur de 32,37 m et une superficie de 760 m<sup>2</sup>. La résidence sera centrée sur le terrain avec des marges conformes à la grille des usages et normes de la zone R1-141.

Le style architectural proposé tend vers un style zen/traditionnel avec une façade avant principale relativement symétrique, avec un petit jeu de volume, une toiture principale de forme 4 versants, l'utilisation de deux (2) parements extérieurs de teintes sobres. Elle est également intégrée de quelques éléments architecturaux qui s'inspirent des tendances d'aujourd'hui avec des fenêtres de forme asymétrique de couleur noire, un avant-toit qui emprunte la forme du toit principal, des portes de garage en aluminium de couleur noire et un découpage de couleur blanc. Les dimensions proposées seront d'une largeur frontale de 17,68 m, une profondeur de 11,58 m sur une superficie de 210 m<sup>2</sup> avec une hauteur de +/- 7,42 m.

Voici les caractéristiques du projet de construction :

- Un (1) étage;
- Usage résidentiel;
- Toit en croupe;
- Plan rectangulaire;
- Garage simple;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant principale et les autres façades :
  - Pierre Arriscraft de couleur shadow stone;
  - Fibre de bois pressée James Hardy de couleur charbon de bois;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium de couleur noir;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de couleur noir.

Le milieu d'insertion est très hétéroclite avec des bungalows de petits gabarits et parsemés de cottages de différents styles traditionnels érigés récemment. Notons que le secteur subit une certaine pression dans laquelle de nouveaux propriétaires acquièrent des propriétés du secteur pour démolir et construire une nouvelle résidence. Souvent les nouvelles résidences proposées tendent vers une architecture actuelle.

D'autre part, la résidence visée par la demande sera voisine de deux (2) résidences unifamiliales de deux (2) étages. Celle de gauche a une hauteur de 8,26m et celle de droite a une hauteur de 10,5m. La différence de hauteur en mètre est alors entre 0,85m et 3,09m. Précisons que l'effet sera un peu plus réduit puisque la propriété à un talus de +/-0,6m ce qui réduira l'impact visuel entre la résidence projetée et celle de droite qui n'a pas un talus assez important.

Finalement, l'alignement des constructions sera assez similaire aux résidences voisines avec une différence de plus ou moins 2 mètres.

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

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

Il est proposé par Mme Danielle Myrand 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 d'un (1) étage avec garage simple intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 947, 4e Avenue correspondant au lot no 4 589 471 du cadastre du Québec.

## **5) 135, AVENUE DES VINAIGRIERS – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

Une demande de permis de construction no 3002381854 a été déposée le 7 octobre 2020 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction (job 391) réalisé par Yves H. Samuel de YHS Architecte inc. no 2020-149 en date du 20 octobre 2020 et révisé le 20 décembre 2020 et le plan d'implantation no 2412-60, minute no 4027 réalisé par Robert Mathieu, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 13 novembre 2020.

Projet de construction qui vise à ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages sur la rue des Vinaigriers avec un garage intégré.

La nouvelle résidence est prévue à l'intérieur du projet résidentiel sur l'avenue des Vinaigriers. Rappelons que c'est une artère sans issue avec deux (2) ronds-points. Le projet a commencé au début des années 2010. Les premières résidences occupent les terrains en bordure du chemin Dutour et du premier rond-point de l'avenue des Vinaigriers. C'est d'ailleurs ces résidences qui sont visibles du chemin Dutour considéré comme le parcours riverain de L'Île-Bizard. Elles empruntent le style traditionnel popularisé à cette époque.

La nouvelle construction sera érigée au dernier rond-point à proximité de la rivière des Prairies. Une première résidence a été érigée en 2019 (143, av. des Vinaigriers) et une seconde est prévue au 139, des Vinaigriers. Elles ont une forme zen/contemporaine privilégiant des lignes droites, un jeu de volume cubique, de grandes fenestrations, un plan rectangulaire et une utilisation de matériaux nobles. La résidence proposée sera également à dominance zen/contemporaine. Nous pouvons le remarquer par ces principales caractéristiques notamment sur le plan de l'organisation de la façade principale par ses lignes droites, épurées et inusitées. Elle aura un cadre bâti asymétrique avec avant-toit plat, un volume cubique, un jeu de volume et l'utilisation de trois (3) parements extérieurs de teinte différente. D'autre part, bien que le volume du garage est visible de la voie publique, ces portes seront installées sur le mur latéral droit. Le traitement du garage vise à s'arrimer avec la résidence voisine récemment construite en 2019. Finalement, suite à la recommandation du CCU du mois de décembre dernier, la nouvelle résidence sera à toit plat pour assurer une meilleure uniformité avec les résidences voisines. Voici les caractéristiques du projet de construction :

- Deux (2) étages;
- Usage résidentiel;
- Toit plat;
- Plan rectangulaire;
- Garage double;
- Trois (3) parements extérieurs en façade avant principale et les autres façades :
  - Brique Melville de couleur slick noir Rockland;
  - Brique Mondrian de couleur gris scandinave;
  - Clin de fibrociment St-Laurent de couleur espresso.
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium de couleur noir;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP Mystique de couleur noir deux (2) tons.

L'un des critères d'évaluation est celui d'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. La proposition initiale avec son toit en pente de 8/12 s'approchait davantage à une facture zen/traditionnelle en créant un pont entre les premières constructions du secteur de l'avenue des Vinaigriers de facture traditionnelle à celles de facture contemporaine. La recommandation du CCU de décembre dernier était d'assurer une uniformité avec les résidences de facture zen/contemporaine notamment en recommandant un toit plat pour la nouvelle résidence visée dans la présente demande.

Cette nouvelle construction sera uniquement visible au dernier rond-point de l'avenue des Vinaigriers. De plus, son impact visuel sera assez faible, considérant qu'elle sera érigée sur un terrain qui n'a pas le plus gros impact visuel de la voie publique.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 sur le bâtiment principal et aux articles 31 et 32 sur le bois non compris à l'intérieur d'un écoterritoire 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. Marcel Labbé et appuyé par M. Christian Larocque,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage double intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 135, avenue des Vinaigriers correspondant au lot no 6 008 283 du cadastre du Québec sous les conditions suivantes :

- QUE le remblai doit être retiré à l'intérieur de la zone inondable;
- QUE des arbres doivent être plantés;
- QU'une garantie financière de 8 000\$ soit déposé avant l'émission du permis.

## 6) 15 524, BOULEVARD GOUIN OUEST – TRAVAUX DE RÉNOVATIONS EXTÉRIEURES

Le requérant a déposé une demande de permis de rénovation no 3002562855 pour des travaux extérieurs au bâtiment principal notamment le remplacement du parement extérieur, des fenêtres, des portes et de la couverture.

Le projet consiste à rénover l'extérieur du bâtiment principal notamment en remplaçant les fenêtres, le parement extérieur, la couverture et la galerie avant.

La résidence visée par la demande est localisée sur le boulevard Gouin Ouest. Cette résidence est située dans le secteur de valeur exceptionnelle et au parcours au Règlement sur les PIIA no CA28 0015 notamment par son caractère pittoresque et avec une concentration de bâtiments anciens. Nous pouvons d'ailleurs retrouver plusieurs anciennes résidences érigées à la fin du

19e siècle et au début du 20e siècle au milieu d'insertion immédiat. Malgré quelques résidences érigées après la 2e guerre mondiale d'inspiration fonctionnaliste, l'ambiance villageoise du secteur est relativement bien conservée notamment avec une occupation au sol moyenne des résidences existantes, de faibles marges de recul, la présence d'arbres matures et la conservation des styles architecturaux des résidences. Notons également la construction récente du projet place Tevere qui rehaussera les qualités bâties du secteur.

Le projet de rénovation sera réalisé sur un bâtiment construit en 1925. D'un style vernaculaire de variante maison québécoise et d'influence américaine, il est caractérisé par son toit à pignon, sa galerie avec ses colonnes et balustrades, une organisation symétrique des ouvertures et ses fenêtres à battant ou à carreaux. Il a toujours été utilisé pour un usage de résidence unifamiliale isolée. La maison est bien conservée et n'a pas subi de grosse transformation, malgré le fait qu'il n'a pas été rénové dans les règles de l'art dans les dernières décennies. Ainsi, par son style et sa conservation, il fait partie intégrante de l'héritage patrimoine du village de Sainte-Geneviève.

Le projet consiste à rénover le bâtiment principal afin qu'il soit maintenu en bon état, permette une utilisation résidentielle saine répondant aux normes actuelles et redonner un aspect traditionnel tout en assurant une touche de modernité. Concrètement, le parement extérieur sera remplacé par un clin de bois vertical Maibec. Elle remplacera le parement existant en brique de papier, un parement extérieur de faible valeur et de faibles qualités. Il sera également ajouté des planches cornières et des chambranles autour des fenêtres en bois Maibec. Ces interventions permettront de redonner une apparence originale de la maison. D'autre part, les fenêtres seront remplacées. De couleur noire avec 4 carreaux, elles permettront également de renouer avec une apparence originale. Quelques autres interventions auront lieu sur le perron et également le remplacement de la toiture. Dans ce dernier cas, malgré le fait qu'elle sera remplacée par un bardeau d'asphalte, ceci satisfait à maintenir l'intégrité architecturale de la maison originale.

Les travaux visés vont pouvoir de renouer avec son aspect original tout en contribuant à rehausser la valeur patrimoine du secteur et du village de Sainte-Geneviève.

Le projet concerne le remplacement d'éléments extérieurs d'un bâtiment principal. Ils sont visés aux articles 18 et 19 relatifs aux secteurs de valeur exceptionnelle et bâtiments d'intérêt patrimonial et également aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverains et sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).

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

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

**QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA à l'effet de procéder aux rénovations extérieures du bâtiment principal à l'adresse sise au 15 524, boulevard Guin Ouest composé du no lot 1 843 910 du cadastre du Québec.**

## AVIS PRÉLIMINAIRE

### **7) 15 800, BOULEVARD GOUIN OUEST – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION**

#### **CONTEXTE DU SITE**

De prime abord, le projet consiste à démolir le bâtiment existant au 15 800, boulevard Guin Ouest dans le secteur de Sainte-Geneviève. Rappelons que cette propriété était utilisée par un usage de type service d'aménagement paysager ou de déneigement depuis quelques années. Le terrain était occupé notamment par un bâtiment principal implanté en fond de terrain. Ce dernier ne cadrait pas nécessairement avec le tissu urbain traditionnel du secteur de Sainte-Geneviève ayant des caractéristiques d'ancien village. Le bâtiment était utilisé pour des espaces à bureau et des services aux employés. D'autre part, l'aire de stationnement occupait l'ensemble de la cour avant. Nous y retrouvons les voitures des employés, mais également il était utilisé à une fin d'entreposage des véhicules de l'entreprise, des conteneurs ou des remorques.

#### **PROPRIÉTAIRE**

La propriété appartient au Groupe EMO Construction - Bâtimo. Ce groupe se spécialise dans l'industrie de la construction et de l'immobilier au Québec. Ils ont d'ailleurs réalisé de nombreux projets immobiliers au Québec. Citons par exemple des projets résidentiels, commerciaux et hôteliers comme celui de l'ancien hôpital pour enfants à Montréal.

#### **HISTORIQUE DU PROJET**

En 2017, le propriétaire a tenté une première tentative afin de développer la propriété. La proposition était de procéder à une modification au règlement de zonage pour construire une

résidence multifamiliale de 32 logements sociaux avec stationnement souterrain. Toutefois, la demande n'a jamais abouti à cette forme.

Une seconde proposition a été déposée en avis préliminaire lors du comité consultatif d'urbanisme de décembre 2019. Accompagnée par l'organisme communautaire Bâtir son Quartier, le Groupe EMO Construction – Bâtimo et l'organisme communautaire Perspective Communautaire en Santé Mentale (PCSM), un projet de quatre (4) étages avec 27 unités était présenté. Les unités à prix modique sont offertes pour des personnes autonomes ayant des problèmes de santé mentale chroniques et persistants comme la schizophrénie, le trouble bipolaire, la dépression, les troubles anxieux, etc. Une supervision sera offerte de 1 à 7 fois par mois pour accompagner et aider les locataires à fonctionner et se réinsérer à la vie courante. Selon PCSM en 2019, il y aura un processus de sélection qui sera mis en œuvre pour choisir les résidents susceptibles à y habiter. D'autre part, un résident-surveillant serait présent en tout temps. Il n'est pas en soi un intervenant, il est surtout présent pour assurer la sécurité des résidents. Une formation sera offerte pour assurer que l'employeur aura les connaissances minimales pour intervenir en cas de besoin. Le tout sera géré par l'organisme PCSM et qui sera le propriétaire de l'immeuble cédé par le Groupe Bâtimo.

### **NOUVELLE PROPOSITION 2021**

L'usage de la nouvelle mouture est la même que celle proposée en décembre 2019. Toutefois, suite à plusieurs interrogations sur la volumétrie, le gabarit, l'architecture, l'insertion et également sur l'usage situé à l'intérieur du cœur du villageois de Sainte-Geneviève, le requérant de la demande, Groupe Bâtimo, propose un bâtiment de trois (3) étages avec 23 unités. Les espaces de bureau, les espaces communs et la cafétéria notamment sont maintenus. L'architecture proposée est assez similaire que la proposition de décembre 2019.

### **DISCUSSIONS**

Depuis le début de 2020, une école secondaire semble se dessiner sur l'aire de stationnement du Cégep Gérald-Godin et également sur plusieurs propriétés situées sur le boulevard Gouin Ouest, rue Paiement et de la Caserne. Bien que le projet ne soit pas encore ficelé, il semble être en voie de réalisation puisqu'il fait notamment partie des projets inclus à la Loi 66 concernant l'accélération de certains projets d'infrastructure au Québec. Des discussions portent sur plusieurs enjeux notamment le déplacement de deux (2) anciens bâtiments sur le site visé par la demande. De plus, la question de cohabitation est soulevée d'autant plus que la présence du Cégep Gérald-Godin et de trois (3) garderies inquiète beaucoup les membres sur la cohabitation avec les différents usages.

Le volet commercial est également discuté. La venue de l'école secondaire fera disparaître plusieurs bâtiments dont certains sont destinés pour un usage commercial. Pour maintenir son caractère villageois, le village de Sainte-Geneviève devrait assurer un minimum d'espace commercial notamment par sa réglementation et le choix des projets à venir. Rappelons que le secteur visé a toujours eu des usages commerciaux au rez-de-chaussée. Le projet proposé avec la nouvelle école secondaire risque de donner un dur coup aux usages commerciaux sur le boulevard Gouin Ouest dans la section entre la rue Paiement et Chauret.

D'autre part, le niveau de défavorisation est élevé à Sainte-Geneviève. Ça se définit par un désavantage social et/ou matériel notamment par un revenu faible, niveau de scolarité faible, accès limité au marché du travail et un réseau social fragile. L'ajout de 23 unités dans le contexte social et urbain de Sainte-Geneviève risque de cristalliser ce constat.

Finalement, bien que le projet serait présenté dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'immeuble (PPCMOI)

### **JUSTIFICATIONS**

À la lumière des discussions et des informations recueillies, les membres sont défavorables avec le projet de construction pour ériger un bâtiment principal de trois (3) étages de 23 unités destinées personnes autonomes ayant des problèmes de santé mentale chroniques et persistants comme la schizophrénie, le trouble bipolaire, la dépression, les troubles anxieux, etc., et également l'aménagement des espaces à bureau pour l'organisme PCSM selon les enjeux suivants :

- Maintien de l'intégrité patrimoniale et historique du cœur du village de Sainte-Geneviève;
- Défis de cohabitation avec une future école secondaire, le cégep Gérald-Godin et les garderies;
- Défis de la défavorisation importante du milieu d'insertion;
- Emplacement non optimal à l'intérieur du cœur villageois;
- Caractéristiques du terrain non optimal pour l'implantation d'un projet de cette ampleur;
  - Volumétrie et gabarit imposant;
  - Occupation du sol importante;

- Architecture de faible intérêt.
- Impact sur l'offre commerciale avec la venue d'une école secondaire;
- Harmonisation absente avec le milieu d'insertion;
  - Faible harmonisation avec les constructions voisines;
  - Volumétrie non uniforme avec les constructions voisines immédiates.

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

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

**QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande de refuser le projet préliminaire de construction à l'effet d'ériger un bâtiment de trois (3) étages de 23 unités avec des espaces de bureau à l'adresse sise au 15 800, boulevard Gouin Ouest composé du no lot 1 843 723 du cadastre du Québec.**

**Invitation de monsieur François Lacoste, directeur des acquisitions chez Bâtimo pour répondre aux questions des membres du comité à 21 :05 et départ 21 :24**

## VARIA

### **8) 575, MONTÉE DE L'ÉGLISE – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION**

Lors du dernier comité consultatif d'urbanisme, une demande d'avis préliminaire d'un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'immeuble (PPCMOI) qui consiste à construire trois (3) bâtiments contigus dont deux (2) comprenant huit (8) unités en rangée et une comprenant trois (3) unités en rangée au 575, montée de l'Église a été présenté.

Plusieurs questions ont été soulevé notamment celle sur la densité (nombre d'unité) et celle du coût unitaire des unités. La chargée de projet a transmis par courriel la différence entre la construction de 16 unités et 19 unités telle que présentée :

- Projet de 16 maisons :  $\pm 3\ 152\text{pi}^2 \times \pm 250\$/\text{pi}^2 = 788\ 000\$$
- Projet de 19 maisons :  $\pm 2\ 654\text{pi}^2 \times \pm 250\$/\text{pi}^2 = 663\ 500\$$

L'information partagée a été évaluée par le comité d'urbanisme. Les membres sont davantage favorables à la construction de deux (2) bâtiments contigus de huit (8) unités chacun avec une superficie de plancher  $\pm 2\ 654\text{pi}^2/\text{unité}$ . Ils souhaitent qu'un projet à 19 unités soit plus accessible à de jeunes familles avec un coût unitaire inférieur à ce qui a été proposé. De plus, proposer 16 unités est aussi d'assurer un projet résidence plus aérée, c'est pourquoi ils sont favorables à une superficie de plancher de  $\pm 2\ 654\text{pi}^2$  et non celle à  $\pm 3\ 152\text{pi}^2$ .

D'autre part, il y a beaucoup de questions sur le coût proposé pour une unité. Certains évoquent le projet Domaine Tevere qui a de la difficulté à vendre les unités pour un prix affiché de +/- 500 000\$, bien qu'ils soient conscients que le milieu d'insertion est différent. De plus, certains s'inquiètent sur la clientèle cible puisque le prix est assez élevé pour encourager de jeunes familles à s'établir à L'Île-Bizard. Finalement, plusieurs s'inquiètent que ce projet s'échelonne sur une période de 10 ans.

Finalement, la recommandation formulée par les membres du CCU est toujours d'assurer que le projet puisse répondre à des jeunes familles, tout en offrant un espace relativement aéré.

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Christian Larocque,

**QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande 16 unités d'une superficie de plancher  $\pm 2\ 654\text{pi}^2/\text{unité}$  au projet résidence préliminaire à l'adresse sise 575, montée de l'Église composé du no lot 4 298 632 du cadastre du Québec.**

### **9) PROCHAINE ASSEMBLÉE**

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 16 février 2021.

### **10) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

En conséquence, il est proposé par Mme Danielle Myrand et appuyé par M. Steve Bergeron de lever l'assemblée à 22h08.

---

Christian Larocque  
Président

---

Sylvain Provencher  
Chef de division  
Urbanisme, permis et inspections