

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire tenue à huis clos du mardi 8 décembre 2020

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

Membres présents : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement
M. Marcel Labbé, citoyen
Mme Danielle Myrand, citoyenne
M. Robert Richer, citoyen
M. Jean-Pierre Tanguay, 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 05.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. Robert Richer.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 17 NOVEMBRE 2020

Monsieur Robert Richer informe le comité qu'il semble que son commentaire sur le retrait de la marquise au 100, boulevard Jacques-Bizard est absent sur le fait qu'il propose de continuer le bandeau en clin de bois en remplacement de la marquise.

Il est proposé par M. Christian Larocque et appuyé par M. Robert Richer,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 20 octobre 2020 adopté avec l'ajout du commentaire de Monsieur Robert Richer.

PIIA CONSTRUCTION NEUVE

3) 135, AVENUE DES VINAIGRIERS – CONSTRUCTION D'UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE

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

La nouvelle résidence est prévue dans le projet résidentiel 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). Elle a 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 quant à elle à dominance zen. Nous pouvons le remarquer par son inspiration qui combine le style traditionnel et le style contemporain. Ces principales caractéristiques sont une combinaison de lignes droites, épurées et inusitées. Elle a un cadre bâti asymétrique avec mur pignon, avant-toit plat, jeu de volume, toit principal en croupe et l'utilisation de trois (3) parements extérieurs de teinte différente. 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.

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*. Le requérant assure que cette future résidence tend à satisfaire ce critère puisque malgré qu'elle n'est pas de facture contemporaine comme la résidence au 143, av. des Vinaigriers, elle fait le pont entre la partie traditionnelle et la partie plus contemporaine. De plus, l'utilisation de certaines composantes architecturales et de matériaux de teintes similaires contribue à s'arrimer avec la résidence contemporaine et d'en assurer une transition douce et pas trop apparente.

Finalement, 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 relatifs aux bâtiments principaux 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. Il est proposé que la signature architecturale principale du bâtiment proposé doit s'inspirer d'un style contemporain comme les deux (2) résidences voisines aux 139 et 143 des Vinaigriers. Ceci peut s'inscrire notamment par un toit plat, le retrait des murs pignons et une organisation de la façade plus épurée.

Il est également évoqué que depuis le traitement du 143, avenue des Vinaigriers au début de l'année 2019, les membres favorisent un style contemporain pour les quatre (4) derniers terrains vacants de l'avenue des Vinaigriers. Tel que mentionné ci-haut, la résidence au 143 avenue des Vinaigriers à cette apparence architecturale et également la future résidence au 139, des Vinaigriers. Pour assurer une forme d'harmonie, il est alors recommandé majoritairement par le CCU d'aller dans le sens d'un style contemporain (toit plat, épuré, simplicité, grande transparence)

Cependant, Madame Danielle Myrand informe les membres du CCU qu'il peut être intéressant de proposer des variantes de bâtiment dans le même milieu environnant. Elle cite en exemple le projet immobilier Campeau (rue Pierre-Boileau, Charles-Renaud, Isabelle-Moyen) réalisé dans les années 70 dans lequel il y avait 6 modèles de maisons avec des variantes architecturales.

Il est alors proposé par M. Yves Sarault et appuyé par M. Robert Richer,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande majoritairement de suspendre la demande de PIIA, afin de permettre construction d'une résidence unifamiliale isolée sur la propriété située à l'adresse sise au 135, avenue des Vinaigriers correspondant au lot no 6 008 283 du cadastre du Québec.

PIIA – ENSEIGNE

4) 574, BOULEVARD JACQUES-BIZARD – REMPLACEMENT ENSEIGNE MURALE

La requérante a déposé une demande de permis no 3002485474 le 18 novembre 2020 pour le remplacement de l'enseigne murale tel que présenté au plan no 201027 préparé par Enseignes Lettranet en date du 5 novembre 2020.

Le projet consiste à remplacer l'enseigne murale pour une nouvelle enseigne murale afin de se conformer à l'Office de la langue française.

Les restaurants Subway doivent se conformer à l'Office de la langue française. À cet effet, le nom du restaurant doit être accompagné par la référence Restaurant. Il est alors nécessaire de remplacer l'enseigne murale existante. Bien que la forme sera différente, la nouvelle enseigne aura pratiquement les mêmes dimensions que l'existante. De forme rectangulaire, la nouvelle enseigne indiquera le nom de la chaîne et celui de son usage, contrairement à l'existante où l'enseigne indique uniquement le nom de la chaîne sous forme qui suit celui des lettres.

En détail :

- Panneau de fond en aluminium peint;
- Lettre Channel lumineuse :
- Boîtiers en aluminium peint;
- Face en acrylique avec vinyle 3m appliqué
- Restaurant en acrylique de type "push-through"
- Éclairage par D.E.L. à haut rendement.
- Dimension :
- Largeur 1,68m
- Hauteur 0,41m
- Profil (lettrage) : 0,127m

Concluons que la nouvelle enseigne s'apparente au concept d'affichage du centre commercial avec des enseignes posées dans un boîtier métallique de forme rectangulaire sous un panneau en aluminium. C'est une méthode d'affichage relativement fonctionnelle qui correspond également à un bâtiment de style fonctionnel.

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

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

Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par Mme Danielle Myrand,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter le remplacement d'une enseigne murale à l'adresse sise au 574, boulevard Jacques-Bizard composé du lot 4 295 846 du cadastre du Québec.

MODIFICATION À UNE RÉOLUTION PIIA

5) 50, PLACE JEAN-YVES – MODIFICATION À LA FAÇADE AVANT PRINCIPALE

Un permis d'agrandissement no 3001583597 a été émis le 22 octobre 2019. Il a d'ailleurs été approuvé par la résolution no CA19 28 275 lors du conseil d'arrondissement du 3 septembre 2019. Une demande de modification no 3002495837 a été déposée le 23 novembre 2020 afin d'apporter des correctifs à la façade avant tel que montrée au plan de construction et à la projection 3D modifiés réalisés par Kristina Leclerc design.

Le projet d'agrandissement et de rénovation a été approuvé en août 2019. La présente demande consiste à proposer une maçonnerie autre que celle autorisée à PIIA d'août 2019, ajuster la hauteur de la véranda/galerie avant de 30cm, réduire la hauteur de trois (3) fenêtres au-dessus de l'avant-toit du 2e étage et finalement retirer la fenêtre du sous-sol.

Selon le requérant, la raison principale à l'effet de proposer une brique Permacon lafitt alto de couleur nuance gris Newport sur l'ensemble de la façade avant est que la pierre proposée au rez-de-chaussée, pierre usinée arktekstone fieldstone, n'est présentement pas en production. De plus, pour assurer une uniformité, il ne propose pas la pose de la pierre existante au 2e étage. Pour ce qui est de la largeur des trois (3) fenêtres au-dessus de l'avant-toit de la galerie avant, est sur le fait que la hauteur de la véranda sera ajustée de 30cm, en conséquence les fenêtres seront réduites. Finalement, le retrait de la fenêtre du sous-sol est de prévenir contre une éventuelle inondation malgré que cette partie est à l'extérieur de la zone inondable.

Historique, une première esquisse a été proposée lors du CCU en date du 17 juin 2019. Un avis défavorable a été exprimé par les membres du comité. Une rencontre a été réalisée suite à l'avis et une nouvelle proposition est déposée. Un second projet a été déposé en août 2019 dans lequel il y a eu un avis favorable et une approbation du conseil d'arrondissement. (Résolution no CA19 28 275).

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

La résidence a subi plusieurs agrandissements notamment en 1976 et 1985. La résidence n'a pas d'intérêt architectural, mais à l'époque de sa construction, elle était considérée comme un bungalow classique d'un (1) étage popularisé à cette époque. Les transformations proposées lors des traitements en 2019 étaient d'agrandir la partie manquante du deuxième étage. Par la même occasion, des travaux de rénovations et de transformations extérieures étaient également réalisés. Il y aura en effet une réorganisation de la fenestration, de la galerie et du cadre bâti. Les fenêtres et le parement extérieur du 2e étage étaient remplacés et la pierre au rez-de-chaussée était conservée. Un effort d'uniformité et de symétrie avait été réalisé lors du traitement en août 2019 contrairement à la proposition initiale dans laquelle il y avait une sorte de désorganisation.

Le milieu d'insertion est constitué de résidences unifamiliales isolées d'un (1) ou deux (2) étages développés au début des années 80. Ils sont pour la plupart de moyen gabarit. L'architecture des résidences est différente de l'une de l'autre, ce qui donne un certain cachet au secteur.

Le projet vise l'agrandissement d'un bâtiment principal visé aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments et aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverains et sa voie connexe et terrain bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).

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

Il est proposé par M. Christian Larocque et appuyé par M. Robert Richer,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin d'apporter des modifications à la façade avant à ce qui a été approuvé à la résolution CA19 28 275 pour le projet d'agrandissement de la résidence située au 50, place Jean-Yves composé du lot no 4 589 305 du cadastre du Québec.

AVIS PRÉLIMINAIRE

6) 575, MONTÉE DE L'ÉGLISE – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION

Dépôt d'un projet intégré résidentiel préliminaire afin d'avoir une orientation préliminaire.

En 2019, un projet intégré résidentiel préliminaire a été déposé au comité consultatif d'urbanisme. Un avis favorable a formulé lors de la présentation du projet. Il consistait à construire deux (2) bâtiments contigus l'un en face de l'autre avec un stationnement souterrain. Il était prévu d'ériger jusqu'à 12 logements.

Le nouveau projet déposé est également un projet intégré résidentiel. Il sera sensiblement similaire au projet initial. Concrètement, il consiste à ériger deux (2) bâtiments en contiguës de huit (8) unités chacun et un bâtiment contigu en fond de lot de trois (3) unités. Ils seront répartis de deux (2) étages avec mezzanine. Il y est prévu d'aménager jusqu'à trois (3) chambres dans chaque unité. Le projet pourrait sommairement rappeler celui de la place Tevere. L'aire de stationnement sera située en sous-sol et chacune des unités aura deux (2) cases de stationnement. L'accès se fera à partir de la montée de l'Église avec une allée de circulation en sous-sol à sens unique. Une terrasse sera aménagée au-dessus de l'allée de circulation afin d'assurer au maximum des espaces de vie extérieurs. D'autre part, l'implantation des bâtiments est en forme de U. Il y aura une cour intérieure qui sera vouée à une occupation commune avec les copropriétaires.

L'architecture du bâtiment s'inspire d'un modèle fonctionnel, mais en offrant un style qui combine le boomtown (traditionnel) et le moderne (actuel). La forme est cubique avec des jeux de volumes et de couleurs des matériaux. D'ailleurs, les parements extérieurs proposés seront de la brique sur les deux (2) premiers étages et un clin de bois d'ingénierie sur la partie mezzanine.

Notons que le projet est central à L'Île-Bizard. Il est voisin de la bibliothèque, le centre socioculturel, le parc Eugène-Dostie et notamment de l'école primaire. De plus, il est à proximité des centres d'achat et notamment celui à l'intersection des boulevards Jacques-Bizard et Chevremont qui est occupé notamment par un marché d'alimentation et pharmacie.

Finalement, le projet apporte une occupation du sol importante. Malgré tout, il est proposé de maintenir l'alignement des constructions du secteur afin de favoriser les grandes cours avant avec un couvert végétal. C'est un secteur qui peut être voué à une occupation plus élevée comparativement à d'autres secteurs de L'Île-Bizard. Nous pouvons le remarquer avec son voisinage occupé par des multifamiliales de 4 à 6 logements.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme. Plusieurs commentaires ont été formulés :

- Densité d'occupation;
- Accessibilité pour les jeunes familles;
- Alignement des constructions;
- Traitement des façades avant principales (front sur la montée de l'Église).

La recommandation formulée par les membres du CCU est d'assurer que le projet puisse répondre à des jeunes familles. Ceci doit s'inscrire par un coût d'acquisition à moins de 500 000\$. Bien qu'ils jugent que le site est dense, ils sont ouverts de maintenir 19 unités si ça peut assurer que le coût d'acquisition soit plus bas. D'autre part, il est recommandé d'assurer que les façades avant soient organisées comme une façade avant principale.

7) 61, RUE MERCIER – PROJET DE TRANSFORMATION

Le projet déposé en analyse préliminaire est situé sur l'Île-Mercier. Il vise à rénover et à agrandir les neuf (9) petits bâtiments existants utilisés comme chalet à une certaine époque. Aujourd'hui, dans la plupart des cas, ils sont abandonnés. Plusieurs semblent être en très mauvais état et sans compter qu'aucun à une fondation permanente immunisée en béton.

Concrètement, le requérant va rénover les neuf (9) chalets. Il va construire une fondation permanente en béton immunisé, rénover les bâtiments et ajouter un second étage. Il n'y aura aucun agrandissement au sol. D'ailleurs, au niveau de la réglementation, il est interdit d'agrandir un bâtiment au sol à l'intérieur de la PHEC, la ZIS et la zone 20-100 ans et sans compter que malgré qu'un agrandissement en hauteur est possible, la fondation en béton doit être immunisée. Dans le cas présent, il devra alors construire une fondation immunisée pour l'ensemble des bâtiments (9).

La localisation du site est occupée en partie dans la zone inondable 0-20 ans et en totalité par la zone inondable 20-100 ans, les plus hautes eaux connues (PHEC) et la zone d'intervention spéciale (ZIS). Comme vous le savez, l'Île-Mercier subit des inondations. En 2017 et 2019, les inondations ont causé beaucoup de dégât tant au niveau bâtiment qu'humain. En effet, l'accès au pont est fermé pendant des semaines, ce qui peut occasionner de l'anxiété. Malgré que ce n'est pas le volet qu'on regarde, il faut comprendre en compte ce paramètre puisque l'ajout de nouveaux résidents peut augmenter le nombre de personnes en détresse psychologique. Il faut également noter que l'Île-Mercier est une zone sensible et fragile sur le plan environnemental. Elle joue un rôle important lors des inondations. En effet, elle joue le rôle d'éponge ce qui réduit les impacts sur L'Île-Bizard et Sainte-Geneviève. Avec une occupation du sol augmenter et minéralisé, elle ne joue pas pleinement son rôle.

Finalement, le concept s'apparente beaucoup à celui de la petite maison urbaine avec une petite empreinte au sol.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme, et les membres sont défavorables avec le projet déposé. Voici les raisons principales invoquées :

- Milieu sensible;
- Secteur hautement soumis aux inondations;
- Un (1) accès à l'île;
- Augmenter la densité d'occupation ne favorise pas le rôle de tampon écologique;
- Détresse psychologique des futurs résidents lors de la période printanière;
- Risque de remblai dans les zones inondables.

8) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 8 décembre 2020.

9) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Marcel Labbé de lever l'assemblée à 22h02.

Yves Sarault
Président

Sylvain Provencher
Chef de division
Urbanisme, permis et inspections