

PROCÈS-VERBAL
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 16 décembre 2019

Salle Madeleine-Lahaye au 500, montée de l'Église à L'Île-Bizard

Membres présents : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement
Mme Geneviève Labrosse, citoyenne
M. Marcel Labbé, citoyen
M. Robert Richer, citoyen
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. François D'Auteuil, 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 19 h 31

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est modifié avec l'ajout du point 9.1 en varia concernant une demande au PIIA pour le déplacement d'une enseigne sur poteau au 15 795, boulevard Gouin Ouest.

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par Mme Geneviève Labrosse.

QUE l'ordre du jour soit adopté avec le point ajouté en varia.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 18 NOVEMBRE 2019

Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 18 novembre 2019 adopté tel que présenté.

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

3) 326-328, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – CONSTRUCTION UNIFAMILIALE JUMELÉE

Le requérant, Groupe Jean Houde, a déposé deux (2) demandes de permis de construction (demande no 3001702014 et 3001702055) à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-295, minute 2413 en date du 19 novembre 2019 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre de Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Jobs 5653 et 5654, no 257-18-1 daté du 6 août 2018.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale jumelée de deux (2) étages dans le projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4. (**JOB 5653 et 5654**) Notons que les propositions de résidences jumelées présentées sont identiques à celles du Groupe immobilier Grilli Inc. qui avait fait l'objet d'une pré-autorisation en juillet 2018 au comité consultatif d'urbanisme.

La résidence unifamiliale jumelée proposée est caractérisée par un plan rectangulaire de petit gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en pavillon. Le cadre bâti en façade avant sera symétrique combinant un jeu de volume et l'intégration de deux (2) parements extérieurs. Les garages proposés seront mitoyens et ils seront intégrés au bâtiment.

En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :

- Brique Griffintown de couleur gris satiné;
- Fibre de bois pressée canexel de couleur barista;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
 - Clin d'aluminium Gentek de couleur argile;
- Garage simple intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur brun classique;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur brun commercial;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur brun commercial.

La présente proposition s'harmonise avec le milieu d'insertion notamment avec la proposition voisine. Le volume, le gabarit, l'alignement et son cadre bâti sont similaires, mais tout en intégrant des éléments distinctifs.

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. Notons que bien que les propriétés visées sont situées dans le secteur Écoterritoire de L'Île-Bizard, elles ne sont pas assujetties puisqu'elles sont à plus de 30 mètres d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur.

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

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale jumelée de deux (2) étages avec garage intégré sur les propriétés aux adresses sise aux 326 et 328, rue Félicité-Laurin correspondant aux lots no 6 252 624 et 6 252 625 du cadastre du Québec. (Jobs 5653 et 5654)

4) 330-332, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – CONSTRUCTION UNIFAMILIALE JUMELÉE

Le requérant, Groupe Jean Houde, a déposé deux (2) demandes de permis de construction (demande no 3001702074 et 3001702094) à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-294, minute 2412 en date du 19 novembre 2019 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre de Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Jobs 5651 et 5652, no 256-18-1 daté du 13 juillet 2018 avec une révision le 29 août 2018.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale jumelée de deux (2) étages dans le projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4. (JOB 5651 et 5652) Notons que les propositions de résidences jumelées présentées sont identiques à celles du Groupe immobilier Grilli Inc. qui avait fait l'objet d'une pré-autorisation en juillet 2018 au comité consultatif d'urbanisme.

La résidence unifamiliale jumelée proposée est caractérisée par un plan rectangulaire de petit gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en pavillon. Le cadre bâti en façade avant sera symétrique combinant un jeu de volume et l'intégration de deux (2) parements extérieurs. Les garages proposés seront mitoyens et ils seront intégrés au bâtiment.

En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - Brique Techno-bloc de couleur blanc élégant;
 - Fibre de bois pressée canexel de couleur sierra;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
 - Clin d'aluminium Gentek de couleur charbon;
- Garage simple intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur bois champêtre;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur charbon;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur charbon.

La présente proposition s'harmonise avec le milieu d'insertion notamment avec la proposition voisine. Le volume, le gabarit, l'alignement et son cadre bâti sont similaires, mais tout en intégrant des éléments distinctifs.

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. Notons que bien que les propriétés visées sont situées dans le secteur Écoterritoire de L'Île-Bizard, elles ne sont pas

assujetties puisqu'ils sont à plus de 30 mètres d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur.

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

Il est proposé par Mme Geneviève Labrosse et appuyé par M. Marcel Labbé,

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 jumelée de deux (2) étages avec garage intégré sur les propriétés aux adresses sises au 330 et 332, rue Félicité-Laurin composés des lots no 6 252 622 et 6 252 623 du cadastre du Québec. (Jobs 5651 et 5652)

5) 334-336, RUE FÉLICITÉ-LAURIN – CONSTRUCTION UNIFAMILIALE JUMELÉE

Le requérant, Groupe Jean Houde, a déposé deux (2) demandes de permis de construction (demande no 3001702098 et 3001702099) à l'égard du projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-293, minute 2411 en date du 19 novembre 2019 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre de Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Jobs 5649 et 5650, no 257-18-1 daté du 6 août 2018.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale jumelée de deux (2) étages dans le projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4. (JOB 5649 et 5650) Notons que les propositions de résidences jumelées présentées sont identiques à celles du Groupe immobilier Grilli Inc. qui avait fait l'objet d'une préautorisation en juillet 2018 au comité consultatif d'urbanisme.

La résidence unifamiliale jumelée proposée est caractérisée par un plan rectangulaire de petit gabarit réparti sur deux (2) étages avec une toiture principale en pavillon. Le cadre bâti en façade avant sera symétrique combinant un jeu de volume et l'intégration de deux (2) parements extérieurs. Les garages proposés seront mitoyens et ils seront intégrés au bâtiment.

En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- Plan rectangulaire;
- Deux (2) étages;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - o Brique Griffintown de couleur gris graphite;
 - o Fibre de bois pressée canexel de couleur yellowstone;
- Un parement extérieur pour les autres façades;
 - o Clin d'aluminium Gentek de couleur charbon;
- Garage simple intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur noir deux (2) tons;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur noir;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur noir.

La présente proposition s'harmonise avec le milieu d'insertion notamment avec la proposition voisine. Le volume, le gabarit, l'alignement et son cadre bâti sont similaires, mais tout en intégrant des éléments distinctifs.

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. Notons que bien que les propriétés visées sont situées dans le secteur Écoterritoire de L'Île-Bizard, elles ne sont pas assujetties puisqu'ils sont à plus de 30 mètres d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur.

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. 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 jumelée de deux (2) étages avec garage intégré sur les propriétés composées des adresses 334 et 336, rue Félicité-Laurin et correspondant aux lots no 6 252 620 et 6 252 621 du cadastre du Québec. (Jobs 5649 et 5650)

- POINT 7 EST TRAITÉ AU POINT 6 –

6) 250, RUE SAINT-RAPHAEL – CONSTRUCTION UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le requérant, Grilli Samuel Consortium Immobilier inc., a déposé une (1) demande de permis de construction (demande no 3001704940) à l'égard d'un projet résidentiel sur la rue Saint-Raphaël tel que montré sur le plan d'implantation no 1410-342, minute 2416 en date du 21 novembre 2019 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre de Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves H. Samuel, architecte de YHS Architecte, no 2019-114 daté du 21 novembre 2019.

Le projet vise à la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage double intégré sur la rue Saint-Raphaël dans la partie nord de L'Île-Bizard.

Le Club de golf Saint-Raphaël et le secteur résidentiel des rues Saint-Raphaël, Doral et du Golf notamment ont été développés par le Groupe Immobilier Grilli inc. dans les années 90. La nouvelle résidence visée par la demande sera érigée sur la rue Saint-Raphaël, une rue sans issue. Elle est d'ailleurs ceinturée par le terrain de golf Saint-Raphaël. C'est un secteur caractérisé par sa tranquillité, une faible circulation automobile et la proximité du golf. La majorité des résidences ont été construites dans les années 90. Ce sont des résidences de grand gabarit avec une architecture qui s'inspire d'une tendance traditionnelle/champêtre.

La nouvelle résidence proposée s'inspire d'une architecture de manoir. L'une des caractéristiques est celle de mettre un accent sur l'esthétisme du cadre bâti afin de rehausser la valeur du bâtiment dans une optique d'opulence. Il y a notamment beaucoup de détails architecturaux notamment avec des lucarnes à fronton arrondi, un parement extérieur en bloc architectural de couleur beige limestone, fenêtres avec chapiteau, chambranles travaillés, œil de bœuf, etc. C'est une architecture qui met l'accent sur l'esthétisme pour donner un ton majestueux.

En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- Plan rectangulaire;
- Toit principal en pavillon;
- Deux (2) étages;
- Gabarit moyen;
- Un (1) parement extérieur sur les façades :
 - o Bloc architectural AVAC de couleur beige limestone;
- Garage double intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP mystique de couleur gris ardoise;
- Les soffites, les fascias et les contours de fenêtres et portes en façade arrière et latérale seront en aluminium de couleur canyon clay;
- La porte d'entrée et la porte de garage en façade avant seront en aluminium de couleur charbon.

Comme mentionnée ci-haut, l'architecture dominante des résidences du milieu d'insertion s'apparente à un style traditionnel/champêtre des années 90. Malgré que l'architecture proposée ne soit pas une tendance en 2020, il reste que son style est similaire avec le voisinage, mais avec un esthétisme rehaussé qui va un peu à l'encontre de la tendance du milieu.

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. 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 de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 250, rue Saint-Raphaël correspondant au lot no 4 589 683 du cadastre du Québec.

7) 1080, RUE BELLEVUE – CONSTRUCTION UNIFAMILIALE ISOLÉE

Le requérant, Les Habitations Luciano Grilli, a déposé une (1) demande de permis de construction (demande no 3001704216) à l'égard d'un projet résidentiel sur la rue Bellevue tel que montré sur le plan d'implantation no 1495-1276, minute 2417 en date du 21 novembre 2019 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre de Horizon arpenteurs-géomètres inc. ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves H. Samuel, architecte de YHS Architecte, no 2019-123 daté du 26 novembre 2019.

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

La nouvelle résidence proposée s'inspire d'une construction de type bungalow. Elle s'apparente aux constructions voisines érigées sur la rue Bellevue tant au niveau de la volumétrie, le style architectural et le gabarit. Elle sera construite de matériaux nobles notamment avec de la brique, de la pierre pour le parement extérieur et avec des détails architecturaux en aluminium. Les lignes dominantes du cadre bâti sont horizontales, notamment à cause de la forme des fenêtres qui donnent le ton au cadre bâti. Elle représente le type de construction qui a été érigée dans le dernier secteur de la rue Bellevue. Elle ne va pas dénaturer le milieu d'insertion, mais bien le conserver.

En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- Plan rectangulaire;
- Toit principal en croupe;
- Deux (2) étages;
- Gabarit moyen;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant :
 - o Pierre Permacon laffit de couleur gris newport;
 - o Clin d'aluminium de couleur espresso de la serie bois nuancé;
- Deux (2) parements extérieurs aux autres façades;
 - o Brique Permacon cinco de couleur gris newport;
 - o Clin d'aluminium de couleur espresso de la serie bois nuancé;
- Garage double intégré;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP Mystic de couleur noir deux (2) tons;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur noir;
- Les contours des fenêtres, les portes et les portes de garage seront en aluminium de couleur noir.

Le terrain de droit est occupé par un bungalow d'un (1) étage traité cette année. Il aura un cadre bâti assez similaire. Le terrain de gauche est toutefois présentement vacant. Il sera voué pour une nouvelle construction. Par contre, nous n'avons aucune information sur la nouvelle construction. Les résidences du côté opposé de la rue sont des cottages de deux (2) étages à l'exception de celle qui est localisée à l'angle de la rue Bellevue et Laurier.

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 D'Auteuil et appuyé par M. Robert Richer,

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 intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 1080, rue Bellevue correspondant au lot no 5 376 939 du cadastre du Québec.

- POINT 9.1 AU VARIA EST TRAITÉ AU POINT 8 –

PIIA – ENSEIGNE COMMERCIALE/PUBLIQUE

8) 15 795, BOULEVARD GOUIN OUEST – ENSEIGNE SUR POTEAU POINT DE SERVICE SAINTE-GENEVIÈVE

L'arrondissement L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève souhaite déplacer l'enseigne sur poteau annonçant le point de Service du secteur Sainte-Geneviève actuellement au 13, rue Chauret pour le nouveau point de Service au 15 795, boulevard Gouin Ouest.

Le point de service à Sainte-Geneviève a été déménagé temporairement au 15 795, boul. Gouin Ouest. Il était localisé à l'intérieur du bâtiment patrimonial au 13 rue Chauret. Des travaux majeurs auront lieu au courant des prochains mois dans lequel le bâtiment ne sera pas accessible au public. Le projet vise à déplacer l'enseigne existante sur poteau au point de Service temporaire afin d'identifier le bureau.

L'enseigne visée était installée autour de 2006-2007. Le projet est de déplacer cette enseigne uniquement. Aucune modification n'est proposée.

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

Les membres du comité discutent de la demande et y sont défavorables puisque l'enseigne ne dégage pas une image villageoise et champêtre et également ne privilégie pas un style artisanal. De plus, il serait plus judicieux de poser une enseigne de plus petit format et poser à

un endroit qui ne dénatura pas le bâtiment et le milieu d'insertion notamment à l'entrée principale du bâtiment ou sur le mur avant principal.

Il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par Mme Geneviève Labrosse,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de refuser le déplacement d'une enseigne sur poteau à l'adresse sise au 15 795, boulevard Gouin Ouest composé du lot 1 843 718 du cadastre du Québec.

PPCMOI – AVIS PRÉLIMINAIRE

9) 15 800, BOULEVARD GOUIN OUEST – AUTORISER CENTRE D'HÉBERGEMENT

CONTEXTE DU SITE

De prime abord, le projet consiste à démolir le bâtiment existant au 15 800, boulevard Gouin 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 cadrerait 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 retrouvions 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.

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. La démarche du propriétaire était accompagnée par l'organisme communautaire Bâtir son Quartier. Ce dernier est une *entreprise d'économie sociale qui accompagne les groupes et les citoyens, à faible et moyen revenu, dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'habitation communautaire*ⁱ. En d'autres mots, son rôle est de notamment soutenir les promoteurs et des organismes communautaires à réaliser des projets communautaires.

Le Groupe EMO Construction – Bâtimo en collaboration avec Bâtir son Quartier ont déposé une demande préliminaire dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Il souhaite ériger un nouveau bâtiment principal dans lequel 27 unités (31/2) seront construites. Elles hébergeront des personnes qui ont des problèmes de santé mentale résidant dans le secteur de l'ouest de l'île. Le projet sera ensuite cédé à l'organisme communautaire Perspective Communautaire en Santé Mentale (PCSM) qui aura le rôle de gérer l'ensemble du site et des résidents. Ce dernier est un organisme à but non lucratif dédié à aider les personnes ayant des problèmes de santé mentale à réaliser leur potentiel tout en relevant les défis de la vie quotidienne dans leur communauté.

DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'USAGE

Concrètement, le projet consiste à offrir des logements à prix modique 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, il y aura un processus de sélection qui sera mis en œuvre pour choisir les résidents susceptibles d'habiter l'un des 27 unités offertes. Toutefois, plusieurs membres ont soulevé des doutes sur ce processus puisque la Loi sur la Régie du logement s'applique et ne devrait pas discriminer aucune personne. La réponse doit être validée. 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.

Les bureaux de l'organisme PCSM, une cafétéria et salle communautaire seront aménagés au rez-de-chaussée du bâtiment. Elle permettra d'avoir des assises permanentes pour assurer le

fonctionnement de l'organisme à long terme. Des activités communautaires seront organisées pour faciliter l'intégration de ces personnes vulnérables.

Selon Bâtir son Quartier, l'emplacement choisi répond à plusieurs critères. Il est à proximité des banques, des épiceries, de la bibliothèque de Pierrefonds et des parcs. De plus, deux (2) lignes d'autobus 201, 207 et 401 peuvent desservir les résidents à se déplacer.

Rappelons que les logements à prix modique sont difficiles à trouver dans l'ouest de Montréal, et surtout pour des personnes vulnérables.

ARCHITECTURE

Le bâtiment proposé sera construit au cœur du village de Sainte-Geneviève. La présente proposition sera d'une hauteur de 4 étages avec un ascenseur, des aires libres, des bureaux de l'organisme, 27 unités (1 chambre), etc. Il sera implanté en mode isolé front sur le boulevard Gouin avec un certain dégagement avec la rue. Une allée de circulation sera aménagée en cour latérale gauche donnant accès aux cases de stationnement en cour arrière. Il est prévu au total 10 cases.

L'architecture proposée semble être à deux (2) volets. Le premier volet donne front sur le boulevard Gouin. Le cadre bâti proposé s'inspire d'un style traditionnel en intégrant une fausse mansarde, une symétrie dans l'organisation de la façade notamment avec une hauteur de trois (3) étages. La hauteur est un peu plus petite que la partie arrière pour ne pas créer une distorsion importante avec les résidences voisines. Les matériaux utilisés semblent être un clin horizontal avec des éléments métalliques. Le second volet a été caractérisé par une forme rectangulaire dans laquelle ça s'inspire des bâtiments de type conciergerie popularisé dans les années 70 et 80.

L'avis de la division Urbanisme, permis et inspection est que l'architecture proposée ne tend pas à créer un sentiment favorable avec son milieu d'insertion. Notons que l'architecture peut jouer un rôle important, notamment dans ce type d'usage. Sa forme et son cadre bâti devraient favoriser l'inclusion d'une population vulnérable au milieu environnant et créer un sentiment positif. Elle ne doit pas avoir un effet répulsif au premier regard. Il faut assurer de dégager une image positive qui permettrait aux citoyens à mieux s'approprier le secteur, qui en a tant besoin, et mieux accepter la présence d'un organisme qui vient en aide à des personnes vulnérables. De plus, le bâtiment proposé a une forte empreinte au sol et sans compter son volume imposant. Il ne correspond pas nécessairement à la portion sud du boulevard Gouin Ouest où les bâtiments sont de petit gabarit avec une forme traditionnelle villageoise. L'intégration ne semble pas être une réussite. Il faut se poser la question si l'intensité de l'usage avec le minimum d'unités exigé pour la viabilité du projet (supérieur à 25 unités) s'insère sur le terrain visé qui a une superficie de 1 748m². Dans la forme proposée et l'intensité de l'usage, le tissu urbain ne semble pas favoriser. Ce qui ne répond pas à certains des critères d'évaluation du règlement sur les PPCMOI no CA28 0059.

(VISUEL AU PDF REMIS AU COURRIEL, MÊME QUE CELUI DU CCU.)

CONCLUSION

Finalement, tel que présenté lors de la réunion du CCU dernier, le projet est divisé en deux (2) volets principaux. Le premier volet consiste à analyser l'usage. Le second volet fera suite à un avis favorable des membres qui consiste à valider le côté architectural du bâtiment proposé.

Finalement, j'aimerais préciser que l'analyse et la recommandation du projet doit s'appuyer aux critères d'évaluation du règlement sur les PPCMOI no CA28 0059. Elle ne doit pas s'appuyer sur la crédibilité d'un ou tel groupe. La conclusion doit être discrétionnaire et non arbitraire.

Je vous invite à consulter la description du projet réalisé par Bâtir son Quartier. Vous pourrez obtenir, dans certains cas, des réponses à vos questions.

JUSTIFICATIF

L'usage dérogatoire peut faire l'objet d'une demande relative sur les projets particuliers de construction, de modification, ou d'occupation d'un immeuble (CA28 0059) relatif à un nouveau projet prévu à aux articles 13 et 14.

Les membres du comité discutent de la demande et ils sont défavorables selon les critères suivants concernant un usage dérogatoire (article 13 et 14) :

- 1° Respecter les objectifs du PU de la Ville de Montréal;
- 2° Assurer la compatibilité de l'occupation prévue avec les milieux environnants;
- 3° Favoriser une qualité architecturale des bâtiments proposés;

- 4° Assurer une harmonisation des bâtiments à l'égard de la volumétrie, la densité et l'aménagement extérieur avec le milieu environnant;
- 5° Favoriser une insertion des bâtiments et de l'aire de stationnement à la trame urbaine existante;
- 6° Favoriser l'intégration ou la démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine et reconnus ;
- 7° Favoriser des nouvelles constructions durables et écologiques;
- 8° Valoriser les espaces extérieurs, les aménagements paysagers, les plantations et l'environnement;
- 9° Réduire les impacts environnementaux notamment l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations, la circulation véhiculaire, les îlots de chaleur et les canopées;
- 10° Favoriser des projets dans lesquels il y a une valeur ajoutée sur la qualité environnementale;
- 11° Assurer la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet avec l'aire de stationnement, les accès véhiculaires, la sécurité, les bennes à déchets, les bâtiments accessoires, les aires d'entreposage, les quais de chargement et de déchargement;
- 12° Assurer l'intégration du projet quant au réseau d'infrastructure existant;
- 13° Favoriser le déplacement en transport actif;
- 14° Favoriser des aires communes pour les résidents à l'égard d'un usage résidentiel;
- 15° Favoriser la consolidation de la vocation dominante du secteur visé;
- 16° Favoriser une desserte commerciale à l'échelle de quartier;
- 17° Assurer l'harmonisation des usages à l'intérieur et à l'extérieur du projet;
- 18° Prévoir la faisabilité et l'échéancier de réalisation du projet visé;
- 19° Favoriser l'accessibilité universelle du projet notamment en regard de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement des sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

RÉSUMÉ DE CERTAINES INTERROGATIONS LORS DU CCU - 16 DÉCEMBRE 2019

- Processus de quittance : Aucune
- Étude de faisabilité/contexte/sociodémographique : Aucun plan précis, mais connaissance du milieu
- Mode de financement : Accès logis et la Ville de Montréal notamment et 100% soutien au loyer pour les résidents;
- Type de locataire : Personnes autonomes et fonctionnelles;
- Encadrement : Supervision 1 à 7 fois par année;
- Description du PCSM : Organisme communautaire qui accompagne des personnes vulnérables pour assurer leur intégration. L'un des rôles est de prévenir à l'itinérance. L'offre permet de réduire l'anxiété. Pour l'instant, l'organisme n'a jamais géré ce type de projet avec unité de logement et un bâtiment;
- Service : Offrir un accompagnement ne semble pas offrir un service d'intervention. Toutefois, il y a un soutien du CIUSSS. Mais, comment ça s'inscrit?;
- Durée de l'hébergement : Long terme;
- Âge moyen : 52 ans;
- Provenance des résidents : Ouest de l'île de Montréal;
- Bureaux administratifs : 6 employés à temps plein et 6 employés à temps partiel;
- Activités : Cuisine communautaire, soirée film, jeux, etc.
- Architecture/gabarit : Beaucoup de questions, mais peu de réponses à l'exception que pour la viabilité du projet, il faut un minimum de 25 à 30 unités de logement;
- Autre(s).

Pour finir, les requérants de la demande sont ouverts à offrir une visite pour des projets similaires. Ils sont d'accord également qu'une préconsultation publique peut être organisée afin que la population puisse être informée du projet. Tout le monde souhaite avant tout une acceptabilité sociale du milieu.

Les membres souhaitent avoir plus d'informations pour bien orienter les requérants. Ils se laissent le temps de réfléchir à la proposition et d'informer les différents acteurs de l'orientation au début de janvier 2020. Un compte-rendu sera produit et remis à cet effet avant le 20 décembre en ce sens.

À la lumière des discussions au comité consultatif d'urbanisme et des courriels reçus après à la séance, il apparaît que les membres du comité consultatif d'urbanisme sont majoritairement favorables à l'usage proposé à l'effet d'aménager des logements à prix modique 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., et les espaces de bureaux pour l'organisme PCSM.

Cependant, il apparaît que les membres du comité consultatif d'urbanisme sont unanimement défavorables avec le bâtiment proposé tels que le cadre bâti, la volumétrie, le gabarit et la hauteur.

- DÉPART DE MADAME GENEVIÈVE LABROSSE 22:20 -

- POINT 9 EST TRAITÉ AU POINT 10 -

PPCMOI – AUTORISER UN USAGE DÉROGATOIRE

10) 2034, CHEMIN BORD-DU-LAC – USAGE DÉROGATOIRE

Dans le cadre d'une inspection à l'adresse visé par la demande, l'inspecteur en cadre bâti a relevé que l'usage de type assemblage, vente, distribution et entreposage de panneaux et de surfaces de jeux et accessoires pour notamment les patinoires de hockey (deck-hockey) et basketball n'était pas conforme à la grille des usages et normes de la zone C1-108. Une analyse a relevé qu'il n'y a pas de droit acquis en fonction du règlement de zonage no CA28 0023. Pour régulariser la situation, une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) no 3001704354 a été déposé le 26 novembre 2019.

Le projet consiste à autoriser un usage non conforme malgré son utilisation depuis 2016 à la zone C1-108.

La propriété visée est localisée sur un terrain d'angle à l'intersection du chemin du Bord-du-Lac et montée de l'Église dans le nord de l'île. Le secteur est occupé par des résidences unifamiliales isolées de gabarit moyen, deux (2) terrains de golf de l'île, une garderie, qui est d'ailleurs voisine immédiate de la propriété visée. La circulation automobile est relativement importante, mais le secteur présente des caractéristiques qui chevauchent entre la ruralité, l'urbanisation et le récréatif. Situé dans la zone C1-108, seul le commerce de voisinage est autorisé tel que la vente au détail, le service personnel ou professionnel, etc.

L'usage visé par la demande est la fabrication/assemblage, entreposage, distribution, etc., de panneaux et de surfaces pour patinoires de hockey (deck-hockey) notamment, depuis 2016. Cet usage est prohibé à la zone C1-108 tel qu'identifié ci-haut puisqu'il n'est pas classé comme une activité de voisinage (commerce de proximité). Il est tout le contraire de ce qui est souhaité pour la zone. Il remplace l'usage de l'ancienne entreprise Abacus Hydraulics Ltd qui était considérée comme industrie de conception de dessin d'atelier, de fabrication et de réparation de pièces hydrauliques avec services afférents comme assemblage, contrôle électrique et électronique et entreposage. D'ailleurs, un certificat d'autorisation a été émis aux règlements no 127 et également au 319 en 1994 pour reconfirmation. Cet usage a cessé au début de l'année 2016. Il était d'ailleurs dérogatoire, mais protégé par droit acquis au Règlement de zonage no CA28 0023, notamment puisqu'il était conforme lorsque l'entreprise a débuté ses activités et le certificat d'autorisation délivré en 1983. Lors de la cessation de l'usage, ce dernier a été remplacé par l'usage visé par la demande. Or, selon le règlement de zonage no CA28 0023, un usage dérogatoire ne peut être remplacé que par un usage conforme, ce qui n'est pas le cas dans la présente demande. C'est pourquoi, afin de régulariser la situation, une demande de PPCMOI est déposée.

D'autre part, le site s'implante dans un milieu qui s'est transformé depuis les dernières décennies. Auparavant l'occupation semblait plus saisonnière avec les chalets, les terrains de golf et le restaurant ouvert en été. Maintenant, l'occupation est plus permanente avec une dominance de résidences unifamiliales isolées et avec une influence territoriale de type pavillonnaire. Rappelons que cette demande est de régulariser l'usage. Dans le cas d'un refus, seuls les usages autorisés à la zone devront être permis. Il est toujours possible d'ajouter des conditions et des aménagements afin d'assurer que cette demande ne crée pas de nuisance au milieu environnant.

Finalement, une étude d'avis de conformité a été réalisée le 17 août 2016 dans laquelle il est démontré que l'usage original est dérogatoire, mais protégé par droit acquis et qu'un certificat d'autorisation avait été émis à cet effet en 1983. Elle a été réalisée par l'ancienne inspectrice en cadre bâti Carter Diop. L'étude est inscrite au GDP no 3001175627.

L'usage dérogatoire peut faire l'objet d'une demande relatif sur les projets particuliers de construction, de modification, ou d'occupation d'un immeuble (CA28 0059) relatif à un usage dérogatoire prévu à aux articles 11 et 12.

Les membres du comité discutent de la demande et ils sont défavorables selon les critères suivants concernant un usage dérogatoire (article 11 et 12) :

- 1° Respecter les objectifs du PU de la Ville de Montréal ;
- 2° Prévoir une compatibilité de l'occupation avec le milieu d'insertion;
- 3° Assurer que l'usage visé ne soit pas une source d'inconvénients pour le voisinage à l'égard du bruit, des odeurs et de la circulation véhiculaires;
- 4° Assurer de la qualité organisationnelle du projet;
- 5° Éviter que l'immeuble fasse l'objet de plaintes du voisinage.

À la lumière des discussions, il apparaît que l'usage proposé n'est pas compatible avec le milieu environnant. L'usage proposé s'oriente vers une activité qui tend vers une industrie légère ou de commerce lourd. Ceci ne correspond pas au voisinage dans lequel il y a une dominance de résidences unifamiliales isolées accompagnées avec les terrains de golf. De plus, l'utilisation extérieure de la cour comme aire d'entreposage ne permet pas de valoriser le secteur et ne cadre pas avec l'idée dans laquelle le tissu urbain doit s'inspirer de la ruralité et champêtre.

Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Robert Richer,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de refuser la demande à l'égard de la propriété sise au 2034, chemin Bord-du-Lac composée du lot no 4 589 994 du cadastre du Québec à l'effet d'autoriser un usage de type assemblage, vente, distribution et entreposage de panneaux et de surfaces de jeux et accessoires pour notamment les patinoires de hockey (deck-hockey) et basketball à la grille des usages et normes de la zone C1-108 faisant partie intégrante du règlement de zonage CA28 0023.

11) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le mardi 21 janvier 2020.

12) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Robert Richer de lever l'assemblée à 22 : 23



Yves Sarault
Président du comité consultatif d'urbanisme



Sylvain Provencher
Chef de division
Urbanisme, permis et inspections