

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire tenue à huis clos du mardi 18 août 2020

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. Marcel Labbé, citoyen
Mme Danielle Myrand, citoyenne
M. Robert Richer, citoyen
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
- Membres absents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement
M. François D'Auteuil, citoyen
- Non-membre présent : Sylvain Provencher, Chef de division Urbanisme, permis et inspections
M. Antoine Cantin, agent de recherche et secrétaire substitut du CCU

L'assemblée est ouverte à 19 h 02.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

QUE l'ordre du jour soit adopté en insérant, à la demande de M. Marcel Labbé un point varia au point huit et en décalant subséquemment les points 8 et 9.

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

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 17 juillet 2020 soit adopté.

DÉROGATION MINEURE

3) 15, CROISSANT BARABÉ – HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSÉE PAR RAPPORT À LA RUE

Dans le cadre de travaux visant à reconstruire les fondations du bâtiment principal visé par la demande, le requérant a déposé une demande de dérogation mineure no 3002167914 afin de pouvoir surélevé le rez-de-chaussée du bâtiment au-delà de la norme prescrite au règlement de zonage.

La résidence visée par la demande est localisée sur le croissant Barabé dans le secteur nord de L'Île-Bizard. Dominé par des résidences unifamiliales isolées de petits et moyens gabarits, il a été développé initialement pour un usage de villégiature dans les 50. Plusieurs chalets avaient d'ailleurs été construits à l'époque. Nous pouvons toujours remarquer la présence de ces petits chalets qui sont aujourd'hui utilisés pour un usage permanent. À partir des dernières décennies, le secteur se requalifie et de nouvelles résidences remplacent les chalets. C'est pourquoi le milieu est assez hétérogène dans la forme bâtie et le parcellaire.

En mai dernier, un projet d'agrandissement a été évalué par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) puisque les travaux étaient assujettis au secteur de PIIA Bâtiments principaux. À l'époque, le dossier a été traité malgré un manque d'informations et de documents. Il semblait que le projet était conforme au Règlement de zonage no CA8 0023. Or, lors de l'analyse finale pour l'émission du permis d'agrandissement, il a été mis en évidence que la hauteur du rez-de-chaussée soit supérieure à la norme prescrite. Il a été évalué des alternatives pour que le projet soit conforme au règlement de zonage en vigueur notamment pour creusé en sous-sol ou ne pas réaliser un espace habitable au sous-sol. Les deux (2) solutions n'ont pas été retenues par le demandeur.

Rappelons que la résidence est érigée à proximité de la zone inondable, un secteur très à risque. Lors de l'inondation 2019, elle a d'ailleurs subi des dommages puisque l'inondation a été causée par une accumulation d'eau de la nappe phréatique. Pour prévenir une future inondation, la fondation sera remplacée et rehaussée. Actuellement, c'est une fondation en bloc de béton, qui ne répond plus aux normes. De plus, le rehaussement de la fondation permettra de diminuer les risques d'inondations. La hauteur de la résidence sera 2,65 mètres par rapport au niveau du centre de la rue. De plus, selon le règlement de zonage, il doit être au maximum à 1,2 mètre à partir du niveau moyen du sol adjacent de la fondation. Pour ce dernier point, un remblai sera nécessaire afin d'atteindre cette hauteur maximale. Du coup, les fenêtres au sous-sol devront être entourées d'une margelle. Pour éviter une impression de surhauteur, la requérante propose de baisser le parement extérieur afin d'éviter le dénudement de la fondation visible de la voie publique.

Finalement, en complément d'information, il y aura un nouveau pavage sur la chaussée du croissant Barabé. Selon le plan de reconstruction des fossés et de la chaussée no P-141-02J réalisés par IGF axiom ingénierie pour l'arrondissement montre que le niveau du centre de la rue pourrait s'élever jusqu'à une cote de 24,54, ce qui pourrait réduire de 0,1 mètre la demande de dérogation mineure. Toutefois, la dérogation mineure doit être réalisée en fonction de la situation actuelle.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 4^e 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 majoritairement favorables. M. Robert Richer est toutefois contre la demande de dérogation mineure, car elle ne correspond pas aux critères d'évaluation d'une telle demande. Les arguments soulevés sont notamment l'importance de la dérogation par rapport à la norme prévue, la possibilité pour le demandeur de reconstruire tel que l'existant et l'absence de préjudice sérieux pour le demandeur advenant un refus.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande majoritairement au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de dérogation mineure à l'égard de la propriété sise au 15, croissant Barabé composée du lot no 4 589 918 du cadastre du Québec à l'effet à l'effet de permettre un projet de transformation ayant pour résultat de construire un rez-de-chaussée dont le niveau par rapport à la rue est supérieur de 0.8 mètre à la norme prescrite à 1.85m à la grille des usages et normes de la zone R1-103 faisant partie intégrante du Règlement de zonage no CA28 0023 sous condition :

- **QUE soit respectée l'article 62 du règlement de zonage CA28 0023 voulant que le niveau de la hauteur du plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment ne doit pas dépasser 1.2 m du niveau du sol adjacent en façade du bâtiment.**

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

4) 1665, CH. BORD-DU-LAC – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Faisant suite au projet de démolition ayant été favorablement recommandé à la séance du 21 janvier 2020 du comité de démolition (résolution 2020-01), le requérant a déposé une demande de permis (no 3001670497) afin de pouvoir reconstruire un bâtiment principal sur la propriété visée.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage intégré sur le chemin Bord-du-Lac.

En janvier dernier, le requérant a déposé une demande de démolition d'immeuble afin de démolir une ancienne maison en très mauvais état. Approuvé par le comité de démolition, le requérant dépose son projet de construction. Le projet consiste à construire une résidence de style transitionnel qui combine un modèle traditionnel et zen. L'organisation de la façade avant sera relativement symétrique avec une entrée principale marquante. Deux (2) parements extérieurs seront posés dans les teintes de gris avec une partie en clin de bois de type Maybec et une seconde partie avec de la pierre de béton de type Permacon. Deux (2) garages intégrés seront construits. Non visible de la voie publique, deux (2) espaces de garages seront localisés en façade latérale droite et deux (2) autres en façade latérale gauche. La résidence est implantée en retrait de la voie publique à plus de 27 mètres du chemin Bord-du-Lac. Elle ne sera implantée au même endroit que la résidence ancienne puisqu'elle était implantée à plus ou moins 6 mètres du chemin. Évidemment, c'était une maison d'époque érigée en 1918 qui n'était pas soumise aux mêmes règles qu'aujourd'hui. La future résidence tend à s'aligner avec les deux voisins immédiats, tel qu'indiqué aux critères d'évaluation du PIIA.

Le terrain visé est riverain au lac des Deux-Montagnes. Il est divisé en deux (2) grandes sections. La première est celle qui est riveraine au lac. Le niveau de terrain est bas avec des niveaux de terrain de +/-23,5m. Cette section soumise aux inondations 2, 20 et 100 ans. Une bande riveraine occupe également une bonne partie de cette section. Notons qu'elle devra être laissée à l'état naturel tel qu'indiqué à la réglementation. La seconde section est séparée d'un haut talus d'une hauteur +/-2 mètres. C'est la section au niveau du chemin Bord-du-Lac. C'est d'ailleurs l'emplacement ou sera érigé la nouvelle construction et les équipements accessoires. Notons que c'est pourquoi la résidence ne peut pas avoir un alignement parfait avec les résidences voisines puisque le talus coupe la moitié du terrain et réduit l'espace pour ériger la résidence et ses bâtiments accessoires. Malgré tout, le requérant a fait l'effort de s'aligner autant que possible avec les résidences voisines.

Le milieu d'insertion est constitué d'une part par la zone agricole utilisée à cette fin et d'un couvert boisé sur le côté sud du chemin Bord-du-Lac. Sur la partie nord, elle est constituée par de grandes propriétés dans lesquelles des résidences unifamiliales de gros gabarit y sont érigées. C'est d'ailleurs les caractéristiques du secteur qui combine grande propriété avec une importance au couvert végétal. Ça fait d'ailleurs le caractère identitaire et unique de L'Île-Bizard à Montréal.

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

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande unanimement 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 sise au 1665, chemin Bord-du-Lac composée du lot 5 368 567 du cadastre du Québec.

PIIA – CLÔTURE

5) 3216, RUE CHERRIER – INSTALLATION D'UNE CLÔTURE EN COUR LATÉRALE

Le requérant a déposé une demande (no 3002179014) de certificat afin de clôturer sa cour arrière et ses cours latérales tel que démontré dans les documents déposés.

La propriété est localisée sur la rue Cherrier entre les rues Léon-Brisebois et Pierre-Forcier. Une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage a été érigée en 1981. Le milieu d'insertion est composé de résidence unifamiliale isolée d'un (1) ou deux (2) étages similaires. Dans le secteur, il est fréquent de retrouver des clôtures en mailles de chaîne, en bois et ornementale.

Rappelons que la rue Cherrier fait partie du parcours riverain dans lequel les clôtures sont assujetties au PIIA qui vise notamment à conserver les percées visuelles vers la lac et une mise en valeur paysagère et bâtie. Toutefois, il est important de noter que le lot n'est pas adjacent à la rivière.

Le projet consiste à poser une clôture pour délimiter les cours latérales et arrière. La portion non visible de la rue sera en maille de chaîne et les deux segments visibles depuis la rue Cherrier seront ornementaux.

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

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande unanimement au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, pour la pose d'une clôture en cour avant, latérale et arrière à l'adresse sise au 3216, rue Cherrier composée du lot no 4 297 738 du cadastre du Québec.

6) 100, BOULEVARD JACQUES-BIZARD – (RETOUR SUITE À LA MODIFICATION DU TRAITEMENT DE LA FAÇADE)

Faisant suite à une modification du projet évaluée et approuvée à la résolution no CA20 28 173 du 30 juillet dernier au conseil d'arrondissement, la nouvelle proposition est plus épurée notamment grâce au retrait de la marquise et des tourelles sur la partie basse du centre commercial. De ce fait, la recommandation sous conditions du Comité consultatif d'urbanisme de la séance du 16 juin 2020 voulant qu'un chapeau au-dessus de la structure soit installé n'est plus justifiée. Ainsi, il est proposé de modifier la recommandation pour assurer l'harmonisation architecturale.

Rappelons que le projet vise à remplacer l'actuel enseigne sur pylône situé au coin du boulevard Jacques-Bizard et de la rue Cherrier. Elle est en lien avec les rénovations majeures débutées au centre commercial afin d'avoir une image plus accueillante et actuelle. L'enseigne sur pylône originale a été installée en 1989. Elle n'a d'ailleurs subi aucune modification depuis presque 30 ans. L'enseigne vieillit et ne reflète plus le centre commercial et même celle de l'arrondissement. Celle proposée a des lignes simples, épurées et modernes avec l'utilisation de couleurs foncées. Elle représente le renouveau du centre d'achat.

L'enseigne sur pylône est à l'entrée de L'Île-Bizard. Elle fait office d'entrée de ville et marque les premiers sentiments avec le milieu. L'importance d'une enseigne commerciale qui reflète celui du centre commercial et de l'arrondissement est importante. Le milieu d'insertion et particulièrement les propriétés commerciales de la rue Cherrier sont constitués de plusieurs commerces. C'est d'ailleurs à ce jour la rue commerciale de l'île. Plusieurs types d'enseignes détachées sont implantées dans le milieu. Certaines ont style champêtre et d'autres un style fonctionnel.

Une nouvelle devanture commerciale est proposée par le requérant. Elle est plus épurée avec le retrait de la marquise et les tourelles. De plus, l'utilisation d'un clin de bois pour la partie supérieure de la devanture commerciale donne un look rustique/moderne. Elle a été approuvée au conseil d'arrondissement du 30 juillet dernier. En théorie, elle devrait être celle qui sera finalement réalisée. Le retrait de la marquise et des tourelles font qu'il n'est plus nécessaire d'exiger un chapeau sur l'enseigne sur pylône. Il est alors demandé de retirer la condition. Cette modification permettra de satisfaire au 1^{er} critère d'évaluation.

Le projet a été évalué par le comité consultatif d'urbanisme et les membres y sont unanimement favorables, mais demandent certaines conditions pour assurer l'intégration de l'enseigne.

Tout d'abord, on mentionne que le chapeau de la proposition précédente apportait de la prestance à l'enseigne, et que cela est perdu dans le cas de la nouvelle proposition. On propose alors d'augmenter la hauteur totale de la section du haut pour palier à ce manque. D'autres enseignes ailleurs ont souvent été abîmées par le déneigement, on propose donc de créer une bande de végétation bordée d'une bande de béton autour du pied de l'enseigne. Pour assurer une belle apparence, les membres demandent la plantation de graminées, lesquels requièrent peu d'entretien. Afin de limiter la pollution lumineuse et favoriser une ambiance chaleureuse, les membres demandent de limiter la température de couleur de l'éclairage à 2700k. Finalement, pour assurer l'harmonisation des enseignes commerciales se retrouvant dans cette enseigne, les membres demandent à ce que l'affichage y soit fait en noir sur un fond blanc. Le blanc étant préféré au noir car il est plus facile à reproduire advenant un changement de commerce et le remplacement d'une enseigne, ce qui évite d'avoir plusieurs fonds de teintes différentes.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande unanimement au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre une nouvelle enseigne sur pylône à l'adresse sise au 100-136, boulevard Jacques-Bizard, sur le lot 4 295 530 du cadastre du Québec sous conditions :

- **QUE la conception de l'enseigne soit légèrement modifiée afin de doubler la hauteur de la section du haut identifiée par le chiffre 1 à la 6^e page de la présentation, passant ainsi de 12'' à 24'', et que les chiffres de l'adresse y soient recentrés verticalement ;**
- **QU'une bande de végétation d'un mètre de rayon soit aménagées au pourtour du pied de l'enseigne, laquelle devra comprendre une bordure de béton et la plantation de graminées ;**
- **QUE l'éclairage ne dépasse pas le seuil maximal de température de couleur établit à 2700k ;**
- **QUE l'affichage y soit monochrome, affichage noir sur fond blanc.**

PIIA – RÉNOVATION D'ÉLÉMENT EXTÉRIEUR

7) 16 339, BOUL. GOUIN OUEST – RÉFECTION DU REVÊTEMENT DE LA FAÇADE AVANT

Après avoir reçu un avis pour avoir effectué des travaux sans permis sur sa façade avant, le requérant a déposé une demande de permis (no 3002193854) pour rectifier la situation et procéder à la réfection du revêtement extérieur.

La résidence visée par la demande est localisée sur le boulevard Gouin Ouest. Cette rue est située dans le secteur de valeur exceptionnelle au Règlement sur les PIIA no CA28 0015 notamment pour son caractère villageois, champêtre 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. Toutefois, le milieu environnant de la résidence visée par la demande est un peu plus déstructuré avec des anciennes résidences fortement altérées par des travaux de rénovation dans lesquels l'intégrité architecturale n'a pas été respectée et des constructions érigées dans les années 60 et 70 qui ne s'insèrent pas nécessairement bien au milieu d'insertion.

Le projet de rénovation sera réalisé sur un bâtiment construit en 1946, qui abritait autrefois un local commercial au rez-de-chaussée en plus de sa composante résidentielle. La propriété de type maison cubique se caractérise par une symétrie des ouvertures en façade. D'importantes altérations au style ont été apportées à ce bâtiment lors d'un projet de transformation en 1991. Dans le cadre d'un agrandissement vers l'arrière du lot, des travaux ont été réalisés en façade pour déplacer l'entrée du rez-de-chaussée, réduire certaines ouvertures, retirer le balcon à l'étage et modifier le revêtement et la toiture.

Le projet du requérant aujourd'hui consiste à remplacer à l'identique le stuc blanc existant qui est endommagé. Les travaux visés sont surtout pour entretenir la résidence. Toutefois, il faut assurer que le nouveau parement choisi respectera l'intégrité architecturale de la maison et ses effets sur le secteur.

Le projet a été évalué par le comité consultatif d'urbanisme et les membres y sont unanimement défavorables. Considérant que le bâtiment visé par le projet se situe dans un secteur de valeur exceptionnelle et sur le Parcours riverain, ces travaux sont l'occasion de contribuer à la mise en valeur du caractère d'ensemble et de favoriser un retour à l'aspect d'origine du bâtiment. Ceci n'est pas le cas avec le projet sous sa forme actuelle.

L'utilisation de stuc est peu répandue dans ce secteur et les cas où ce matériau est bien utilisé comportent de nombreux détails architecturaux, lesquels sont complètement absents de la proposition du requérant. Ainsi, le projet ne contribuerait pas à la mise en valeur du caractère d'ensemble de ce secteur.

Il serait préférable de s'inspirer des principaux bâtiments d'intérêt du secteur afin d'arrêter un choix de matériau(x) de revêtement et de proposer des détails architecturaux pour améliorer l'aspect de la façade.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande de refuser unanimement au conseil d'arrondissement la demande de PIIA, afin de permettre la rénovation extérieure d'une résidence unifamiliale isolée sur la propriété située à l'adresse sise au 16 339, boulevard Gouin correspondante au lot no 1 843 579 du cadastre du Québec.

8) VARIA

M. Marcel Labbé désire faire un retour sur les points qu'il a apporté à la fin de la séance précédente (voir point 18 du procès-verbal de la séance du 21 juillet 2020). Il désire savoir si les services de l'arrondissement se sont penchés sur les questions abordées.

M. Sylvain Provencher assure que, pour l'enjeu de la largeur des ouvertures pour garage, la question sera analysée en temps et lieu, lorsqu'un projet de modification « omnibus » du règlement de zonage sera prévu et que la responsabilité a été attribuée au conseiller en aménagement de la Division.

Il en va de même pour les autres points abordés par M. Marcel Labbé visant un contrôle plus serré des styles architecturaux des différents secteurs, notamment le long du parcours riverain, et lors de projet de reconstruction suite à un sinistre en quel cas le nouveau bâtiment devrait s'inspirer du style du bâtiment d'origine.

Mme Danielle Myrand mentionne qu'il pourrait être intéressant de s'inspirer de la réglementation de Senneville, qui semble avoir établi des normes et des critères assurant un meilleur contrôle.

Ainsi, Sylvain Provencher assure aux membres que ces questions seront étudiées par la Division et qu'un retour sur le sujet sera prévu pour une séance ultérieure.

9) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le mardi 15 septembre 2020.

10) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par Mme Danielle Myrand et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay de lever l'assemblée à 20h20.

Yves Sarault
Président intérimaire

Sylvain Provencher
Chef de division
Urbanisme, permis et inspections