

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire tenue à huis clos du mardi 18 janvier 2022

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

Membres présents : Mme Danielle Myrand, conseillère d'arrondissement, présidence du CCU
Mme Suzanne Marceau, conseillère d'arrondissement
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. René Gervais, citoyen
M. Franck David, citoyen
M. Steve Bergeron, citoyen

Membre suppléant : n/a

Membre absent : n/a

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

L'assemblée est ouverte à 19 h 03.

1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Franck David et appuyé par M. Steve Bergeron, d'adopter l'ordre du jour.

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2021

Il est proposé par Mme Suzanne Marceau et appuyé par M. René Gervais,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 14 décembre 2021 soit adopté tel que présenté.

PIIA – AGRANDISSEMENT

3. 385, RUE DUBUISSON – AGRANDISSEMENT D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis d'agrandissement no 3003107917 a été déposée le 22 décembre 2021 pour agrandir la résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par ViDesign en date du 13 décembre 2021 et le plan d'implantation no 210413, minute no 25182 réalisé par Benoit Péloquin, arpenteur-géomètre en date du 26 novembre 2021.

Le projet consiste à agrandir le bâtiment principal par l'ajout d'un espace de garage supplémentaire et l'agrandissement de l'entrée principale.

Le bâtiment principal visé par la demande est situé sur un terrain intérieur front sur la rue Dubuisson. Sa construction est datée en 1987 avec une apparence architecturale de style cottage d'inspiration "moderne" popularisé dans les années 80. Elle a un gabarit moyen réparti sur deux (2) étages. Le milieu d'insertion a été développé à la même époque de la résidence concernée. Les styles architecturaux sont dans les mêmes teintes avec des modèles s'apparentant également au cottage d'inspiration moderne.

Le projet consiste à agrandir le bâtiment principal à l'effet d'ajouter un espace de stationnement supplémentaire au garage intégré existant. Il y aura dorénavant deux (2) cases destinées aux voitures ou du rangement. Un petit espace habitable sera aménagé au-dessus de la partie agrandie qui n'aura pas d'impact en façade avant principale. Le mur avant sera agrandi de 3,45 mètres de largeur vers la ligne latérale droite. La marge latérale droite sera dorénavant à 1,26 mètre contrairement à son implantation initiale à 4,67 mètres. Les lignes du cadre bâti de la résidence existante seront maintenues avec ce projet d'agrandissement. L'orientation et la pente de toit seront uniformes et ne viendront pas briser le design du bâtiment concerné. D'autre part, le requérant profite de l'occasion de rénover l'ensemble de la résidence. Il y aura le remplacement des parements extérieurs existants. Il y aura la combinaison de trois (3) matériaux différents avec une partie en maçonnerie, en clin horizontal et en stucco. Les couleurs seront assez foncées avec une teinte de gris, blanc et noir/chocolat. Les couleurs choisies sont celles qui sont plus actuelles et ne sont pas nécessairement représentatives des années 80. Malgré tout, le remplacement des parements extérieurs du milieu d'insertion propose également à peu près les mêmes teintes.

L'implantation du projet n'aura peu/pas d'impact sur l'alignement du milieu d'insertion. Toutefois, il faut préciser que l'impact de la largeur des portes de garage sera un peu plus grande que l'espace habitable. En effet, la largeur des espaces dédiée au garage sera de 6,92m versus l'espace habitable à 6,78m. Il faut savoir qu'il y a un nouveau critère d'évaluation au PIIA et le prendre en considération. Ce dernier stipule :

Pour un bâtiment résidentiel, assurer que l'espace dédié au(x) garage(s) intégré, en façade avant principale, soit significativement inférieure à l'espace dédié à la façade habitable.

Est-ce que ce critère est satisfait en considérant la forme, le style, l'organisation des ouvertures de la façade, le cadre bâti?

Finalement, l'entrée principale sera agrandie vers l'avant. Elle aura une profondeur ajoutée de 1,5m sur une largeur de 1,61m. L'impact visuel sera assez minime et s'insère assez bien au cadre bâti avec les autres rénovations proposées à la façade avant principale.

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

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

Il est proposé par M. René Gervais et appuyé par M. Franck David,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre l'agrandissement de la résidence unifamiliale sur la propriété située au 385, rue Dubuisson et correspondante au lot no 4 298 546 du cadastre du Québec.

4. 274, AVENUE DES ÉRABLES – AGRANDISSEMENT D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis d'agrandissement no 3003110374 a été déposée le 10 janvier 2022 pour agrandir la résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction no 2126 réalisé par Yves Lamoureux, architecte de YLE en date du 10 janvier 2022.

Le projet consiste à retirer la véranda (solarium) arrière pour réaliser un agrandissement de la résidence.

La résidence existante a été érigée en 1984 selon une inspiration architecturale bungalow. Elle est implantée sur un terrain d'angle au coin de l'avenue des Érables et l'avenue des Hêtres. Elle ne semble pas avoir subi de grande modification depuis sa construction. Son caractère original semble bien conservé. Le projet consiste à retirer la véranda arrière vitrée pour un agrandissement permanent. Elle aura une profondeur de 7m par une largeur de 4,75m pour une superficie supplémentaire de 33,25m². Son implantation sera sur le côté gauche du mur arrière de la résidence concernée. Elle remplacera la véranda (solarium) existante. Sa conception sera différente de la véranda existante qui était 100% vitrée. Elle aura des murs traditionnels avec une ossature en bois notamment et des ouvertures. Les marges seront respectées tout comme le rapport/plancher et l'occupation du sol de la grille des usages et normes de la zone concernée. D'autre part, la forme s'arrime avec l'architecture du bâtiment principal avec sa forme simpliste et la forme du toit. Le parement extérieur utilisé sera toutefois différent au bâtiment principal puisqu'il est proposé un clin de bois gris aux mêmes teintes que la brique grise de la maison.

La maison concernée est dans un secteur déstructuré/hétéroclite avec des résidences d'un (1) à deux (2) étages. Ainsi, il n'y a pas nécessairement une uniformité parfaite, d'autant plus que certaines résidences ont même une pente de toit très faible et d'autres fortes. D'ailleurs, l'un des aspects marquants du secteur est le fait que les résidences existantes ont été érigées à différentes époques. Nous pouvons voir les premières résidences érigées en 1945 et d'autres dans les années 2000, ce qui n'assure pas toujours une uniformité comme sur la rue Bellevue par exemple. Un autre aspect marquant est la présence de plusieurs arbres, ce qui donne une impression de secteur semi-urbain. Toutefois, bien que le couvert végétal donne cette impression, ce n'est pas dans la forme du bâtiment que le caractère semi-urbain s'inscrit. Les styles sont diversifiés et il n'y a aucun style dominant. C'est d'ailleurs peut-être l'un des aspects à considérer le fait d'avoir une harmonie dans la différence.

Finalement, cet agrandissement ne risque pas d'avoir un impact visuel important puisque la végétation et la clôture réduiront l'impact au milieu d'insertion.

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

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

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. René Gervais,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre l'agrandissement de la résidence unifamiliale sur la propriété située au 274, avenue des Érables correspondante au lot no 4 298 442 du cadastre du Québec.

5. 75, RUE SAINT-ANTOINE – AGRANDISSEMENT D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis d'agrandissement no 3002453976 a été déposée le 5 novembre 2020 telle que montrée au plan de construction révisé réalisé par Srichand R. Vanvari, architecte en date du 2 août 2021, révisé le 5 octobre 2021, le 28 et 30 décembre 2021, et le 3 janvier 2022, au rendu 3D corrigé remis le 7 janvier 2022 et également au plan d'implantation no 3, minute 22754 réalisé par Mélanie Charette, arpenteur-géomètre de Legault Trudeau arpenteurs-géomètres inc. en date du 31 août 2021.

Le projet consiste à agrandir et transformer une résidence unifamiliale isolée à l'effet d'ajouter deux (2) logements et un garage intégré. Le bâtiment principal deviendra un usage de type résidence trifamiliale isolée le tout conforme au Règlement de zonage no CA28 0023.

La propriété 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, le milieu d'insertion a été développé à partir des années 50. Il faisait partie du développement normal et conséquent du secteur du village de Sainte-Geneviève après la Seconde Guerre mondiale. Depuis les années 60, il a très peu bougé. Presque aucune nouvelle construction ou transformation majeure au secteur n'a été réalisée depuis cette époque. La période du début des années 2020 risque d'être un peu plus différente avec les projets résidentiels sur le boulevard Gouin Ouest.

Le projet est localisé sur un terrain riverain de la rivière des Prairies. Du coup, une partie de la propriété est occupée par les zones inondables (0-20 ans, 20-100 ans, ZIS et PHEC). Le terrain est de forme régulière, mais l'orientation/implantation du bâtiment est peu commune puisque sa façade avant principale fait front sur la ligne latérale gauche du voisin immédiat (gauche). De plus, la rue Saint-Antoine se termine sur la ligne avant du terrain, ce qui donne une situation non classique avec une organisation des façades et des cours peu standards.

Construit en 1986, le bâtiment principal n'a subi aucune modification majeure, sauf sur des éléments extérieurs du bâtiment réalisés à la fin de la décennie des années 2000. Il a une apparence architecturale split-level avec une volumétrie, une toiture et un plan irrégulier. De prime abord, c'est un bâtiment qui ne s'insère pas dans son milieu puisque comme mentionné ci-haut, le secteur a été développé dans les années 50 avec une inspiration architecturale opposée.

Le projet consiste à agrandir la résidence existante afin d'ajouter deux (2) logements supplémentaires et des espaces de garage en façade latérale droite. Pour réaliser les travaux, le garage attaché existant sera alors démolé pour laisser place aux futurs espaces habitables. La partie agrandie sera sur deux (2) étages avec une partie en surhauteur (mezzanine et aire ouverte) qui fera front à la rivière des Prairies. La toiture proposée s'inspire de la toiture de la partie existante, notamment au niveau de la pente et également du type de toit (monopente). Les matériaux utilisés assureront une harmonisation avec la partie existante, notamment avec l'utilisation de deux (2) clins de bois de couleurs différentes et un bloc architectural de couleur blanc.

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

- Deux (2) étages avec mezzanine;
- Plan irrégulier;
- Garage triple;
- Trois (3) parements extérieurs :
 - Brique Techno-Bloc de couleur gris satiné ou bloc architectural Shouldice (8x16) de couleur gris argenté;
 - Clin horizontal de fibre de bois pressé Maybec de couleur cèdre;
 - Clin horizontal de fibre de bois pressé Maybec de couleur gris;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium couleur noir.
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de couleur twighlitght grey.

Rappelons que la propriété est riveraine à la rivière des Prairies. Assujetti au PIIA – Terrain bordant la rivière, des objectifs et des critères d'évaluation sur notamment les percées visuelles à préserver. Dans le présent projet, il y aura une réduction du champ visuel vers la rivière avec une implantation qui s'approche de la ligne latérale gauche. Il faut savoir que l'accès à la rivière est privé. Aucun citoyen/citoyenne ne peut se rendre sur le bord de la rivière et les accès sont

assez limités au milieu d'insertion d'où de donner une importance sur les percées visuelles. À méditer...

Finally, the project has been deposited 4 times at the urbanism committee since January 2020. The applicant has brought the corrections according to the recommendations of the committee. The last version has been reviewed in order to reduce the height of the part enlarged with mezzanine and particularly with the effect of the part of the wall which is blind and exceeds that of the roof. There has been a correction in reducing its height and by proposing a roof with two (2) slopes.

The request is subject to articles 14 and 15 on the main building and to articles 22 and 23 on the plots bordering the river of the Prairies of the Regulation on the plans of implantation and of architectural integration for the enlargement of a main building.

The project has been evaluated by the urbanism committee and the members are favorable. Monsieur Steve Bergeron informs the members that he abstains from the recommendation since he believes that the project of enlargement does not integrate into the insertion environment.

It is proposed by M. René Gervais and supported by M. Jean-Pierre Tanguay,

THAT the urbanism committee recommends to the council of the district to accept the request for PIA, in order to allow the enlargement of a single-family detached residence in order to add two (2) additional units and a triple garage integrated on the property located at 75, rue Saint-Antoine corresponding to lot no 6 250 826 of the cadastre of Québec.

AVIS PRÉLIMINAIRE

6. 467, AVENUE WILSON – PROJET DE CONSTRUCTION NEUVE

The preliminary request aims to know the opinion of the urbanism committee (CCU) on the architecture of a new single-family detached residence which is planned at 467, avenue Wilson.

DESCRIPTION DU PROJET

The property targeted by the request is located at the end of avenue Wilson, in the north-west of L'Île-Bizard. Currently, the site is occupied by a chalet built in 1958. This one is located in the floodable zone. The fact of demolishing it will allow to free the floodable zone since the new construction will be erected outside of this zone. On the other hand, it should be noted that the chalet has no architectural interest, except in its historical context on L'Île-Bizard in the 50s. The sector is a rural environment with agricultural lands nearby and residences more or less distant. Avenue Wilson is a circulation route that groups a concentration of ten (10) single-family detached residences built on plots of a surface area between 2 500 m² and 5 000 m². Several of them were built in the 60s and others in the 90s and two (2) more recent ones, at the end of the 2010s and beginning of 2020. These are residences that are all riverfront on the lac des Deux-Montagnes. The south part of avenue Wilson is wooded, which makes this sector a bit discreet. The residences are of different architectural styles. There is no dominance in the insertion environment.

The proposed residence is inspired by a modern architecture. Let's recall what is the modern style :

- Toit plat;
- Volume simple et dépouillé;
- Plan régulier ou irrégulier;
- Volume imposant;
- Ornementation dépouillée;
- Organisation des ouvertures asymétrique;
- Fenêtre de formes diverses;
- Fenêtre à battant, à guillotine, à vantail, à bascule, en bloc de verre, en arc, etc.;
- Parement brique, béton, crépis, surface de verre, etc.;
- Béton coulé apparent.

Even if there are architectural details not borrowed from the style in the ensemble by its simple volume, its irregular plan, its simple ornamentation, the organization of asymmetric openings and by windows of different dimensions, the proposal is inspired by it.

The CCU must evaluate its opinion according to the various objectives and evaluation criteria of the sectors of PIA targeted notably according to the main criteria following :

- 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;
- Favoriser un traitement des façades reflétant la fonction du bâtiment, tout en s'harmonisant avec les caractéristiques du tissu urbain environnant;
- Pour un bâtiment résidentiel, assurer que l'espace dédié au(x) garage(s) intégré, en façade avant principale, soit significativement inférieure à l'espace dédiée à la façade habitable;
- Respecter le volume, la largeur, la hauteur, le nombre et le niveau des étages, le style, ainsi que la forme et la pente de toit du bâtiment concerné et des bâtiments principaux du secteur;
- Présenter des ouvertures ayant une forme et des proportions similaires à celles du bâtiment concerné et des bâtiments principaux du secteur;
- Présenter des matériaux et des détails architecturaux compatibles, d'une qualité équivalente ou supérieure à celle du bâtiment concerné ou des bâtiments principaux du secteur, en privilégiant les parements de pierre, de brique ou de bois;
- Prendre en considération les effets sur les propriétés voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur, les bâtiments et les terrains mal intégrés et non représentatifs du tronçon du parcours riverain ou de sa voie connexe ne doivent pas servir de référence.

Les membres du comité discutent de la demande. Plusieurs membres soulignent que la proposition ne s'insère pas au milieu environnant. Une architecture d'inspiration moderne est différente à celles des résidences voisines qui s'apparentent davantage à un style traditionnel notamment avec des toitures en pente à deux (2) ou quatre (4) versants, mur pignon, moins de fenestrations, etc. Il est mentionné que la proposition doit assurer une insertion optimale puisque la résidence proposée sera près de l'avenue considérant les conditions du site par rapport aux voisins immédiats de droit.

D'autre part, il est mentionné que les orientations antérieures sur l'avenue Wilson sont notamment, de privilégier des résidences d'inspiration architecturale traditionnelle ou champêtre.

Majoritairement les membres sont défavorables avec la présente proposition. Monsieur René Gervais exprime toutefois un avis favorable.

Madame Danielle Myrand quitte la réunion à 20:09 puisqu'elle a un intérêt au dossier suivant. Le quorum est constaté par madame Suzanne Marceau, vice-présidente.

PIIA ENSEIGNES COMMERCIALES

7. 15 700, BOULEVARD GOUIN OUEST – REMPLACEMENT D'ENSEIGNES COMMERCIALES

Une demande de permis de remplacement d'enseigne no 3003114234 a été déposée le 18 janvier 2022 telle que montrée au plan d'enseigne conçu par Enseignes Roland inc.

Le projet consiste à remplacer le panneau commercial d'une enseigne sur socle.

Le panneau de l'enseigne détachée visée par la demande est situé au cœur du village de Sainte-Geneviève sur le boulevard Gouin Ouest, le tracé fondateur de Montréal. L'ensemble immobilier du milieu d'insertion est surtout marqué par l'ancien monastère des Pères de Sainte-Croix l'actuel Cégep Gerald-Godin. Le pourtour est constitué par des bâtiments ruraux, commerciaux et résidentiels qui illustrent par leur architecture et leur fonction, différentes époques de la vie du village. Rappelons que la sauvegarde du noyau est importante.

Le projet est situé au 15 700, boul. Gouin Ouest. Le bâtiment principal accueille des bureaux professionnels, notamment une clinique dentaire et un salon d'esthétique. De deux (2) étages, le bâtiment a été construit en 1966. C'est un bâtiment commercial d'une architecture fonctionnelle destiné aux usages commerciaux. Il s'insère au cœur historique du Village de Sainte-Geneviève puisque ses caractéristiques sont assez typiques d'un bâtiment implanté dans un noyau villageois. Il a subi des travaux majeurs avec un agrandissement sur le côté gauche et également des rénovations sur l'apparence extérieure à la fin des années 2010.

L'enseigne détachée, visée à la demande, affiche deux (2) commerces. L'un d'eux est la clinique dentaire *Dentisterie Hanok*. Le projet consiste à remplacer un panneau de l'enseigne détachée sur socle, qui correspond à l'espace destiné à la clinique. Elle sera pratiquement similaire à l'existante, mais avec l'ajout de petits détails supplémentaires tels que le relief et la ligne arrondie sur la partie supérieure de l'enseigne.

Détail de **l'enseigne commerciale proposée** :

- Structure de l'enseigne sur socle existant;
- Cadre existant;
- Fond blanc en PVC;
- Logo et nom en relief d'un demi-pouce.

Bien qu'il y ait plusieurs types (poteau, mural et socle) d'inspiration (champêtre, fonctionnelle et contemporaine), l'enseigne proposée s'insère dans son milieu et également, fait le lien avec le bâtiment principal.

Le remplacement d'une enseigne commerciale est visé 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. Franck David et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser le remplacement d'une enseigne commerciale posée sur un socle à l'adresse sise au 15 700, boul. Gouin Ouest composée du lot 1 843 754 du cadastre du Québec.

8. PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 15 février 2022.

9. LEVÉE D'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay de lever l'assemblée à 20h15.

Danielle Myrand
Présidente
Comité consultatif d'urbanisme

Sylvain Provencher
Directeur aménagement urbain et
service aux entreprises