



PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire tenue à huis clos du mardi 15 février 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. Franck David, citoyen
M. Steve Bergeron, citoyen

Membre suppléant : n/a

Membre absent : M. René Gervais, citoyen

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. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Franck David, d'adopter l'ordre du jour avec le dépôt du rapport annuel 2021 du comité.

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 18 JANVIER 2022

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Franck David,

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 18 janvier 2022 soit adopté tel que présenté.

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

3. 859, 4^E AVENUE – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3003116074 a été déposée le 20 janvier 2022 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par YHS Architecte au plan no 2021-131 en date du 17 janvier 2022 et au plan d'implantation no 1494-120, minute no 4371 réalisé par François Danis, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 18 janvier 2022.

Le projet vise la démolition d'une résidence existante et la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages sur la 4e avenue.

La nouvelle construction sera érigée sur un terrain intérieur sur la 4e avenue (façade avant principale) correspondant au lot no 4 589 475. Actuellement le terrain est occupé par une résidence unifamiliale isolée érigée en 1948. Elle sera démolie pour faire place à la nouvelle résidence unifamiliale isolée. À noter qu'elle n'est pas assujettie à un traitement au comité d'étude de démolition puisqu'elle a été érigée après juin 1946 et que le secteur n'est pas considéré comme valeur exceptionnelle. Le terrain d'accueil est de forme régulière avec une largeur frontale de 22,86 m, une profondeur de 32,37 m et une superficie de 740 m². La résidence proposée sera centrée sur le terrain avec des marges conformes à la grille des usages et normes de la zone R1-141 et en adéquation avec l'implantation des résidences du milieu d'insertion.

Le style architectural proposé tend vers un style cottage d'inspiration zen/traditionnelle avec une façade avant principale relativement symétrique, un plan irrégulier, avec un petit jeu de volume, une toiture principale en croupe de forme 4 versants, l'utilisation de deux (2) parements extérieurs de teintes gris et noir. Elle est également intégrée de quelques éléments architecturaux qui s'inspirent des tendances d'aujourd'hui avec des fenêtres de forme asymétrique avec un contour de couleur noire, un avant-toit en pente, des portes de garage en aluminium de couleur noire et avec l'intégration de deux (2) parements avec une dominance à une maçonnerie dans les teintes de gris et un clin en fibre de bois pressée de couleur espresso. Les dimensions proposées de la maison seront d'une largeur frontale de 14,63 m, une

profondeur de 14,43 m avec une surface au sol de 155,96 m². De deux (2) étages, elle aura une hauteur totale de 8,84 m.

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

- Deux (2) étages;
- Plan irrégulier;
- Garage double;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - o Brique Permacon du modèle cinco de couleur gris rockland;
 - o Clin en fibre de bois pressée St-Laurent de couleur granite;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium Gentek de couleur noir.
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de couleur noir.

Rappelons que depuis l'installation du service d'égout et d'aqueduc en 2014, le secteur est voué à une transformation urbaine. Il y a notamment le remembrement de lots et terrains pour la réalisation de projets résidentiels individuels. À l'heure actuelle, bien qu'il y ait certaines portions avec un peu plus d'uniformité et d'harmonie, le secteur reste tout de même assez hétéroclite avec de vieux chalets et des bungalows de petits et moyens gabarits et parsemés de cottages d'inspiration zen et traditionnelle. Le secteur subit toujours une certaine pression dans laquelle de nouveaux propriétaires acquièrent des propriétés pour démolir et construire une nouvelle résidence telle que le démontre la présente demande. Souvent les nouvelles résidences proposées tendent vers une architecture d'inspiration zen/traditionnelle (891, 902, 906 et 910, 3e Avenue). La future résidence sera directement voisine de résidences récemment construites qui ont une inspiration du style traditionnel. C'est l'un des secteurs des avenues qui semble avoir une forme d'harmonie. La proposition, quant à elle, n'a pas la même inspiration architecturale que son secteur immédiat, ce qui risque de créer une certaine cassure au paysage urbain. D'autre part, notons que le bâtiment sera relativement de gros gabarit avec sa largeur de 14,63 m réparti sur 2 étages, contrairement au milieu d'insertion caractérisé par des résidences de deux étages avec une petite largeur frontale ou des résidences d'un étage avec de grandes largeurs frontales.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale no CA28 0015 à la construction d'un bâtiment principal.

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

- L'insertion du volume/gabarit de la résidence proposée ne s'harmonise pas avec le voisinage puisqu'elle est plus imposante que le volume/gabarit des résidences voisines. D'une largeur frontale de 14,6 m sur deux (2) étages, elle diffère des résidences voisines qui ont soit d'un (1) étage avec une largeur allant 12,7 m à 17 m ou de deux (2) étages avec une largeur +/- 10 m ;
- L'architecture proposée tend vers un style zen/transitionnel qui ne s'harmonise pas aux résidences du milieu d'insertion qui tendent vers un style champêtre/transitionnel ;
- Les couleurs proposées sont foncées et s'harmonisent moins avec celles des résidences voisines.
- L'orientation du secteur depuis les dernières années est de favoriser un style de maison un peu plus modeste avec une architecture d'inspiration champêtre/transitionnel.

Il est proposé par M. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par M. Franck David,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande de reporter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage double intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 859, 4^e avenue correspondante au lot 4 589 475 du cadastre du Québec sous les recommandations suivantes :

- Réduire le gabarit de la résidence projetée puisqu'elle ne s'insère pas au milieu d'insertion. Il est recommandé de réduire le volume de la résidence projetée afin de satisfaire au 3^e critère d'évaluation du Règlement sur les PIIA no CA28 0015 du secteur bâtiment principal qui stipule : 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.
- Proposer une architecture qui tend vers un style champêtre/traditionnel ;
- Proposer des couleurs plus douces et vives.

4. 886, 3^e AVENUE – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE (RETOUR)

Une demande de permis de construction no 3003086058 a été déposée le 9 novembre 2021 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par YHS Architecte plan no 2021-131 en date du 4 novembre 2021 et le plan

d'implantation no 1494-114, minute no 4171 réalisé par François Danis, arpenteur-géomètre d'Horizon arpenteur-géomètre inc. en date du 6 octobre 2021.

Le projet vise à la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages sur la 3e avenue.

La nouvelle construction sera érigée sur un terrain d'angle au coin de la 3e avenue (façade avant principale) et de la rue Bigras correspondant aux lots no 6 436 161, 6 436 162 et 6 436 163. Actuellement le terrain est occupé en partie par une résidence unifamiliale isolée érigée en 1954. Elle sera démolie pour faire place à deux (2) nouvelles résidences unifamiliales isolées (886 et 888) dont celle qui est en traitement dans cette fiche technique. Le terrain d'accueil est de forme régulière avec une largeur frontale de 23,16 m, une profondeur de 32,37 m et une superficie de 749,8 m². La résidence sera centrée sur le terrain avec des marges conformes à la grille des usages et normes de la zone R1-141.

Le style architectural proposé tend vers un style cottage d'inspiration zen/traditionnelle avec une façade avant principale relativement symétrique, un plan irrégulier, avec un petit jeu de volume, une toiture principale en croupe de forme 4 versants, l'utilisation de deux (2) parements extérieurs de teintes gris et bois. Elle est également intégrée de quelques éléments architecturaux qui s'inspirent des tendances d'aujourd'hui avec des fenêtres de forme asymétrique avec un contour de couleur noire, un avant-toit en pente, des portes de garage en aluminium de couleur noire et avec l'intégration de deux (2) parements avec une dominance à une maçonnerie dans les teintes de gris et un clin en fibre de bois pressée de couleur espresso. Les dimensions proposées seront d'une largeur frontale de 13,78 m, une profondeur de 13,82 m sur une superficie de 150,6 m² avec une hauteur de 8,84 m. Finalement, son implantation sera relativement alignée aux constructions voisines. D'autre part, la résidence visée sera située à l'angle de la 3e avenue et de la rue Bigras. Sa façade principale fera front sur la 3e avenue avec une façade avant secondaire sur la rue Bigras.

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

- Deux (2) étages;
- Plan irrégulier;
- Garage double;
- Deux (2) parements extérieurs :
 - o Brique Techno-bloc Griffintown de couleur gris champlain;
 - o Clin en fibre de bois pressée St-Laurent de couleur barista;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium Gentek de couleur noir.
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de couleur noir.

Rappelons que depuis l'installation du service d'égout et d'aqueduc en 2014, le secteur est voué à une transformation urbaine avec le remembrement de terrain pour la réalisation de petits projets résidentiels. C'est un secteur développé à la pièce, souvent par des autoconstructions. Le secteur reste tout de même assez hétéroclite avec des bungalows de petits gabarits et parsemés de cottages d'inspiration zen/traditionnelle érigés récemment. Le secteur subit toujours une certaine pression dans laquelle de nouveaux propriétaires acquièrent des propriétés pour démolir et construire une nouvelle résidence telle que le démontre la présente demande. Souvent les nouvelles résidences proposées tendent vers une architecture d'inspiration zen/traditionnelle (891, 902, 906 et 910, 3e Avenue). Tel que mentionné, la future résidence sera voisine directement d'une nouvelle résidence (888) avec une inspiration du style zen/traditionnel de deux (2) étages. Elles seront assez similaires dans la forme et le style, mais le gabarit de la résidence visée sera un peu plus imposant que la résidence voisine au 886. Nous pouvons noter que le 886 aura une largeur de 8,03 m contrairement à la résidence visée avec une largeur de 13, 82 m. Malgré tout, le secteur est assez disparate avec des largeurs variées allant de 9 à 16 mètres.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale no CA28 0015 à la construction d'un bâtiment principal.

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

- L'insertion du volume/gabarit de la résidence proposée ne s'harmonise pas avec le voisinage puisqu'elle est plus imposante que le volume/gabarit des résidences voisines. D'une largeur frontale de 14,6 m sur deux (2) étages, elle diffère des résidences voisines qui ont soit d'un (1) étage avec une largeur allant 12,7 m à 17 m ou de deux (2) étages avec une largeur +/-10 m ;
- L'architecture proposée tend vers un style zen/transitionnel qui ne s'harmonise pas aux résidences du milieu d'insertion qui tendent vers un style champêtre/transitionnel ;
- Les couleurs proposées sont foncées et s'harmonisent moins avec celles des résidences voisines.

- L'orientation du secteur depuis les dernières années est de favoriser un style de maison un peu plus modeste avec une architecture d'inspiration champêtre/traditionnelle.

Il est proposé par Mme Suzanne Marceau et appuyé par M. Franck David,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande de reporter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage double intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 886, 3^e avenue correspondante aux lots no 6 436 161, 6 436 162 et 6 436 163 du cadastre du Québec sous les recommandations suivantes :

- Réduire le gabarit de la résidence projetée puisqu'elle ne s'insère pas au milieu d'insertion. Il est recommandé de réduire le volume de la résidence projetée afin de satisfaire au 3^e critère d'évaluation du Règlement sur les PIIA no CA28 0015 du secteur bâtiment principal qui stipule : 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.
- Proposer une architecture qui tend vers un style champêtre/traditionnel ;
- Proposer des couleurs plus douces et vives.

(Entrée des invités à 19 :34 Messieurs Stéphane Boily, Marc Yammine, Éric Gervais et Ashraf Hasssan et départ à 20 :15)

5. 2036, CHEMIN DU BORD-DU-LAC – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

Une demande de permis de construction no 3003122994 a été déposée le 3 février 2022 pour ériger une nouvelle résidence unifamiliale isolée telle que montrée au plan de construction réalisé par Pitsas Architectes plan no 21-2005 en date de février 2021 et le plan d'implantation no 113181, minute no 18 027 réalisé par Frédérick Brisson, arpenteur-géomètre Labre & associés arpenteur-géomètre inc. en date du 12 août 2021.

Le projet vise à la démolition de la résidence existante pour la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages sur le chemin du Bord-du-Lac.

La propriété visée par la demande est située sur le chemin du Bord-du-Lac à proximité de l'intersection de la montée de l'Église. De plus, elle fait face directement à la rue Sainte-Famille. En ce moment, il y a une petite résidence érigée en 1954 implantée sur un terrain d'une largeur de 26,61 m par une profondeur de 62,18 m sur une superficie de 1651,2 m². Vouée à une démolition, elle sera remplacée par une résidence plus imposante qui correspond à ce qui est davantage construit aujourd'hui.

La nouvelle résidence semble être d'inspiration traditionnelle avec l'intégration d'éléments de tendances architecturaux d'aujourd'hui. Elle aura une forme et un plan assez régulier avec une organisation des ouvertures en façade avant principale assez symétrique. Elle intégrera notamment trois (3) parements extérieurs différents notamment la maçonnerie, le panneau d'acier et le clin horizontal. L'ajout d'un mur pignon, d'un avant-toit au-dessus du garage et du perron, une toiture en croupe reprennent des caractéristiques d'inspirations traditionnelles. Par contre, le choix de la forme des fenêtres, des matériaux et des couleurs tend vers des inspirations plus actuelles. En détail, les types de matériaux et description de la résidence :

- Deux (2) étages;
- Plan régulier;
- Garage double;
- Trois (3) parements extérieurs :
 - o Brique Permacon de modèle melville serie slik de couleur cameo beige;
 - o Clin de bois Maybec du modèle modern avec fini brossé urbahn de couleur vieux port no 220;
 - o Panneau d'acier d'aluminium Gentek de couleur vague de minuit;
- Les soffites, les fascias, les contours des fenêtres et des portes ainsi que la porte de garage seront en aluminium Gentek de couleur noir ou vague de minuit.
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur noir.

La nouvelle résidence sera implantée à 12,95 m de la ligne avant. Elle sera un peu plus éloignée que la résidence existante. Toutefois, les résidences voisines immédiates du même côté de la rue que la résidence visée ont une marge avant supérieure allant jusqu'à 25 m. Il faut noter que des résidences du côté opposé de la rue et du même côté ont des marges avant similaires à la future résidence.

Le milieu d'insertion est principalement occupé par des usages de résidences unifamiliales isolées. Il y a toutefois la propriété voisine de droite qui est occupée par un usage commercial. Il faut également noter que la propriété est à proximité du terrain de Golf Saint-Raphaël et dans une moindre mesure le Club de Golf Royal Montréal. Il faut rappeler que le chemin du Bord-du-

Lac fait partie du tronçon parcours riverain. Il est d'ailleurs caractérisé par des terrains de plus grandes surfaces avec des résidences de moyens à gros gabarit et avec un couvert végétal un peu plus important. Le secteur qui nous intéresse est surtout occupé par des résidences de moyens gabarits implantés +/- à proximité du chemin du Bord-du-Lac. La végétation occupe également une place importante avec des arbres matures qui donnent une allure champêtre au secteur.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux et aux articles 22 et 23 relatifs au parcours riverain et sa voie connexe et terrains bordant le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale no CA28 0015 pour la construction d'un bâtiment principal.

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme et les membres y favorables, mais sous les recommandations suivantes

- Proposer une marge avant de +/-20 mètres pour assurer un alignement optimal avec les bâtiments principaux voisins;
- Retravailler le mur pignon et/ou l'avant-toit;
- Réduire l'ampleur de l'avant-toit au-dessus du garage et de l'entrée principale.

Il est proposé par M. Franck David et appuyé par Mme Danielle Myrand,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande de reporter la demande de PIIA, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages avec un garage double intégré sur la propriété située à l'adresse sise au 2036, chemin Bord-du-Lac correspondante au lot no 4 590 039 du cadastre du Québec.

PIIA – ENSEIGNES COMMERCIALES

6. 551, BOULEVARD JACQUES-BIZARD – REMPLACEMENT DE L'ENSEIGNE PYLÔNE

Une première demande de permis d'enseigne no 3003085836 a été déposée à l'effet de remplacer les enseignes de la bannière Couche-Tard en novembre dernier. Elle a été traitée au comité consultatif d'urbanisme (CCU) avec une recommandation favorable et approuvée par le conseil d'arrondissement le 11 janvier 2022.

Une seconde demande de permis d'enseigne no 3003122026 a été déposée le 1^{er} février 2022. Elle vise la modification d'une partie de l'enseigne pylône tel qu'illustré au document no KM1-67761B-P déposé par Enseigne Pattinson réalisé et révisé le 21 décembre 2021.

Le projet consiste à remplacer le panneau de Petro-Canada et l'indicateur du prix de l'essence de la station-service sur l'enseigne pylône au 551, boulevard Jacques-Bizard.

L'unification des marques Couche-Tard, Circle K et l'acquisition d'autres marques, a permis à la compagnie mère Couche-Tard de rafraîchir le visuel de la compagnie. Du même coup, elle revoit la gestion de ses stations-service et particulièrement la gestion des pompes à essence. C'est ainsi que l'enseigne pylône sera légèrement modifiée. La partie de l'enseigne supérieure occupée par le hibou de Couche-Tard sera maintenue telle que présentée lors du comité consultatif d'urbanisme (CCU) en décembre dernier et lors de l'approbation au conseil d'arrondissement en janvier dernier. Toutefois, l'indicateur du prix de l'essence sera haussé pour être au centre de l'enseigne pylône et abaisser le panneau d'accueil pour l'exploitant des pompes à essence. D'ailleurs, l'exploitant ne sera plus Petro-Canada. Il fera place à un panneau blanc puisque l'exploitant devient Couche-Tard. Elle pourra dans l'avenir accueillir un nouvel exploitant.

En détail de l'enseigne détachée

- Cadre existant;
- Face en polycarbonate clair 3/16" plat avec vinyle bleu appliqué en 2e surface;
- Face en polycarbonate clair 3/16" blanc.

Concluons que les modifications apportées sont dans le but d'actualiser la situation de la station-service. Les propositions ne créent pas une distorsion sur le commerce, mais également dans le milieu d'insertion. On remarque notamment que l'ensemble des enseignes sont souvent d'inspiration fonctionnalisme. En d'autres mots, elle répond à un besoin fonctionnel dont la forme et le lettrage sont laissés de côté. Ainsi, la proposition s'apparente aux enseignes du milieu d'insertion et notamment avec celle du centre commercial.

Le remplacement d'enseignes commerciales 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 en partie. Il juge que le panneau vierge blanc en polycarbonate est inutile et sans intérêt. Il n'apporte pas une plus-value au secteur et n'est pas utilisé proprement dit comme une enseigne.

Il est proposé par Mme Danielle Myrand et appuyé par M. Steve Bergeron,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter le remplacement de l'enseigne commerciale sur pylône à l'adresse sise au 551, boulevard Jacques-Bizard composée des lots 4 295 933 et 4 296 026 du cadastre du Québec sous condition :

- Retirer le panneau vierge de couleur blanche en polycarbonate de dimension 1,52 m par 1,83 m.

AVIS PRÉLIMINAIRE

(Le point 9 est traité au point 7)

7. 467, AVENUE WILSON – CONSTRUCTION NEUVE

Faisant suite à un premier avis préliminaire présenté le 18 janvier dernier, une nouvelle demande préliminaire est déposée afin de connaître l'opinion du comité consultatif d'urbanisme (CCU) sur l'architecture d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée prévue au 467, avenue Wilson.

La propriété visée par la demande est localisée à la fin de l'avenue Wilson dans la partie nord-ouest de L'Île-Bizard. Actuellement, le terrain est occupé par un chalet construit en 1958. Ce dernier est localisé dans la zone inondable. Le fait de le démolir permettra de libérer la zone inondable puisque la nouvelle construction sera construite à l'extérieur de cette zone. D'autre part, il faut noter que le chalet n'a aucun intérêt architectural, sauf dans son contexte historique sur le fait qu'il a été utilisé comme occupation saisonnière popularisée sur L'Île-Bizard dans les années 50. Le secteur est un milieu rural avec des terres agricoles à proximité et des résidences plus/moins éloignées. L'avenue Wilson est une voie de circulation qui regroupe une concentration de dix (10) résidences unifamiliales isolées implantées sur des terres d'une superficie entre 2 500 m² à 5 000 m². Plusieurs ont été construites dans les années 60 et d'autres dans les années 90 et deux (2) plus récentes à la fin des années 2010 et début 2020. Ce sont des résidences qui sont toutes riveraines au lac des Deux-Montagnes. La partie sud de l'avenue Wilson est boisée ce qui fait de ce secteur un peu discret. Les résidences sont de différents styles architecturaux. Il n'y a pas de dominance dans le milieu d'insertion.

Contrairement à la résidence présentée en janvier dernier, celle-ci intègre quelques détails d'un style un peu plus traditionnel. Voici les caractéristiques dominantes de la résidence proposée :

- Toit en pente deux (2) versants;
- Volume simple et dépouillé;
- Plan irrégulier;
- Volume imposant
- Ornementation dépouillée;
- Organisation des ouvertures relativement symétrique;
- Fenêtre de forme diverse;
- Parement en maçonnerie et clin de bois.

Rappelons que lors de la séance du 18 janvier, plusieurs membres soulignent que la proposition initiale ne s'insérerait pas au milieu environnant. Il est cité qu'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.

Finalement, les membres du CCU doivent évaluer son opinion en fonction des divers objectifs et critères d'évaluation des secteurs de PIIA visés.

Les membres du comité discutent et les membres y sont favorables avec l'option 2 qui intègre des murs pignons.

QUE le comité consultatif d'urbanisme est favorable à l'option 2 avec murs pignons à la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 467, avenue Wilson composée du lot 4 589 804 du cadastre du Québec.

(Invitation de la requérante Madame Caroline Germain à 21 :02 et départ à 21 :12)

8. 931, 3^E AVENUE – CONSTRUCTION NEUVE

La présente demande vise à donner un avis préliminaire à un projet de construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux (2) étages sur la 3e avenue. Elle aura une apparence "zen" avec l'intégration de maçonnerie et de clin, un plan irrégulier, un jeu de toiture, etc. Elle aura une largeur de 16,9 m par une profondeur de 17 m. Le terrain d'accueil aura quant à lui une largeur frontale de 22,86 m, une profondeur de 32,37 m sur une superficie de 740 m².

Rappelons que le secteur est voué à une transformation urbaine majeure. Il y a notamment le remembrement de lots et terrains pour la réalisation de projets résidentiels individuels. Dans ce cas-ci, c'est le développement d'un terrain vacant qui était libre depuis quelques années.

À l'heure actuelle, bien qu'il y ait certaines portions sur les avenues avec une uniformité et une forme d'harmonie, le secteur reste tout de même assez hétéroclite parsemé de vieux chalets, de bungalows, des maisons d'inspiration traditionnelles et des maisons d'inspiration zen. Le secteur subit une pression importante et ça sera particulièrement vrai cette année avec le peu de terrains développable à L'Île-Bizard. De nouveaux propriétaires acquièrent des propriétés en vue de démolir et construire une nouvelle résidence selon leur besoin et leur souhait. On peut d'ailleurs le constater avec les propriétés récemment développées avec la construction de nouvelles résidences qui tendent vers une architecture d'inspiration zen/traditionnelle comme nous pouvons le voir sur les propriétés suivantes (888, 891, 895, 902, 906 et 910, 3e Avenue).

La future résidence sera voisine de plusieurs résidences construites dans les années 50 et 60. La proposition avec son inspiration de maison zen aura certaines similitudes avec des résidences récemment construites sur la 3e avenue notamment le 902, 906 910 et 888 3e avenue, etc.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont favorables à l'architecture proposée, mais non au volume du bâtiment notamment la largeur de ce dernier. Ils souhaitent et veulent être conséquents avec les récentes demandes déposées dans le secteur des avenues.

QUE le comité consultatif d'urbanisme est favorable à la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 931, 3^e, Avenue composée du lot 4 589 509 du cadastre du Québec sous la condition suivante

- Réduire la largeur du bâtiment principal

9. 6, RUE LACHAPELLE – CONSTRUCTION NEUVE

La présente demande vise à donner un avis préliminaire sur un projet de démolition qui permettra la réalisation d'un projet de construction d'un bâtiment mixte de deux (2) étages sur la rue Lachapelle à l'angle de la rue Cherrier. Deux locaux commerciaux sont prévus au rez-de-chaussée dont un local est réservé pour la compagnie Adrénaline Toiture - Roofing qui prévoit avoir des bureaux et une salle d'exposition. Deux (2) logements sont également prévus au 2e étage. Le bâtiment proposé aura une apparence "moderne" puisque la forme suit la fonction. Les éléments architecturaux dominants au bâtiment sont notamment la combinaison de maçonnerie et de clin de métal, un plan régulier, une façade asymétrique avec peu/pas de décoration. Elle aura une largeur de 18 m par une profondeur de 14,65 m. Le terrain d'accueil a quant à lui une largeur frontale de 34,75 m, une profondeur de 31,07 m sur une superficie de 1078,8 m². Terminons que la façade principale du bâtiment proposé sera dorénavant orientée vers la rue Cherrier, contrairement à la résidence existante.

D'autre part, le projet vise la démolition d'une résidence unifamiliale isolée. Cette résidence, érigée en 1966, est vacante depuis quelques années. Elle a l'apparence d'un bungalow avec sa forme, son plan, sa pente de toit et l'organisation de ses façades. Elle est une résidence typiquement érigée à cette époque. Elle a d'ailleurs des traits similaires du voisin de droit qui a été érigé à la même époque. Il faut toutefois noter que le secteur n'a pas une concentration marquée de ce type d'architecture. D'autres secteurs de l'arrondissement sont plus représentatifs et ils ont lieu à être protégés.

Bien que le milieu immédiat est considéré comme secteur de valeur exceptionnelle (extension du village de L'Île-Bizard), le secteur de la rue Lachapelle n'était pas le cœur du village. Il était limitrophe avec ce dernier. Il y a quelques vestiges à proximité, mais dans le milieu immédiat du projet. Le secteur est davantage occupé par des bâtiments de formes diverses, mais qui tendent vers une architecture où la forme suit la fonction.

Ce qui est intéressant avec le projet est notamment la notion de mixité. À l'intérieur d'un ancien noyau villageois, il était courant qu'un bâtiment de deux (2) et plus accueille des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs. De plus, le projet vise à séparer l'utilisation des cases de stationnement. Celles à l'extérieur sont utilisées par les usages commerciaux et celles à l'intérieure (souterrain), sont destinées pour les deux (2)

logements. La forme et le cadre bâti sont intéressants puisqu'il est proposé une architecture qui n'est pas très présente à l'arrondissement, mais qui pourrait également améliorer l'aspect visuel de la rue Cherrier et de sa fonction locale commerciale considérée comme toute importante.

Les membres du comité discutent de la demande et y sont défavorables. Ils jugent que l'architecture proposée ne s'inspire pas d'un style champêtre/rustique tel qu'il a été construit dans le secteur notamment au 341, 360, 387, et 397 rue Cherrier. De plus, puisque le projet est à l'entrée de L'Île-Bizard, il souhaite un bâtiment identitaire à l'île avec une architecture d'inspiration davantage traditionnelle que moderne. Sinon, il y a plusieurs interventions qui devraient être réalisées sur le bâtiment principal proposé notamment au niveau des balcons, des entrées des locaux commerciaux, retravailler l'aménagement extérieur, proposer des parements extérieurs autres et proposer des couleurs plus vives.

QUE le comité consultatif d'urbanisme apporte les recommandations suivantes à la construction d'un bâtiment principal isolé d'usage mixte au 6, rue Lachapelle composée du lot 5 608 314 du cadastre du Québec :

- Utiliser des parements extérieurs traditionnels/rustiques comme le clin de bois, la brique, etc.;
- Choisir des couleurs un peu plus vives et plus traditionnelles comme le rouge, brun, bois, sable, etc.;
- Apporter quelques modifications à la façade avant principale, notamment lui donner un aspect un peu plus traditionnel/rustique;
- Retravailler les balcons pour un aspect un peu plus traditionnel;
- Retravailler les entrées des commerces qui semblent peu visibles et marquantes;
- Retirer le mur de soutènement en façade avant et davantage utiliser la topographie du terrain en proposant un aménagement paysager;
- Retravailler la façade avant gauche au 2e étage qui donne un aspect "bunker".

10. PROCHAINE ASSEMBLÉE

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

11. LEVÉE D'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par Mme Suzanne Marceau et appuyé par M. Steve Bergeron de lever l'assemblée à 22h03.

Danielle Myrand
Présidente
Comité consultatif d'urbanisme

Sylvain Provencher
Directeur aménagement urbain et
service aux entreprises