

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion extraordinaire tenue à huis clos du lundi 25 avril 2022

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

Membres présents : Mme Danielle Myrand, conseillère d'arrondissement, présidente du CCU
Mme Suzanne Marceau, conseillère d'arrondissement
M. François Allard, citoyen
M. Claude-Henri Bertrand
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Franck David, citoyen
M. Steve Bergeron, citoyen

Membre suppléant : n/a

Membre absent : n/a

Non-membres présents : M. Sylvain Provencher, Directeur aménagement urbain et service aux entreprises

L'assemblée est ouverte à 19 h 00.

1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. François Allard et appuyé par M. Frank David, d'adopter l'ordre du jour.

ÉTUDE URBAINE

2. ÉTUDE MORPHOLOGIQUE – SECTEURS DES AVENUES

La présente étude fait suite aux dépôts de demandes de permis de construction pour ériger des résidences unifamiliales isolées sur la 3^e et 4^e avenue à L'Île-Bizard. Lors du traitement de ces nouvelles résidences au comité consultatif d'urbanisme (CCU), elles ont été recommandées non favorables par les membres. Les motifs sont que le volume et la largeur frontale sont plus imposants que les résidences du voisinage. C'est pourquoi cette étude vise à avoir une meilleure compréhension du milieu bâti du secteur des avenues. De plus, tout en assurant le respect des objectifs et critères d'évaluation du PIIA concerné, elle permettra de poser les bases et orientations aux futures résidences afin d'assurer une uniformité optimale du secteur des avenues.

Le secteur des avenues est défini comme un maillage en cosses qui vise à un usage unique et dépendant de l'utilisation de l'automobile. Le parcellaire est scindé par lotissement dans lequel la rue joue d'abord de support pour la subdivision des terrains.

Le développement du secteur des avenues a débuté à partir des années 40. Originellement, le plan parcellaire était sous une trame octogonale avec des lots réguliers. Ils s'étaient d'une largeur de 7,62m par une profondeur de 32,37m sur une superficie totale de 246,7m². On peut supposer que le secteur était voué pour de la résidence unifamiliale contiguë (maison en rangée). Toutefois, pour ce type d'usage, la présence d'un réseau d'égout et d'aqueduc est essentielle puisqu'il n'est pas nécessaire de réserver des espaces libres sur le lot pour un puits et une installation septique. C'est probablement l'une des raisons qui explique le fait que le plan parcellaire original n'a pas été respecté et au final, il a été fortement modifié. De petites résidences se sont construites aux fils des décennies sur des terrains qui regroupaient plusieurs lots afin d'implanter la maison, le puits et l'installation septique. Du coup, le parcellaire original a tranquillement disparu. Bien que le parcellaire a été fortement altéré, certaines portions du parcellaire original sont toujours perceptibles. Nous pouvons retrouver de très petits ou de grands terrains/lots. L'échec d'un tissu urbain organisé au début des années 40 a fait place à un secteur plutôt désorganisé sur le plan du parcellaire et par le fait même par le volume des bâtiments et de leur style.

L'implantation du service d'égout et d'aqueduc en 2015 a de nouveau accentué la désorganisation du secteur des avenues. La dynamique de l'organisation spatiale a transformé le secteur pour notamment accueillir de nouvelles résidences unifamiliales isolées. Tel que mentionné, depuis les années 40, le secteur était occupé par des petites maisons parsemées de maisons de petits à moyen gabarit. Rappelons qu'à l'absence de services publics, les lots résidentiels devaient être regroupés afin d'avoir suffisamment d'espace pour accueillir un puits,

une installation septique, un bâtiment principal et des équipements/bâtiments accessoires. Avec le prolongement du réseau d'égout et d'aqueduc, le puits et l'installation septique ont pu être retirés. Du coup, il y a eu une augmentation des dents creuses (espace libre) pouvant faire l'objet d'un développement résidentiel coordonné. C'est pourquoi aujourd'hui, notamment avec la rareté des terrains pouvant faire l'objet d'une nouvelle résidence, le secteur des avenues est en pleine mutation.

Aux fins de l'étude, il est important de comprendre que la largeur bâtie est souvent tributaire de la dimension du terrain et particulièrement sa largeur. Nous pouvons le voir dans les secteurs où le développement parcellaire ordonné et uniforme a été respecté par un développement résidentiel conséquent comme la majorité des rues résidentielles à L'Île-Bizard. Dans notre cas de figure, le secteur a été influencé par son histoire, mais aussi au gré de la vente des lots, de parties de lots et des terrains de façon non ordonnée. Le parcellaire de départ a été trop petit et n'a jamais été conçu pour ce qui devait être construit. Il a finalement été laissé à un développement +/- chaotique jusqu'en 2015 où les services ont été construits. À ce moment, il y a eu une forte augmentation de nouvelles constructions, mais à l'intérieur d'un parcellaire irrégulier.

En détail :

1^{re} avenue

La 1^{re} avenue est découpée en 9 terrains avec deux (2) terrains fronts front sur le chemin Bord-du-Lac. La subdivision n'est pas régulière notamment sur le plan de la largeur et de la superficie d'un terrain. La majorité des résidences ont été érigées avant 2015. Ce n'est pas le secteur avec une forte demande, mais il y a eu deux (2) résidences érigées après 2015. L'une est implantée sur un petit terrain et la seconde sur un grand terrain. Malgré cela, le rapport terrain/bâti est à une moyenne 0,575. C'est une avenue relativement serrée pour un secteur de résidence unifamiliale isolée. Ce qui peut porter la confusion, c'est le couvert végétal qui est assez important.

2^e avenue

La 2^e avenue est découpée en 13 terrains non réguliers. On peut retrouver encore quelques terrains qui sont découpés sous l'ancien parcellaire avec une largeur frontale de 7,6m avec une superficie totale de 246,7m², mais n'a pas eu un effet majeur sur le redéveloppement.

Il y a d'autres terrains qui semblent avoir fusionné avec plusieurs lots pour constituer de grand terrain. Ceci n'a pas contribué d'avoir une uniformité au niveau de la forme et du volume des bâtiments. On peut déjà le voir avec les deux (2) résidences situées au coin de la rue Bigras et de la 2^e avenue.

3^e avenue

La 3^e avenue est divisée en 18 terrains non réguliers. Bien qu'il y ait encore beaucoup de petits terrains du parcellaire original (voir parcellaire existant), plusieurs lots ont également été fusionnés pour faire de grands terrains distincts. Le fait que le parcellaire original est bien présent, le redéveloppement de la 3^e avenue est important et elle a permis un développement non régulier en fonction des lots et des espaces disponibles. C'est pourquoi on peut retrouver des résidences de formes, de gabarit et de style différents. Le fait que la largeur des lots n'est pas régulière, la largeur du bâti aura une largeur conséquente. Dans ce contexte, il est difficile de trouver une uniformité parfaite. Mais, en trouvant un équilibre raisonnable, il y a lieu de trouver une forme d'uniformité sans dénaturer l'histoire du secteur.

Six (6) nouvelles résidences ont été construites depuis 2015 et deux (2) projets sont présentement en attente.

4^e avenue

La 4^e avenue présente également la même dynamique que la 3^e avenue. Divisée en +/- 23 terrains non réguliers, il y a encore beaucoup de petits lots du parcellaire original (voir parcellaire existant). D'autres lots ont été fusionnés pour faire place à un grand terrain distinct. Le fait que le parcellaire original est bien présent, le redéveloppement de la 4^e avenue est importante et elle a permis un développement non régulier en fonction des lots et des espaces libres disponibles. C'est pourquoi on peut retrouver des résidences de formes, de gabarit et de style différents. Quoique sur la 4^e avenue, les résidences récemment érigées ont un style d'inspiration traditionnelle. D'autre part, le fait que la largeur des lots n'est pas régulière, la largeur du bâti aura une largeur conséquente. Il est difficile dans ce contexte de trouver une uniformité parfaite. Mais, en assurant de

trouver un équilibre raisonnable, il y a lieu de trouver une forme d'uniformité sans dénaturer le secteur.

Neuf (9) nouvelles résidences ont été construites depuis 2015 et un (1) projet est présentement en attente. Finalement, il y a encore beaucoup d'espace pour accueillir de nouvelles résidences dans un futur rapproché et sans compter le projet de démolition et de reconstruction.

5^e avenue

La 5^e avenue est découpée en 23 terrains non réguliers. On peut retrouver encore quelques terrains qui sont découpés sous l'ancien plan parcellaire avec une largeur frontale de 7,6 sur une superficie totale de 246,7m². Il y a encore quelques portions de terrains à être développés (dent creuse). La 5^e avenue pourrait se voir accueillir de nouvelles résidences dans les prochaines années considérant la disponibilité des terrains. En conséquence, il y aura un impact sur le milieu environnant, d'autant plus qu'on se retrouve avec un secteur relativement peu touché présentement par de nouvelles constructions. Seulement trois (3) nouvelles résidences ont construit depuis 2015.

Le milieu est occupé par des résidences d'un (1) étage parsemé de cottages (2 étages). D'autre part, la largeur des bâtiments est souvent supérieure à 12m, mais ceci peut s'expliquer par le fait que les terrains ont souvent une largeur supérieure à 15,24m.

Terminons l'analyse sommaire de la 5^e avenue avec la nouvelle résidence érigée en 2018 qui a une largeur frontale de 8,56m sur un terrain d'une largeur de 30,48m. Ce projet non classique vient quand même débalancer l'équilibre du secteur. Il faut quand même se poser la question pourquoi c'est possible de construire très petit versus une résidence de taille moyenne.

Lorsqu'on prend connaissance du milieu bâti, il appert que le rapport d'échelle du secteur des avenues est relativement respecté. Bien qu'il y ait quelques constructions d'une largeur supérieure à 15m, on peut noter que la largeur moyenne du secteur est relativement similaire, et ce, même si une résidence à un (1) ou deux (2) étages. Nous ne sommes pas dans un cas de figure où il y a une confusion d'échelle. Le rythme du secteur est respecté avec des résidences d'une (1) ou deux (2) étages avec une largeur moyenne de 12,7m. Le CCU a fait un bon travail pour assurer le respect des objectifs et critères d'évaluation du secteur dans les dernières années pour assurer tout même une certaine harmonie.

Finalement, il faut assurer un équilibre terrain/bâti pour respecter le secteur concerné, mais qui répond également au terrain d'accueil. Il faut éviter de créer des dents creuses inutiles et déstructurer le paysage urbain avec des constructions avec des largeurs minimales strictes, qui au final, ne correspondent pas au secteur et au besoin. Un point d'équilibre est essentiel pour assurer un secteur uniforme au niveau du volume, mais tout en assurant une certaine diversité de bâti.

À la lumière de l'étude urbaine, la direction de l'aménagement urbain et service aux entreprises (DAUSE) propose les ajustements suivants au comité consultatif d'urbanisme au secteur des avenues :

- Assurer un style dominant en façade avant;
 - Favoriser toit en pente (défavoriser toit plat);
 - Favoriser mur pignon;
 - Favoriser un clin horizontal;
 - Favoriser des détails architecturaux;
 - Favoriser couleur "champêtre" par exemple brun, rouge et beige
- Ne pas dépasser un ratio terrain/bâti de 0,6;
- Assurer d'avoir un effet de jeu de volume dans le cas d'une grande façade afin de briser l'ampleur d'une façade avant principale;
- Favoriser la conservation ou la plantation d'arbres en cour avant pour conserver le couvert végétal correspondant à l'ancienneté du secteur des avenues.
- Intégrer les nouveaux critères d'évaluation ci-haut à la zone R1-141 au Règlement sur les PIIA.

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

Il est proposé par M. François Allard et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande d'apporter les correctifs suivants à la DAUSE pour assurer une harmonisation optimale des futures résidences unifamiliales au secteur des avenues :

- Assurer un style dominant en façade avant;
 - Favoriser toit en pente (défavoriser toit plat);
 - Favoriser mur pignon;
 - Favoriser un clin horizontal;
 - Favoriser des détails architecturaux;
 - Favoriser couleur "champêtre" par exemple brun, rouge et beige
- Ne pas dépasser un ratio terrain/bâti de 0,6;
- Assurer d'avoir un effet de jeu de volume dans le cas d'une grande façade afin de briser l'ampleur d'une façade avant principale;
- Favoriser la conservation ou la plantation d'arbres en cour avant pour conserver le couvert végétal correspondant à l'ancienneté du secteur des avenues.
- Favoriser les matériaux nobles tels que la pierre, la brique et le bois;
- Favoriser les garages alignés avec la façade;
- Favoriser une marge de recul plus importante dans le cas d'un bâtiment de plus grand volume;
- Intégrer les nouveaux critères d'évaluation ci-haut à la zone R1-141 au Règlement sur les PIIA.

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 a été évalué par le comité d'urbanisme lors du comité consultatif d'urbanisme du 15 février dernier. Les membres étaient défavorables selon les motifs suivants :

- L'insertion du volume/gabarit de la résidence proposée ne s'harmonise pas avec le voisinage puisqu'elle semble plus imposante que le volume/gabarit des résidences voisines. D'une largeur frontale de 14,6m sur deux (2) étages, elle diffère des résidences voisines qui ont soit d'un (1) étage avec une largeur allant 12,7m à 17m ou de deux (2) étages avec une largeur +/-10m ;
- 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.

Suite aux recommandations du CCU, le requérant a apporté des correctifs telle que montrée au plan de construction réalisé par YHS Architecte au plan no 2021-131 révisé en date du 6 avril 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 et modifié le 20 avril 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 aux lots 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 est 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 22,86m, 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 traditionnelle avec une façade avant principale relativement symétrique, un plan irrégulier, un petit jeu de volume, une toiture principale en croupe de forme 4 versants, un mur pignon, une chatière et 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 14,63m, une profondeur

de 14,43 m avec une surface au sol de 155,96 m². De deux (2) étages, elle aura avec 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 en façade avant principale :
 - Pierre Techno-Bloc modèle Brandon de couleur gris rockland;
 - Clin en fibre de bois pressée St-Laurent de couleur granite;
- Deux (2) parements extérieurs sur les autres façades :
 - Brique Techno-Bloc modèle Brandon de couleur gris rockland;
 - 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 mystique 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. Mais, il en dégage quand même une tendance à un style traditionnel. 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 14,63m réparti sur 2 étages, contrairement au milieu d'insertion caractérisé par des résidences deux étages avec une petite largeur frontale ou des résidences d'un étage avec de grandes largeurs frontales.

Finalement, vous êtes invité à consulter l'étude sur les avenues afin de bien comprendre la situation parcellaire et du tissu urbain du secteur.

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 favorables. Ils recommandent d'apporter des correctifs suivants pour assurer une harmonisation optimale au milieu d'insertion sur l'implantation du bâtiment principal, le retrait du garage intégré et sur la végétation.

Il est proposé par M. François Allard 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 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 no 4 589 475 du cadastre du Québec sous condition :

- QUE la marge avant soit au minimum de 7,00 mètres;
- QUE l'avancé du garage intégré soit réduit d'au moins 1,75 mètre;
- QUE le cèdre mature soit conservé en cour avant droit;
- QUE deux (2) arbres soient plantés en cour avant correspondant à diamètre minimal de 5 cm mesuré à une hauteur de 30 cm du sol.

4. PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le 17 mai 2022.

5. LEVÉE D'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Steve Bergeron et appuyé par M. Frank David de lever l'assemblée à 21h09.

Danielle Myrand
Présidente
Comité consultatif d'urbanisme

Sylvain Provencher
Directeur aménagement urbain et
service aux entreprises