PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du lundi 18 novembre 2019

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

Membres présents :	M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, président suppléant Mme Geneviève Labrosse, citoyenne M. Marcel Labbé, citoyen M. Robert Richer, citoyen M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
Membre absent :	M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président du CCU M. François D'Auteuil, citoyen
Non-membres présents :	M. Sylvain Provencher, Chef de division Urbanisme permis et inspections M. Michael Ledoux, conseiller en aménagement et secrétaire du CCU

L'assemblée est ouverte à 19 h 32

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 16 SEPTEMBRE 2019

Monsieur Robert Richer note qu'au point 9 son nom est indiqué, mais qu'il était absent lors de cette séance. De plus, Monsieur Marcel Labbé informe les membres qu'il y a une petite erreur de syntaxe au point 10 concernant l'intégration architecturale. Les corrections sont apportées suite aux commentaires.

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 22 octobre 2019 soit adopté avec les corrections demandées.

- POINT 4 EST TRAITÉ AU POINT 3 –

PIIA AVIS PRÉLIMINAIRE DU CCU

3) 288, AVENUE DES VIGNES – AVIS PRÉLIMINAIRE POUR CONSTRUCTION NEUVE

La demande vise à obtenir une orientation préliminaire pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage avec garage intégré.

La propriété visée est localisée sur l'avenue des Vignes dans la partie est de L'Île-Bizard. Elle sera d'ailleurs voisine de la nouvelle résidence de tendance contemporaine qui a été autorisée par le conseil d'arrondissement en septembre dernier. (Résolution no CA19 28 277)

Le requérant souhaite construire un bungalow de tendance traditionnel/zen. Il sera d'un (1) étage avec une hauteur de 7,4 mètres. Malgré que les deux (2) voisins immédiats sont de deux (2) étages, sa hauteur en mètre sera relativement similaire avec une différence de +/-60 cm.

L'architecture proposée est différente de son voisinage notamment avec les deux (2) voisins immédiats dans laquelle on retrouve une maison d'inspiration canadienne et un style contemporain. Rappelons que le milieu d'insertion reprend les grandes lignes du modèle de développement de type pavillonnaire. D'ailleurs, la présente proposition entre dans cette même logique. Le secteur a été développé à deux (2) différentes époques. La première est celle des années 70. On retrouve notamment des bungalows et maisons traditionnelles. La seconde époque de développement est au début des années 2000. Les maisons sont plus cossues avec une tendance champêtre et traditionnelle. Ça fait un secteur qui est relativement hétéroclite.

Finalement, l'ambiance dégage du secteur est la tranquillité avec une végétation importante, une circulation automobile réduite et des résidences relativement éloignées de l'une de l'autre.

La présentation préliminaire PowerPoint expose également quelques modèles de résidences qui satisferaient davantage le critère d'évaluation 3 selon lequel il faut *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,* selon la division Urbanisme, Permis et Inspection.

Les membres du comité prennent connaissance de la demande préliminaire et des critères d'évaluations exposés. Ils discutent de la demande et y sont favorables avec la proposition.

4) 722, RUE CHERRIER – INSTALLATION D'UNE CLÔTURE

Le requérant a déposé une demande de permis pour l'installation d'une clôture, portant le numéro 3001682274, avec les informations requises lors d'une demande de permis.

Le projet consiste à installer une clôture sur une partie de la ligne latérale gauche et ce, en cour avant.

La propriété visée par la demande est localisée sur un terrain d'une grande dimension. Le lot a une forme régulière avec une largeur frontale de 41,18 mètres, une profondeur de 437 mètres sur une superficie de 18 656,4m². Il est d'ailleurs occupé à +/-50% de sa surface par la zone inondable, la zone humide, un cours d'eau intérieur, etc.

La ligne latérale du terrain est longée par les propriétés occupées par des résidences unifamiliales isolées de la rue Montigny. Les caractéristiques physiques ne sont pas les mêmes. Il y a une forme de débalancement dans laquelle les résidences de la rue Montigny et celle du site visé créent une fracture entre le tissu urbain en mode pavillonnaire à celui du mode rural. D'une autre part, la ligne latérale droite est de son côté mitoyen à une grande propriété occupée par une résidence unifamiliale isolée avec les mêmes caractéristiques que le terrain visé par la demande.

Une nouvelle construction a été érigée cette année. La nouvelle clôture vise à séparer une partie de la propriété avec celles de la rue Montigny. Elle sera en continuité avec les clôtures existantes qui séparent les cours arrière. Elle sera conçue en bois d'une hauteur de 1,83 mètre (6'). Le requérant propose de planter des haies pour cacher une partie de la clôture et améliorer l'aspect visuel du terrain.

La demande est assujettie aux articles 22 et 25 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour la pose d'une clôture.

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

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A., à l'effet d'installer une clôture en bois sur une partie de la ligne latérale gauche en cour avant à l'adresse sise au 722, rue Cherrier du lot no 5 915 758 du cadastre du Québec.

PIIA – DEMANDE DE MODIFICATION AU PIIA

5) 100-136, BOULEVARD JACQUES-BIZARD – RÉNOVATION DU CENTRE COMMERCIAL

Le requérant a déposé une demande de modification, à une résolution relative à un P.I.I.A, numéro 3001684394 à l'effet de proposer des travaux de rénovation autre que proposé tel que présenté au plan de rénovation no 17-480BRN en date du 30 octobre 2019 réalisé par TLA architectes déposé le 5 novembre 2019.

Il s'agit de la quatrième proposition pour le projet de rénovation de la devanture commerciale du 100-136, boulevard Jacques-Bizard déposée par le groupe Quint. Le bâtiment visé est un centre commercial érigé en 1989. Plusieurs commerces sont en opération, notamment restaurant, boulangerie, salon de coiffure, etc. La forme du bâtiment est assez banale. Elle correspond à une architecture fonctionnaliste qui vise davantage l'expression de l'usage et non celui du cadre bâti.

Rappelons que le centre commercial est conçu pour une banlieue pavillonnaire dont l'utilisation de l'automobile est au centre du mode de transport principal. Il répond à une desserte de voisinage ou de quartier.

Le projet déposé vise des rénovations différentes à celles acceptées par résolution le 2 avril dernier (Résolution no CA19 28 117). La raison est que les coûts de rénovation telle qu'acceptée à la résolution, sont trop dispendieux par rapport à la rentabilité du bâtiment actuellement. Pour l'instant, il semble difficile d'attirer un locataire important et attractif. Il est donc proposé de réduire les coûts de rénovation afin d'assurer la viabilité et la durabilité du bâtiment commercial. Précisons également le fait qu'il y aura seulement deux (2) colonnes avec un ''petit'' chapeau. Le propriétaire mentionne que les coûts sont élevés puisque la structure doit être renforcée pour les ''petit'' chapeau.

De façon générale, les travaux de rénovation proposés sont de maintenir et ragréer la brique existante avec la pose d'un bloc architectural sur la base des murs, une reconfiguration des ouvertures (fenêtres et portes) sur la façade avant principale, front au boulevard Jacques-Bizard (partie Dollarama), aucune fenêtre remplacée (seulement repeindre le contour), pose d'une fenêtre au local de l'ancienne Banque Laurentienne, pose d'aluminium sur les colonnes de la marquise et de ne pas poser les chapeaux en pyramide sur la majorité des tourelles. Quelques travaux mineurs seront également proposés.

Les travaux proposés ne visent pas à bonifier le cadre bâti du centre commercial. Ce sont des travaux de maintien et de réparation uniquement.

Finalement, le requérant a dressé une liste de travaux au courriel du 28 octobre 2019 qui seront réalisés ou pas :

1. *Nous gardons la brique actuelle et ferons un ragréage sur la portion basse uniquement en bloc architectural jusqu'à la hauteur des fenêtres actuelles.*
2. *Aucune fenêtre ne sera changée, nous changerons uniquement les portes tel que prévu et le bloc architectural s'étendra sur la longueur en remplacement des panneaux tympans.*
3. *Les meneaux de fenêtres seront simplement repeints la même couleur que la toiture de la marquise et le scellant sera refait.*
4. *Une fenêtre sera ajoutée ou se situe l'ancienne RBC pour boucher le trou de l'ancien dépôt de documents.*
5. *Nous ne changerons pas les portes actuelles de la boulangerie, suivant leur demande.*
6. *Nous ne ferons plus la brique sur l'ensemble des tourelles, ce sera fait en aluminium du bas jusqu'au haut, la portion intérieure noire en biais sera préservée.*
7. *L'enseigne des colonnes pour la marquise seront revêtu en aluminium, même couleur que le toit de la marquise.*
8. *Les chapeaux des tourelles sont tous retirés exceptions des 2 tourelles proéminentes, soit celle à l'entrée et celle à l'entrée de la boulangerie.*
9. *Aucune lumière architecturale ne sera installée, uniquement des lumières encastrées sous la marquise.*
10. *Le dessous de la marquise ne sera pas refermé, mais la structure ouverte et repeinte sera préservée.*
11. *Un acier corrugué prépeint sera remis sur la paroi extérieure du bâtiment en partie haut sous la marquise pour dissimuler le gypse extérieur actuellement dénudé.*
12. *On ne mettra pas les panneaux de fond pour les enseignes en aluminium, chaque locataire verra son enseigne existante replacée simplement suivant la peinture terminée sur la façade.*
13. *L'enseigne communautaire restera telle quelle et à l'endroit actuelle.*
14. *Aucun aménagement paysager de prévu.*

Le projet vise la rénovation d'un élément extérieur du cadre bâti du centre commercial. Il est assujetti aux articles 18 et 19 relatifs aux secteurs de valeur exceptionnelle et aux bâtiments d'intérêt patrimonial et aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverain et sa voie connexe et terrains bordants le lac des Deux-Montagnes ou la rivière des Prairies du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le projet a été évalué par le comité d'urbanisme. Monsieur Jean-Pierre Tanguay et Madame Geneviève Labrosse ne sont pas favorables avec la nouvelle proposition. Contrairement à celle acceptée par résolution no CA19 28 117, celle-ci est banale et sans envergure. Elle propose une rénovation qui vise à apporter des correctifs mineurs et des réparations au bâtiment afin de maintenir en bon état. Le travail fait auparavant au CCU visait à bonifier le cadre bâti du bâtiment afin d'augmenter sa valeur et son attractivité. Malgré le coût des travaux et les investissements à consentir, il aurait été avisé de maintenir la 3^{e} proposition qui bonifiait la qualité architecturale du bâtiment. Elle aurait davantage incité de nouveaux locataires à occuper le centre commercial. Pour messieurs Labbé, Richer et Larocque, la proposition pourrais être acceptée à la condition d'y ajouter les structures pyramidales sur chacune des colonnes. Un vote est réalisé. Trois (3) membres sont favorables à la présente proposition et deux (2) sont défavorables.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande majoritairement au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de P.I.I.A., afin de permettre les rénovations d'éléments extérieurs du centre commercial autre que celles autorisées à la résolution no CA19 28 117 à l'adresse sise au 100-136, boulevard Jacques-Bizard, sur le lot 4 295 530 du cadastre du Québec sous condition

QUE les structures pyramidales sur chaque colonne soient maintenues.

DÉPÔT

DÉPÔT DE L'HORAIRE CCU 2020

Remise du calendrier 2020 aux membres du CCU dans l'avis de convocation distribué le vendredi 15 novembre dernier.

Il est précisé lors de la rencontre que les séances du comité consultatif d'urbanisme seront dorénavant le 3e mardi du mois et la séance ordinaire du conseil d'arrondissement d'août est retirée. Toutefois, il est précisé que le conseil d'arrondissement peut toujours organiser une séance spéciale.

6) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le lundi 9 décembre 2019.

7) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Robert Richer et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay de lever l'assemblée à 20 : 32

Christian Larocque Président suppléant du comité consultatif d'urbanisme	Sylvain Provencher Chef de division Urbanisme, permis et inspections