

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion ordinaire du mardi 18 février 2020

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

Membres présents : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement, président intérimaire
Mme Danielle Myrand, citoyenne
M. Marcel Labbé, citoyen
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. François D'Auteuil, citoyen

Membres absents : M. Yves Sarault, conseiller d'arrondissement, président du CCU
M. Robert Richer, 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 30

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Marcel Labbé.

2) ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME EN DATE DU 21 JANVIER 2020

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

QUE le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme en date du 21 janvier 2020 adopté tel que présenté.

- POINTS 5, 6, 7 ET 8 SONT TRAITÉS AUX POINTS 3, 4, 5 ET 6 –

MODIFICATION À UNE RÉOLUTION PIIA

3) 100, BOULEVARD JACQUES-BIZARD – RÉNOVATIONS EXTÉRIEURES

Le requérant a déposé une 5^e version du projet de rénovation du centre commercial. 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.

Cinquième proposition du projet de rénovation de la devanture commerciale au 100-136, boulevard Jacques-Bizard. 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.

Le centre commercial visé par la demande 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.

La cinquième version du projet de rénovations s'arrime avec les conditions indiquées à la résolution no CA19 28 349 en date du 3 décembre dernier, mais avec quelques modifications. Rappelons-nous que les dernières propositions du projet sont de rénover le centre commercial selon les orientations du comité consultatif d'urbanisme, mais dans un souci de réduire les dépenses puisque le bâtiment est en très mauvais état. (Voir commentaire du requérant à la page 18). Concrètement, tel que sous condition, les chapeaux sur les tourelles seront maintenus. Toutefois, les tourelles seront retravaillées pour retirer les murs pleins et être remplacés par un mur en lattes d'aluminium d'apparence bois. Du coup, cette proposition allège la structure et permettra l'installation des chapeaux. De plus, un luminaire encastré sera posé à l'intérieur de la tourelle. Ceci pourra donner un certain effet lumineux en soirée. D'autre part, le bandeau au niveau de la base des murs sera dorénavant de couleur "executive grey", contrairement au "pearl white" proposées.

De façon générale, les travaux de rénovations proposées 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 de l'ancien dépôt de la 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 sont également proposés.

Finalement, voici l'explication du requérant des diverses modifications proposées envoyés par courriel le 3 février 2020 à Michael Ledoux :

Les modifications apportées dans le cadre de la rénovation de la façade du 100 Jacques-Bizard à l'Île-Bizard surviennent dans un contexte d'adaptation en raison des conditions structurales et de l'état de physique des lieux. De manière plus concrète, en dégarnissant la marquise recouvrant le trottoir, nous avons constaté les faits suivants :

- *Les poteaux structuraux étaient tous rongés par la corrosion;*
- *Les poteaux structuraux ne reposaient plus sur une base de fondation, mais étaient laissés suspendu dans le vide;*
- *La fondation d'origine n'était pas assez profonde et pas assez large.*

Devant ces constats, nous avons évalué que la situation devait être remédié pour des raisons de sécurité et avons pris les mesures requises, soit :

- *Couper et remettre en état lesdits poteaux affectés par la corrosion;*
- *Aligner les fondations, installer une fondation plus large et plus profonde.*

Nous révisons donc le concept déposé dans le but d'assurer la sécurité et la pérennité des installations. Notre proposition allège donc la structure par deux moyens.

- *Le retrait d'un poids important causé par la présence de matériaux supplémentaire sur les tourelles par une application esthétique plus légère;*
- *Le retrait du soffite de métal sous la marquise pour alléger l'ensemble, mais également en raison d'une volonté claire de l'ensemble de nos locataires d'avoir une structure moins rabaissé et plus éclairé;*
- *Ajout de lumière, en quinconce, dans la marquise pour permettre un liens piétons sécuritaire sur l'ensemble du centre.*

Le projet vise la rénovation d'un élément extérieur du cadre bâti du centre commercial. Il est assujéti 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 bordant 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. Les membres sont favorables avec les nouvelles propositions et les explications du requérant concernant les problèmes structurels et la nécessité d'alléger la marquise et les tourelles. Ils sont alors favorables avec des tourelles avec des lattes ajourées et intégrées par un luminaire, une marquise ouverte et une maçonnerie de couleur executive grey à la base des murs.

Il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

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 28 349 à l'adresse sise au 100-136, boulevard Jacques-Bizard, sur le lot 4 295 530 du cadastre du Québec.

PIIA – RÉNOVATIONS

4) 380, RUE CHARRON – RÉNOVATIONS EXTÉRIEURES

Une demande de permis de transformation et modification no 3001783876 a été déposée le 4 février 2020 pour des travaux de rénovation et remplacements d'éléments extérieurs tels que montrée au plan d'architecte réalisés par Laurianne Deslauriers no 19023-CH en date du 19 novembre 2019.

Le projet vise à procéder à des rénovations extérieures en façade avant principale et sur les autres façades non visibles de la voie publique. Des travaux intérieurs seront également réalisés.

La résidence visée par la demande est située dans un milieu d'insertion occupé par des résidences unifamiliales isolées parsemées de quelques habitations bifamiliales et

multifamiliales d'un (1) à trois (3) étages. Les constructions sont érigées à différente époque soit entre 1946 et 2004 et implantées sur des terrains de forme irrégulière. Les constructions sont de formes, de gabarits et de volumétries différents. En d'autres mots, ce secteur a subi un développement peu structuré et c'est pourquoi que l'architecture et la forme du parcellaire sont si éclatés et dans une moindre mesure l'usage.

Les travaux de rénovation de la résidence sont pour répondre à deux (2) besoins. Le premier fait suite à la découverte de vice caché sur le revêtement de brique et du parement intermédiaire aux sections du garage et du hall d'entrée. Des correctifs sont nécessaires d'où la nécessité de remplacer une partie du revêtement extérieur en brique. D'ailleurs, le requérant propose deux (2) nouveaux parements. Un clin de bois de type Maybec sera posé sur la section hall d'entrée jusqu'à la toiture. Des modifications seront également apportées avec le remplacement de l'œil de bœuf par une fenêtre rectangulaire et le remplacement de la porte d'entrée. Un clin métallique sera quant à lui posé sur la section garage et jusqu'au 2^e étage. L'emplacement des fenêtres au deuxième étage sera modifié. Dans ce cas-ci, la symétrie de cette section sera perdue. Une petite toiture à toit plat sera posée au-dessus de la porte de garage. Les travaux seront également réalisés sur l'ensemble des façades, mais ils ne sont pas visibles de la voie publique. Précisons que la porte de garage ne sera pas remplacée. Des travaux seront réalisés pour une mise à niveau. La couverture de la fausse mansarde sera également remplacée puisqu'elle date depuis 1981.

Nouveaux matériaux extérieurs sont décrits comme suit :

- Façade avant principale aura deux (2) nouveaux parements extérieurs composés d'un clin de bois de type Maybec et un clin d'acier galvanisé prépeint de couleur noir titane;
- Fausse mansarde sera composée par un clin d'acier galvanisé prépeint de couleur noir titane;
- Soffites, les fascias et contour des fenêtres seront composés seront en acier galvanisé de couleur noir titane;
- Œil de bœuf remplacé par une fenêtre rectangulaire
- Porte d'entrée principale sera remplacée par une nouvelle porte d'entrée en acier et vitrée.

Finalement, pour information, des travaux à l'intérieur seront réalisés pour améliorer la commodité de l'espace.

La demande est assujettie aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverain et à 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 pour la modification ou le remplacement d'un élément extérieur d'un bâtiment.

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

Il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. François D'Auteuil,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de PIIA, afin de permettre la rénovation et le remplacement d'éléments extérieurs sur une résidence unifamiliale isolée à l'adresse sise au 380, rue Charron, sur le lot no 4 299 169 du cadastre du Québec.

PIIA – CONSTRUCTION NEUVE

5) 321, RUE FÉLICITÉ-LAURAIN – CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Construction CJH inc. a déposé une demande de permis de construction no 3001786155 à l'égard d'une résidence unifamiliale isolée au projet résidentiel Village de l'Île - Phase 4 tel que montré sur le plan d'implantation no 1714-296, minute 2495 en date du 21 janvier 2020 préparé par Nicolas Kemp arpenteur-géomètre ainsi que sur le plan de construction préparée par Yves Bergeron, architecte, Job 5662, no 251-18-2 daté du 13 juillet 2018.

La demande consiste à ériger une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage avec garage double intégré au projet résidentiel Village de l'Île – Phase 4. (JOB 5662)

La résidence proposée est localisée sur la rue Félicité-Laurin dans la portion nord-est du projet résidentiel. Sa cour arrière sera d'ailleurs voisine du parc linéaire donnant à la montée de l'Église. Notons que ce parc est fortement boisé, et la façade arrière de la résidence visée ne sera pas visible de la montée de l'Église.

La nouvelle résidence est caractérisée par un plan cubique de petit gabarit d'un (1) étage avec une toiture principale en pavillon. Il y a un jeu de volume avec une avancée de façade de la

partie utilisée comme garage. Il y aura deux (2) parements extérieurs en façade avant principale avec de la maçonnerie et de la fibre de bois pressée. Les couleurs choisies sont une couleur blanche élégante pour la maçonnerie et une couleur noire pour le clin horizontal. Son architecture s'apparente à celle d'un bungalow popularisé depuis les années 50 et 60. Un garage double sera intégré à la construction principale. Son implantation sera centrée sur le terrain et respecte l'ensemble des marges identifiées à la grille des usages et normes de la zone R1-222.

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

- Plan cubique;
- Un (1) étage;
- Petit gabarit;
- Deux (2) parements extérieurs en façade avant:
 - Brique Techno-bloc Griffintown de couleur blanc élégant;
 - Fibre de bois pressée Canoxel de couleur noire;
- Un (1) parement extérieur sur les autres façades :
 - Clin d'aluminium Gentek de couleur slate charbon;
- Garage double;
- Toiture en bardeau d'asphalte BP de modèle Dakota de couleur noir 2 tons;
- Les soffites, les fascias, contours des fenêtres, des portes et de la porte de garage seront en aluminium de couleur noir.

Actuellement, il n'y a aucune construction voisine. Elle est la première dans la portion nord-est du projet résidentiel. Notons que ce secteur est en principe voué pour des résidences unifamiliales isolées d'un (1) étage. Les projets seront évalués par la comité lors d'un dépôt officiel. Il faudra assurer que les futures résidences s'harmonisent avec celle-ci.

Finalement, notons que la résidence sera localisée dans la portion visée pour des résidences unifamiliales isolées d'un (1) étage au projet Village de l'île – phase 4 et qu'elle sera entourée de résidence unifamiliale de deux (2) étages (rue Fers-de-Lys et Louise-Major portion nord).

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

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 Mme Danielle Myrand

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 d'un (1) étage avec garage double intégré sur la propriété à l'adresse sise au 321, rue Félicité-Laurin correspondante au lot numéro 6 252 633 du cadastre du Québec (Job 5662).

PIIA - AGRANDISSEMENT

6) 3252, RUE CHERRIER – CONSTRUCTION D'UN GARAGE ATTENANT

Une demande de permis d'agrandissement no 3001783876 a été déposée le 4 février 2020 afin de construire un garage attenant tels que montrée au plan d'architecte réalisé par Laurianne Deslauriers no 19023-CH en date du 19 novembre 2019.

Le projet vise l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée d'un (1) étage afin de construire un garage attaché.

L'agrandissement proposé est d'ériger un garage attaché sur le côté du mur latéral gauche de la résidence unifamiliale isolée visée par la demande. Les dimensions proposées sont une 3,84 mètres de largeur et 8,22 mètres de profondeur. La hauteur sera légèrement inférieure à la partie existante avec une hauteur totale de 4,6 mètres contrairement à la partie principale qui a une hauteur de 5,4 mètres. La forme du garage proposé s'arrime avec la résidence avec une toiture à faible pente et orientée vers la rue. Toutefois, il sera en décroché du corps principal avec un avancé de sa façade de 1,9 mètre. Bien qu'il aurait été plus judicieux d'avoir un décroché qui recule de la façade avant principale, ceci s'explique que la ligne latérale gauche est en biais et réduit l'espace pour un garage plus éloigné de la façade avant principale. Les matériaux choisis sont un parement extérieur en déclin de vinyle et une toiture en bardeau d'asphalte. Précisons que le parement extérieur de la résidence est en brique rouge de plusieurs tons et la toiture de la résidence a été remplacée l'année dernière par une couverture en bardeau d'asphalte noire.

Le détail des matériaux extérieurs utilisés :

- Parement extérieur en déclin de vinyle de couleur D-4 avanti sur les quatre façades;
- Couverture en bardeau d'asphalte de couleur noir comme celle de la toiture principale;
- Soffites et les fascias seront en aluminium de couleur blanche.

La résidence existante a été érigée en 1982. Le style de la résidence s'apparente à un bungalow typique des années 80. En effet, il est conçu de façon que le corps principal est visible de la voie publique avec une largeur de la façade avant supérieure à sa profondeur.

Le milieu d'insertion est occupé par des résidences unifamiliales isolées. Les gabarits pour les résidences voisines sont assez similaires, mais ils ont une volumétrie différente. Certains s'inspirent d'un style plus traditionnel, américain ou de type bungalow.

La demande est assujettie aux articles 14 et 15 relatifs aux bâtiments principaux et aux articles 22 et 23 relatifs aux parcours riverain et à 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 l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée.

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

Il est proposé par M. Marcel Labbé 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 l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée par l'ajout d'un garage attenant à l'adresse sise au 3252, rue Cherrier, sur le lot no 4 297 475 du cadastre du Québec.

(MONSIEUR FRANCOIS D'AUTEUIL AFFIRME QUE LE REQUÉRANT EST L'UN DE SES CLIENTS, IL SORT AUX DÉLIBÉRATIONS ET LA DÉCISION.)

- POINTS 3 ET 4 SONT TRAITÉS AUX POINTS 6 ET 7 –

DÉROGATION MINEURE

7) 337, RUE ISABELLE-MOYEN – RÉGULARISER MARGE LATÉRALE MINIMALE

Suite à la vente de la propriété, les nouveaux propriétaires souhaitent mettre en règle la marge latérale droite qui est présentement non conforme à la grille des usages et normes de la zone R1-256. Il demande une dérogation mineure qui consiste à permettre une marge latérale droite inférieure de 0,09 mètre à la norme prescrite à 1,5 mètre avec ouverture dans laquelle il y a une ouverture (porte avec deux petites fenêtres givrées) sur le mur latéral droit.

Une demande de dérogation mineure no 3001784477 a été déposée à cet effet le 4 février 2020.

La résidence visée par la demande est une unifamiliale isolée d'un (1) étage. Elle a été construite par Campeau Corporation en 1975 qui d'ailleurs, a développé l'ensemble du secteur résidentiel. Un permis de construction a été déposé et émis à cet effet avec le dépôt d'un plan de construction (modèle MB-10-F) et un plan d'ensemble.

À la lecture des documents remis et les informations inscrites au permis de construction no 1596 à l'époque, la marge latérale droite indiquée était de 1,52 mètre (5') et la porte sur le mur latéral est proposée au plan. Nous pouvons présumer que la porte date de l'origine de la construction de la résidence et qu'il était prévu que la construction respecte le règlement de zonage no 127 de l'époque dans laquelle la marge latérale minimale sans ouverture était de 1,5 mètre. Or, depuis la récente vente de la propriété, il était identifié une marge latérale inférieure à la norme prescrite par la notaire et l'arpenteur-géomètre. Suite à une analyse, il n'y a pas de droit acquis puisque lors de sa construction, je vous le rappelle, la marge latérale minimale était prescrite à 1,5 mètre. Notons que pour prétendre à un droit acquis, il faut respecter la norme de l'époque. Dans ce cas-ci, la norme est identique à celle d'aujourd'hui.

Rappelons qu'une demande de dérogation mineure est une mesure d'exception. Elle régularise des travaux en cours ou terminés, ou dans laquelle la réalisation de travaux projetés ne satisfont pas une ou des dispositions au règlement. La présente demande vise à régler une marge latérale non conforme depuis 1975. Il y a peut-être eu une erreur lors de la construction. Nous n'avons malheureusement pas d'information sur le pourquoi de la situation. Toutefois, précisons qu'il est possible de se rendre conforme au présent règlement. Il est toujours possible d'acheter une petite bande de terrain d'environ 0,9 mètre du voisin afin d'avoir une marge latérale de 1,5 mètre avec ouverture. Précisons que cette proposition ne rendra pas la propriété voisine non conforme. Il serait également possible de condamner la porte pour avoir un mur aveugle et maintenir la marge latérale existante. Précisons qu'il est possible à la grille des

usages et normes de la zone visée d'avoir une marge latérale minimale d'un (1) mètre, mais le mur latéral doit être sans ouverture.

La demande peut faire l'objet d'une demande de dérogation mineure étant donné qu'il est prévu au 2^e alinéa de l'article 4 du Règlement sur les dérogations mineures CA28 0025, qu'une dérogation mineure peut être accordée relativement aux marges avant, arrière et latérales d'un bâtiment principal.

La demande a été évaluée par le comité d'urbanisme et les membres y sont favorables.

À la lumière des discussions, il est proposé par M. François D'Auteuil et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de dérogation mineure à l'égard de la propriété sise au 337, rue Isabelle-Moyen, composée du lot no 4 296 567 du cadastre du Québec, à l'effet de permettre une résidence unifamiliale isolée existante dont la marge latérale droite sera inférieure de 0,09 mètre à la norme prescrite à 1,5 mètre avec ouverture à la grille des usages et normes de la zone R1-256 faisant partie intégrante du règlement de zonage CA28 0023.

PPCMOI – RÉGULARISER UN USAGE DÉROGATOIRE

8) 2034, CHEMIN BORD-DU-LAC – RÉGULARISER UN USAGE

Dans le cadre d'une inspection à l'adresse visé par la demande, l'inspecteur en cadre bâti a relevé que l'usage de type assemblage, vente, distribution et entreposage de panneaux et de surfaces de jeux et accessoires pour notamment les patinoires de hockey (deck-hockey) et basketball n'était pas conforme à la grille des usages et normes de la zone C1-108. Une analyse a relevé qu'il n'y a pas de droit acquis en fonction du règlement de zonage no CA28 0023. Pour régulariser la situation, une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) no 3001704354 a été déposé le 26 novembre 2019. Elle a été refusée au conseil d'arrondissement du 14 janvier 2020, résolution no CA20 28 017.

Toutefois, la demande initiale a été entreprise pour l'actuel propriétaire du site, Monsieur Abacus. Or, ce n'est pas l'exécutant de l'usage et elle n'a pas été bien présentée, d'autant plus qu'il y a un processus de vente à l'actuel locataire qui exerce l'usage demandé. Finalement, la nouvelle demande déposée est réalisée par le locataire et le futur acquéreur de la propriété visée par la demande. Elle permet de mieux comprendre l'usage et les activités du site. Des conditions peuvent être rattachées à la demande pour atténuer l'activité demandée.

Le projet consiste à autoriser un usage non conforme malgré son utilisation depuis 2016 à la zone C1-108. Rappelons qu'il y a eu un premier traitement lors du CCU de décembre dernier. La démarche initiale avait été entreprise par le propriétaire qui ne semble pas avoir bien présenté et défendu la demande initiale. La nouvelle démarche est faite par Monsieur Laberge, d.g. de Flex Canada dans laquelle une offre d'achat a été soumise dont la date limite est prévue d'ici la fin du mois de février.

La propriété visée est localisée sur un terrain d'angle à l'intersection du chemin du Bord-du-Lac et montée de l'Église dans le nord de l'île. Le secteur est occupé par des résidences unifamiliales isolées de gabarit moyen, deux (2) terrains de golf de l'île, une garderie, qui est d'ailleurs voisine immédiate de la propriété visée. La circulation automobile est relativement importante, mais le secteur présente des caractéristiques qui chevauchent entre la ruralité, l'urbanisation et le récréatif. Situé dans la zone C1-108, seul le commerce de voisinage est autorisé tel que la vente au détail, le service personnel ou professionnel, etc.

L'usage visé par la demande est l'entreposage de tuiles modulaires pour des surfaces de jeux comme le basketball, pickleball et tennis, de paniers de basketball, la vente au détail et accompagné des bureaux administratifs (vente et service à la clientèle). Il n'y a aucune fabrication sur le site. Elle est réalisée dans ses installations à situer Cowansville. Cet usage est prohibé à la zone C1-108 telle qu'identifiée ci-haut puisqu'il n'est pas classé comme une activité de voisinage (commerce de proximité). Il est tout le contraire de ce qui est souhaité pour la zone. Il remplace l'usage de l'ancienne entreprise Abacus Hydraulics Ltd qui était considérée comme industrie de conception de dessin d'atelier, de fabrication et de réparation de pièces hydrauliques avec services afférents comme assemblage, contrôle électrique et électronique et entreposage. D'ailleurs, un certificat d'autorisation a été émis aux règlements no 127 et également au 319 en 1994 pour reconfirmation. Cet usage a cessé au début de l'année 2016. Il était d'ailleurs dérogatoire, mais protégé par droit acquis au Règlement de zonage no CA28 0023, notamment puisqu'il était conforme lorsque l'entreprise a débuté ses activités et le certificat d'autorisation délivrée en 1983. Lors de la cessation de l'usage, ce dernier a été remplacé par l'usage visé par la demande. Or, selon le règlement de zonage, un usage dérogatoire ne peut être remplacé que par un usage conforme, ce qui n'est pas le cas. C'est pourquoi, afin de régulariser la situation, une demande de PPCMOI est déposée.

D'autre part, le site s'implante dans un milieu qui s'est transformé depuis les dernières décennies. Auparavant l'occupation semblait plus saisonnière avec les chalets, les terrains de golf et le restaurant ouvert en été. Maintenant, l'occupation est plus permanente avec une dominance de résidences unifamiliales isolées et avec une influence territoriale de type pavillonnaire. Rappelons que cette demande est de régulariser l'usage. Dans le cas d'un refus, seuls les usages autorisés à la zone devront être permis. Il est toujours possible d'ajouter des conditions et des aménagements afin d'assurer que cette demande ne crée pas de nuisance au milieu environnant.

Finalement, le requérant souhaite pouvoir répondre aux préoccupations des citoyens. Il s'engage à nettoyer et retirer l'entreposage extérieur pour le déplacer à l'intérieur du bâtiment principal et aménager et confirmer son aire de stationnement en cour avant. Il propose également de retirer la clôture en cour avant afin de dégager l'espace et donner moins l'impression d'un usage commercial lourd avec la plantation de nouveaux arbres. Terminons qu'il est proposé que la livraison soit réalisé par des camionnettes.

L'usage dérogatoire peut faire l'objet d'une demande relatif sur les projets particuliers de construction, de modification, ou d'occupation d'un immeuble (CA28 0059) relatif à un usage dérogatoire prévu à aux articles 11 et 12.

Les membres du comité discutent de la demande et ils sont défavorables selon les critères suivants concernant un usage dérogatoire (article 11 et 12) :

- 1° Respecter les objectifs du PU de la Ville de Montréal ;
- 2° Prévoir une compatibilité de l'occupation avec le milieu d'insertion;
- 3° Assurer que l'usage visé ne soit pas une source d'inconvénients pour le voisinage à l'égard du bruit, des odeurs et de la circulation véhiculaires;
- 4° Assurer de la qualité organisationnelle du projet;
- 5° Éviter que l'immeuble fasse l'objet de plaintes du voisinage.

À la lumière des discussions, bien que l'usage ne s'apparente pas n'est pas compatible avec le milieu environnant, les propositions d'atténuation du requérant satisfaits les membres telles que décrit comme suit :

- Cour avant (Front sur le chemin Bord-du-Lac);
 - Maintenir les dimensions de l'aire de stationnement existante et dédier uniquement pour le stationnement des véhicules et l'exécution des manœuvres de chargement et déchargement;
 - Ligner les cases de stationnement;
 - Aucun entreposage;
 - Maintenir la bordure de l'aire de stationnement
 - Maintenir la verdure existante;
 - Planter des arbres et des arbustes.
- Cour avant secondaire (Front sur la montée de l'Église)
 - Ajouter des arbres;
 - Ajouter une haie de cèdre.
- Utiliser uniquement des camionnettes de 3 tonnes de charges utiles maximales (Exemple F-350);
- Marge avant secondaire/cour arrière (front sur la montée de l'Église)
 - Aménager une allée de circulation est autorisée aux conditions suivantes :
 - Largeur maximale de 4 mètres
 - Dégagement entre l'allée et la haie de cèdre d'environ 2 mètres de chaque côté pour assurer une manœuvre sécuritaire;
 - Distance minimale de 10 mètres de la ligne arrière.
- Maintenir l'aire de verdure en cour avant secondaire;
- Retirer la clôture en cour avant;
- Si ajout d'un portail d'entrée, assujetti au PIIA – Parcours riverain
- Délai de réalisation des travaux :
 - Retrait de la clôture : 6 mois;
 - Plantations d'arbres et d'arbuste : 6 mois;
 - Déplacement de l'aire d'entreposage en cour avant et latérale : 1 mois;
 - Réaménagement de l'aire de stationnement et l'aire de chargement et déchargement : 6 mois.

- Déposer une garantie financière de 5000\$ pour s'assurer de la réalisation des travaux (déposé dans un délai d'un (1) mois et remboursable en totalité si tous les travaux sont réalisés dans les délais);
- L'usage de remplacement dans le cas de la cessation de l'usage, seul l'usage autorisé à la présente ou conforme à la grille des usages et normes sont autorisés.

Toutefois, Marcel Labbé juge que l'allée de circulation proposée sur la montée de l'Église ne sera pas sécuritaire, d'autant plus qu'elle sera pratiquement voisine de l'actuel garderie.

Il est proposé par M. Christian Larocque et appuyé par Mme Danielle Myrand,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de refuser la demande à l'égard de la propriété sise au 2034, chemin Bord-du-Lac composée du lot no 4 589 994 du cadastre du Québec à l'effet d'autoriser un usage d'entreposage de tuiles modulaires pour des surfaces de jeux comme le basketball, pickleball et tennis, de paniers de basketball, la vente au détail et accompagné des bureaux administratifs (vente et service à la clientèle) à la grille des usages et normes de la zone C1-108 faisant partie intégrante du règlement de zonage CA28 0023 sous conditions.

- POINTS 9 ET 10 SONT TRAITÉS AUX POINTS 9 ET 10 –

PIIA – ENSEIGNE COMMERCIALE

9) 5, RUE PAIEMENT – ENSEIGNE COMMERCIALE SUR POTEAU ET MURALE

Une demande de permis no 3001632276 a été déposée le 21 août 2019 pour l'installation d'une enseigne sur poteau à l'égard du commerce de réparation de carrosserie, de débosselage Fix Auto tel que les documents joints à la demande. Toutefois, lors d'une présentation au caucus du DATE, le conseil d'arrondissement souhaitait apporter quelques corrections afin de satisfaire davantage les critères d'évaluation du PIIA concernés. Les informations ont été transmises au requérant. La demande a été mise en attente.

Finalement, la demande est réactivée avec les modifications apportées telles que décrit dans la descriptions.

Le projet consiste à poser une enseigne (panneau) à l'intérieur du boîtier métallique de l'enseigne sur poteau existante et une nouvelle enseigne murale.

Le projet est d'afficher le commerce de réparation de carrosserie et de débosselage Fix auto. Actuellement, il y a un poteau avec un boîtier métallique existant qui n'est pas utilisé depuis plus d'une décennie. Le poteau et le boîtier semblent avoir été installés en 1993. Un permis d'enseigne semble avoir d'ailleurs été émis à cet effet. Il affichait le commerce de réparation automobile Mécanique Générale P.L.E.. Une demande de permis a été faite pour remplacer le panneau pour le commerce Fix auto, mais a été refusée puisqu'elle ne respectait pas les normes de l'époque. Depuis 2010, les normes devaient être changées. Le permis émis n'a pas été émis à cet effet. Aujourd'hui, l'enseigne semble conforme au présent règlement.

Le boîtier aura une dimension inférieure à l'existant. Elle aura une largeur 1,52 mètre par une hauteur de 1,83 mètre. La hauteur totale avec le poteau sera de 4,57 mètres. Il sera conçu en aluminium avec une pellicule de vinyle (logo, lettrage et couleur). D'autre part, il est proposé de poser une enseigne murale sur le bâtiment existant. Elle sera conçue des mêmes matériaux. La dimension sera d'une largeur de 2,44 mètres par une hauteur de 0,6 mètre.

Le commerce est localisé sur la rue Paiement à l'intersection du boulevard Gouin Ouest. Il est à proximité du Cégep Gérard-Godin et de la "strip" commerciale de Sainte-Geneviève. Malgré que le secteur a subi de profondes transformations, il a quand même une partie de son cachet "villageois" maintenue.

La pose d'une enseigne commerciale est visée 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. Marcel Labbé et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter une enseigne sur poteau à l'adresse sise au 5, rue Paiement composé du lot 1 843 911 du cadastre du Québec dans le secteur Sainte-Geneviève.

10) 15 615, BOULEVARD GOUIN OUEST – ENSEIGNE DÉTACHÉE DIRECTIONNELLE

Le Cégep Gérald-Godin a déposé une demande de permis no 3001742894 pour le remplacement d'une enseigne détachée directionnelle sur poteau sur le boulevard Gouin Ouest le 6 janvier 2020. Elle a pour fonction principale d'indiquer l'aire de stationnement de l'établissement scolaire et la salle Pauline-Julien telle que montrée aux documents joints à la demande.

Faisant suite aux commentaires des membres du dernier CCU du 21 janvier dernier, le Cégep Gérald-Godin a corrigé et modifié l'enseigne directionnelle proposée. Premièrement, le plan est maintenant corrigé et il indique dorénavant le logo du Cégep. De plus, le mot stationnement est remplacé par le symbole P. Du coup, la forme de l'enseigne est légèrement modifiée afin d'emprunter la forme du demi-cercle du symbole P. Rappelons que la nouvelle enseigne directionnelle sera mise au goût du jour et dorénavant sera conforme au présent règlement de zonage. Elle sera posée sur une base de béton avec des poteaux métallique. Le panneau sera en aluminium avec une couche d'acrylique avec le lettrage et les logos. Les dimensions proposées sont les mêmes avec une largeur de 2,03 mètres par une hauteur de 0,83 mètre. La hauteur totale de l'enseigne à partir du sol sera de 2,43 mètres.

Le projet est de remplacer l'enseigne directionnelle du Cégep Gérald-Godin et la salle Pauline-Julien. Elle indique l'accès à l'aire de stationnement située à l'arrière des bâtiments donnant sur boulevard Gouin Ouest et la rue Paiement. Actuellement, elle est en mauvais état et présente des signes de vieillesse.

L'enseigne visée par la demande est au cœur du village de Sainte-Geneviève. Il y a notamment une concentration de bâtiments anciens. Ils sont pour la plupart d'une inspiration de la maison urbaine (boomtown) popularisés au début du 20^e siècle. Rappelons que ce type d'architecture est très présent dans les villages anciens au Québec. Ils ont souvent la caractéristique que des commerces au rez-de-chaussée et des logements au 2^e étage tout comme dans le village Sainte-Geneviève. Les enseignes du milieu d'insertion sont représentatives de la faible vitalité du secteur. Elles sont dans plusieurs cas en mauvais état ou présente un rendu uniquement fonctionnel. Il n'y a pas une tendance qui ressort présentement.

Finalement, la présente proposition s'apparente à l'enseigne principale du Cégep Gérald-Godin et de la salle Pauline-Julien et l'image de l'établissement avec ses agrandissements qui tendent vers une signature contemporaine. L'enseigne proposée est représentative de l'image et la signature du Cégep et de la salle.

La pose d'une enseigne commerciale est visée 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. Jean-Pierre Tanguay et appuyé par Mme Danielle Myrand,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'accepter une enseigne sur poteau à la propriété sise sur le boulevard Gouin Ouest composé du lot 3 678 953 du cadastre du Québec.

DÉPÔT

11) RAPPORT ANNUEL

Dépôt du rapport annuel de l'année 2019

12) PROCHAINE ASSEMBLÉE

La prochaine séance du comité d'urbanisme se tiendra le mercredi 18 mars 2020.

13) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

En conséquence, il est proposé par M. Marcel Labbé et appuyé par M. Jean-Pierre Tanguay de lever l'assemblée à 21 : 40

Christian Larocque
Président intérimaire

Sylvain Provencher
Chef de division
Urbanisme, permis et inspections