

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Réunion du lundi 21 décembre 2015 à 19h15
Salle Wilson au 490, montée de l'Église à L'Île-Bizard

Membres présents :	M. Stéphane Côté, conseiller d'arrondissement, président du CCU M. Marcel Labbé, citoyen M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen M. Robert Richer, citoyen Mme Danielle Myrand, citoyenne M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement
Membre absent :	M. François Allard, citoyen
Non-membres présents :	Mme Karina Chaou, Chef de division, Urbanisme permis et inspections M. David Poiré, secrétaire du comité consultatif d'urbanisme

L'assemblée est ouverte à 19h15.

1) **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

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

QUE l'ordre du jour soit modifié en ajoutant au point 9 – varia, les sujets suivants :

- > Maison Godefroy-Wilson : Dépôt du rapport d'expertise final sur la valeur patrimoniale de la résidence;
- > Présentation à titre informatif du projet de Salle multifonctionnelle;
- > Correctifs au procès-verbal de l'assemblée du comité consultatif d'urbanisme du 16 novembre 2015;

Après quoi l'ordre du jour est adopté.

2) **437, RUE CHERRIER (I-B) : Requalification du bâtiment**

La requérante souhaite transformer un bâtiment commercial-industriel en y aménageant un service de garde privé dont l'ouverture est prévue au début de l'été 2016.

Le projet viendrait permettre le réaménagement de l'intérieur du bâtiment selon les normes du ministère de la Famille, modifier l'apparence du bâtiment ainsi que bonifier l'aménagement du terrain. Au niveau de l'apparence du bâtiment :

- > Ajout et agrandissement d'ouvertures donnant sur la rue Saint-Charles ;
- > Remplacement des portes de garages donnant sur la rue Guay par des fenêtres ;
- > Aménagement d'un nouvel accès principal au bâtiment face à la rue Saint-Charles ;
- > Retrait du carrelage de sécurité dans les fenêtres ;
- > Retrait des éléments et équipements créateurs de nuisances (sonore, visuelle, etc.).

Le Comité apprécie les changements proposés pour ce bâtiment toutefois, en raison de sa localisation en bordure de la rue Cherrier, le Comité souhaite s'assurer que tout équipement mécanique extérieur en lien les activités commerciales-industrielles de l'usage actuel soit retiré.

Par ailleurs, il a été discuté lors d'une réunion précédente (octobre 2015) qu'un carrelage soit ajouté aux fenêtres de la portion avant du bâtiment. Le Comité souhaiterait, sans en obliger la requérante, qu'un carrelage simple soit proposé pour ces fenêtres ainsi qu'une barre décorative pour les longues fenêtres donnant sur la rue Saint-Charles, de façon à en réduire l'effet de longueur.

Il est proposé par Robert Richer et appuyé par Jean-Pierre Tanguay,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. afin de permettre les travaux extérieurs consistant notamment en l'ajout de fenêtres, tel qu'illustré aux plans préparés par Maggie Appolon architectes en date du 20-11-2015, pour le bâtiment situé au 437, rue Cherrier sur le lot 4 298 826 du cadastre du Québec. Le Comité recommande également l'ajout de carrelages dans les fenêtres, sans être une condition d'émission du permis de construction.

3) 437, RUE CHERRIER (I-B) : Installation de 2 enseignes sur mur

La requérante souhaite transformer un bâtiment commercial-industriel en y aménageant un service de garde privé dont l'ouverture est prévue au début de l'été 2016. En lien avec ce nouvel usage, un nouvel affichage est donc nécessaire.

La proposition consiste en l'installation de deux enseignes non éclairées sur mur, l'une faisant face à la rue Cherrier, l'autre face à la rue Saint-Charles.

Les enseignes proposées seraient composées de 3 éléments :

- > Image de 3 cubes vert, rouge et bleu ;
- > La raison sociale de la garderie ;
- > 3 petits pois verts.

Ce découpage en trois éléments est proposé afin de ne pas avoir une enseigne trop « massive » pour le secteur. Les 2 premiers éléments seraient apposés sur un panneau du même matériel et d'une couleur se rapprochant de la couleur du revêtement mural. Cette superposition a pour objectif d'apporter un certain volume à l'enseigne et dissimuler les traces des anciennes enseignes.

L'emplacement et les dimensions proposées pour ces enseignes découlent de l'emplacement des enseignes d'un ancien occupant. Suite à leur retrait, des traces de colles et ancrages sont demeurées et ne peuvent être entièrement retirées. Seul le remplacement du revêtement extérieur permettrait d'enlever ces résidus toutefois, en raison d'une décoloration, le remplacement de sections de revêtement risquerait de créer des démarcations entre le nouveau et l'ancien revêtement.

La structure de l'enseigne détachée existante sera retirée.

Bien que le Comité apprécie le design (formes, couleurs) de l'enseigne, il se questionne quant au choix du matériau (Alupanel), un matériau pouvant être difficile à travailler. Les images présentées ne donnent pas suffisamment d'information pour rassurer le Comité quant au résultat final.

La rue Cherrier étant une voie de circulation principale de l'Île-Bizard pour laquelle, tant le Comité que le Conseil, souhaitent assurer une grande qualité du bâti, de l'aménagement des terrains et de l'affichage. Selon cette volonté, le Comité tente d'apporter une image davantage « champêtre » aux principales artères de l'île par des enseignes possédant du relief, dont les matériaux peuvent rappeler un matériau naturel et par l'application de lettres détachées.

Puisque le Comité ne possède pas toute l'information au niveau de la composition et du résultat final des enseignes proposées et que le Comité souhaite mettre en valeur une image davantage champêtre pour la rue Cherrier, le Comité ne peut pas se prononcer sur le concept d'affichage présenté. Le Comité demande à ce que le projet soit modifié et que la requérante précise la façon dont ces enseignes seront fabriquées par des illustrations, photomontages, échantillons, présentation par le fabricant, etc.

Il est proposé à l'unanimité,

QUE le conseil d'arrondissement n'autorise pas la demande de P.I.I.A. afin de permettre l'installation de deux enseignes sur mur, pour le bâtiment situé au 437, rue Cherrier sur le lot 4 298 826 du cadastre du Québec.

4) 1105, RUE BELLEVUE (I-B) : Construction d'une résidence unifamiliale isolée

Dans le cadre du projet domiciliaire « Val des Bois », le requérant souhaite construire une résidence unifamiliale de deux étages sur la rue Bellevue. La résidence reprend les formes et matériaux caractéristiques de plusieurs constructions récemment érigées sur la rue Bellevue.

La résidence de pierres et briques avec garage double (2 portes) serait implantée sur un terrain de coin. La façade donnerait sur un « croissant » de la rue Bellevue et le mur latéral gauche donnerait sur la rue Bellevue. Selon le Comité, ce mur latéral de briques, linéaire, sans aucun rythme ou

élément architectural spécifique et percé de 2 fenêtres ne participe aucunement à l'animation de la rue Bellevue. Par ailleurs, l'implantation du bâtiment et l'architecture proposées, pour le mur latéral gauche, ne permet pas de rencontrer les critères applicables permettant l'atteinte de l'objectif du règlement sur les PIIA « *Préserver le caractère de la rue et mettre en valeur les lots de coin* ».

Bien que le bâtiment en tant que tel s'harmonise au milieu par son style et ses matériaux de revêtement, le Comité considère que l'architecture et/ou l'implantation du bâtiment devraient être revues afin que le bâtiment participe davantage à l'animation de la rue Bellevue. Ainsi, la façade sur la rue Bellevue devrait être retravaillée afin de minimiser l'apparence d'un simple mur latéral et ainsi briser la monotonie de cette surface de ±69 m.ca. donnant sur une rue principale. Un aménagement paysager venant animer davantage l'intersection devrait aussi être proposé.

Le Comité souhaite que les modifications à la façade latérale gauche ou un nouveau bâtiment ainsi qu'un plan d'aménagement paysager soient présentés au Comité.

Il est proposé par Marcel Labbé et appuyé par Danielle Myrand,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de ne pas autoriser la demande de P.I.I.A. visant à permettre la construction d'une résidence unifamiliale, située au 1105, rue Bellevue sur le lot 5 376 907 du cadastre du Québec. Le Comité recommande plutôt des modifications au projet de façon à assurer un meilleur encadrement de la rue de façon à assurer une qualité du tissu urbain de la rue Bellevue. Ces modifications devront être présentées à nouveau lors d'une assemblée ultérieure du Comité.

5) 267, RUE LAURIER (I-B) : Construction d'une résidence unifamiliale isolée

Dans le cadre du projet domiciliaire « Val des Bois » le requérant souhaite construire une résidence unifamiliale de deux étages sur la rue Laurier. Cette résidence d'un style contemporain avec garage double (2 portes) présente trois types de revêtements, soit la pierre et un revêtement léger Canoxel en façade ainsi que de la brique et le même revêtement léger Canoxel qu'à l'avant pour les murs latéraux et arrière.

Le Comité se questionne quant à l'intégration de ce bâtiment sur la rue Laurier. L'architecture (volumétrie, fenêtres, matériaux) et les couleurs du bâtiment présentés diffèrent des autres résidences de la rue Laurier, bordée de résidences de facture plus classique avec un seul parement de pierres ou briques. La pente de toit du bâtiment proposé contraste également avec les bâtiments voisins dont la pente est plus abrupte.

Puisqu'aucune résidence de la rue Laurier ne propose de Canoxel, le Comité souhaiterait que ce matériau ne soit pas utilisé en façade. Pour les autres murs, si ce matériau devait néanmoins être installé, celui-ci devrait être d'une couleur dans les mêmes teintes que la maçonnerie. Le Comité souhaiterait également que le bardeau de la toiture soit uni plutôt que texturé afin éviter une concentration de textures en façade.

Le bâtiment proposé ne permet pas de rencontrer les critères applicables permettant l'atteinte de les objectifs du règlement sur les PIIA « *Assurer une certaine homogénéité dans le style architectural des secteurs* » et « *Préserver le caractère de la rue* ».

Le Comité encourage le promoteur à compléter la construction de la rue Laurier avec des bâtiments dont le style, la volumétrie, les matériaux et les couleurs se rapprochent davantage de celui des résidences existantes de façon à conserver une uniformité architecturale sur cette rue.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement de ne pas autoriser la demande de P.I.I.A. visant à permettre la construction d'une résidence unifamiliale, située au 267, rue Laurier sur le lot 4 297 974 du cadastre du Québec. Le Comité recommande plutôt des modifications au projet (pente de toit, matériaux de revêtement, fenestration) de façon à assurer une meilleure harmonisation avec les autres résidences de la rue Laurier. Ces modifications à la résidence devront être présentées à nouveau lors d'une assemblée ultérieure du Comité.

6) 590, BOULEVARD JACQUES-BIZARD (I-B) : Remplacement d'une enseigne sur mur

En lien avec le changement de la raison sociale de l'établissement commercial (lunetterie Iris), le requérant souhaite remplacer l'enseigne existante sur la marquise par une enseigne de 2,97 m.ca. (4,88m x 0,60m) annonçant la nouvelle appellation du commerce.

L'enseigne-boîtier rétroéclairée sera composée de pellicules de vinyle (noir, rouge, blanc), à l'intérieur d'un boîtier d'aluminium peint en noir.

Le Comité considère que le concept d'affichage proposé est sobre et s'harmonise aux autres enseignes du centre commercial par ses dimensions et sa localisation.

Il est proposé par Christian Larocque et appuyé par Marcel Labbé,

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. visant à permettre le remplacement de l'enseigne sur mur, pour un commerce situé au 590, boulevard Jacques-Bizard sur le lot 4 295 846 du cadastre du Québec.

7) 15, RUE PAIEMENT (I-B) : Remplacement d'une enseigne sur mur

En lien avec le changement de la raison sociale de l'établissement commercial (Bistro Rouge), le requérant souhaite remplacer le message de l'enseigne existante par la nouvelle appellation du commerce. Aucune modification aux dimensions ou au mode d'installation ne sera apportée puisque la modification à l'enseigne ne consistera qu'à l'application d'une nouvelle pellicule de vinyle.

Le Comité considère que le concept d'affichage proposé est simple et s'harmonise au bâtiment. Le Comité demande à ce que les fautes de français sur l'enseigne soient corrigées.

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'autoriser la demande de P.I.I.A. visant à permettre le remplacement de l'enseigne sur mur, pour le commerce situé au 15, rue Paiement sur le lot 1 843 822 du cadastre du Québec, à la condition les fautes de français sur l'enseigne soient corrigées.

8) 15728, RUE DE LA CASERNE (I-B) : Règlement sur l'occupation, à des fins de garderie ou de centre de la petite enfance

Le requérant souhaite vendre une garderie située sur la rue de la Caserne. Après analyse règlementaire, de nombreuses non conformités à la réglementation d'urbanisme ont été relevées : implantation, empiètement dans les cours, affichage, stationnement, etc. De plus, aucun certificat d'occupation n'a été demandé pour l'exercice de l'usage Garderie.

L'inspection de l'établissement par un architecte a également permis de relever plusieurs non-conformités avec le Code du bâtiment.

Le requérant a demandé à l'Arrondissement d'adopter un règlement permettant de rendre conforme la situation existante de l'immeuble. Ainsi, en vertu de l'article 134 de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (L.R.Q., chapitre S-4.1.1), un projet de règlement a été rédigé afin de régulariser la situation de l'immeuble en question. Ce règlement a été rédigé en tenant compte que :

1. des travaux devront être effectués sur la propriété afin de la rendre conforme au Code du bâtiment ;
2. des travaux devront être effectués sur la propriété afin de la rendre la propriété conforme au règlement de zonage ;
3. la propriété se trouve dans un secteur de valeur exceptionnelle au règlement sur les PIIA.

Le règlement est présenté au Comité à titre informatif. Un avis de motion sera adopté lors de la séance du conseil d'arrondissement du mois de janvier pour adoption du règlement lors de la séance de février.

9) VARIA

9.1 Maison Godefroy-Wilson – Le rapport d'expertise final sur la valeur patrimoniale de la résidence, par Michel Létourneau, architecte, en date du 10 décembre 2015 a été reçu. M. Stéphane Côté le remet à la Division Urbanisme, permis et inspection afin de le mettre au dossier de propriété.

9.2 Salle multifonctionnelle – M. Stéphane Côté présente les grandes lignes d'un projet de construction d'une salle multifonctionnelle, derrière la bibliothèque municipale. Ce projet sera plus amplement discuté lors d'une assemblée spéciale du Comité, le 07 janvier 2016.

9.3 Correctifs au procès-verbal de l'assemblée du 16 novembre 2015 – Des correctifs sont apportés au procès-verbal de la façon suivante :

- > Au point 4 (409 chemin Monk) en précisant « Il est proposé par six (6) membres, Robert Richer s'oppose » ;
- > Au point 5 (1665, chemin du Bord-du-Lac) en précisant « Il est proposé par les membres Stéphane Côté et Christian Larocque, cinq (5) membres s'opposent ».

10) PROCHAINE ASSEMBLÉE

Une assemblée spéciale concernant le projet de salle multifonctionnelle aura lieu le 07 janvier 2016 à 19h15. La prochaine assemblée régulière du comité consultatif d'urbanisme se tiendra le 18 janvier 2016 à 19h15.

11) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Il est proposé par Robert Richer et appuyé par Christian Larocque,

QUE l'assemblée soit levée à 21h00.



Stéphane Côté

Président du comité consultatif d'urbanisme



David Poiré

Secrétaire du comité consultatif d'urbanisme