

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
DE L'ARRONDISSEMENT D'AHUNTSIC-CARTIERVILLE**

Procès-verbal de la réunion tenue le 7 mars 2018 à 18 heures,
au 555, rue Chabanel Ouest, 6^e étage.

Étaient présents :

Mesdames Stéphanie Fortin, Chantal Letendre et Caroline Parent
Messieurs André Émond et Jérôme Normand

Étaient absents :

Messieurs Claude Beaulac, André Leguerrier et Hadrien Parizeau

Invités :

Madame Marie Caron
Messieurs Richard Blais et Gilles Côté

La réunion commence à 18 heures.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Il est proposé :

D'ADOPTER L'ORDRE DU JOUR EN RETIRANT LE POINT 5.11 À LA DEMANDE DU REQUÉRANT.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

2. Suivi des dossiers antérieurs

Les membres ont été informés du suivi des dossiers traités lors de la dernière séance de travail par le tableau qui leur a été remis.

3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée régulière du 7 février 2018.

Il est proposé :

D'ADOPTER LE PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE RÉGULIÈRE DU 7 FÉVRIER 2018.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4. Prochaine rencontre

La prochaine rencontre régulière se tiendra le mercredi 4 avril 2018 à 18 heures à la salle du conseil, située au 555, rue Chabanel Ouest, bureau 600.

5. Objets soumis à l'étude du comité

- 5.1 1184039002 :** Rendre une décision quant à l'adoption d'un règlement modifiant le règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) afin d'éliminer le taux d'implantation minimal applicable dans les zones numéros 1138, 1141, 1152, 1173, 1183, 1232, 1243, 1255, 1257, 1263, 1281, 1288, 1294, 1332, 1340, 1344, 1379, 1469, 1477, 1496, 1510 et 1515. (Tous les districts)

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la Direction du développement du territoire (DDT).

- Considérant** que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant** que cette modification contribuera au maintien des percées visuelles sur la rivière des Prairies;
- Considérant** que l'intention de densification derrière la réglementation existante était inappropriée pour les secteurs visés par la modification.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU RÈGLEMENT PROPOSÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.2 1180449002 :** Rendre une décision quant à une demande de dérogation mineure relativement à la régularisation d'un empiètement dans la marge latérale - Bâtiment situé au 10 960, rue de Florence - Lot 1 996 124 du Cadastre du Québec - Zone 1294.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la DDT.

- Considérant** que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant** que les requérants ne sont pas responsables de l'empiètement et agissent de bonne foi;
- Considérant** que l'empiètement existe depuis plus de 30 ans sans effet apparent sur le voisinage;
- Considérant** que la dérogation permettra aux requérants de régulariser leur propriété et d'en disposer à leur guise.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE LA DÉROGATION DEMANDÉE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.3 Dossier 2187381002 :** Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser une nouvelle construction résidentielle jumelée sur un terrain vacant, qui portera le numéro 10 770-10 774-10 776, boulevard Saint-Laurent - Lot 1 999 490 du cadastre du Québec - Demande de permis 3001380066.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable avec recommandations au nom de la DDT.

- Considérant** que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant** que l'évaluation de la qualité d'intégration est difficile par le fait que les voisins ne sont pas représentés sur les élévations;
- Considérant** que les fenêtres de chambre donnant sur la façade latérale semble trop étroites pour servir d'issue en raison du meneau vertical et que cet aspect doit être révisé avant l'émission du permis;
- Considérant** que la facture architecturale du bâtiment proposé est sobre et s'inscrit dans le milieu d'insertion tout en affirmant son caractère contemporain.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES RECOMMANDATIONS FORMULÉES PAR LA DDT.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.4 Dossier 1184039001 :** Rendre une décision quant à une demande, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), visant à autoriser l'agrandissement d'un centre d'hébergement au 11 087, rue Drouart - Lot 3 880 816 du cadastre du Québec - Immeuble significatif - Zone 1166.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable avec recommandations au nom de la DDT.

- Considérant** que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant** que le Comité appuie les recommandations de la Division des Parcs concernant l'aménagement paysager;
- Considérant** que le Comité est préoccupé par l'éventualité que des unités de climatisation soient installées aux fenêtres de l'agrandissement;

Considérant que le style de fenestration utilisée pour les pièces communes (grandes fenêtres avec multiples meneaux verticaux) ne s'intègre pas à l'ensemble.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PROPOSÉ SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS SUIVANTES À ÊTRE VALIDÉES PAR LA DDT :

- 1. AUCUNE CLIMATISATION NE DEVRA ÊTRE INSTALLÉE AUX FENÊTRES DONNANT SUR LA VOIE PUBLIQUE;**
- 2. LA FENESTRATION DES PIÈCES COMMUNES DEVRA ÊTRE HARMONISÉE À L'ENSEMBLE;**
- 3. LES DEUX ÉRABLES DE NORVÈGE DEVRONT ÊTRE REMPLACÉS PAR DES ESSENCES APPROUVÉES PAR LA DIVISION DES PARCS DE L'ARRONDISSEMENT.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.5 Dossier 2181066001 : Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser une voie d'accès au stationnement pour le bâtiment sis au 11 801-11 803, rue Grenet - Lot 1 435 095 du cadastre du Québec - Demande de permis 3001376489.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis défavorable au nom de la DDT.

Considérant que l'analyse de la DDT est bien fondée;

Considérant que le projet proposé ne sert aucunement les intérêts de la collectivité;

Considérant que l'aire de stationnement envisagée ne serait pas conforme à la réglementation d'urbanisme.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER LE REFUS D'AMÉNAGEMENT DE LA VOIE D'ACCÈS DEMANDÉE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.6 Dossier 2184039001 : Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), de la construction d'un immeuble résidentiel unifamilial au 8207, avenue Jean-Bourdon - Lot 6 049 520 du cadastre du Québec - Demande de permis 3001363211.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la DDT.

Considérant que le projet ne fait pas l'unanimité au sein du Comité;

Considérant que les conditions imposées par le Comité au mois de février 2017 ont tout de même été respectées dans une mesure acceptable;

Considérant que les recommandations de la Division des parcs de l'arrondissement devront être respectées à la lettre, tant au niveau du plan d'aménagement paysager que de la protection des arbres existants à conserver et des aménagements de chantier;

Considérant que les requérants devront être en mesure de démontrer que les plans de préservation des arbres et de plantation de nouveaux arbres ont été respectés;

Considérant que le Comité a choisi de ne pas faire de recommandations formelles sur l'architecture du bâtiment mais tient tout de même à inciter les requérants à envisager un style contemporain représentatif de notre époque plutôt que d'adopter un style ancien qui n'est pas intégré au milieu d'insertion.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PROPOSÉ SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS SUIVANTES, À ÊTRE VALIDÉES PAR LA DDT :

- 1. LE PLAN D'ABATTAGE ET DE REPLANTATION DES ARBRES DOIT ÊTRE RESPECTÉ À LA LETTRE;**
- 2. LE DEVIS DE PROTECTION DES ARBRES À CONSERVER DOIT ÊTRE RESPECTÉ À LA LETTRE;**
- 3. UN PLAN DE PLANTATION FINAL DEVRA ÊTRE PRODUIT PAR LES REQUÉRANTS ET REMIS À L'ARRONDISSEMENT POUR FAIRE ÉTAT DE LA SITUATION DES ARBRES DE LA PROPRIÉTÉ UNE FOIS LE PROJET COMPLÉTÉ.**

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

- 5.7 Avis préliminaire :** Rendre une décision en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007) afin de permettre l'occupation d'une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol de l'immeuble situé au 9500, rue Meilleur à des fins de bar à vin, café et salle de réception - Zone 1289.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable avec recommandations au nom de la DDT.

Considérant que l'analyse de la DDT est bien fondée;

Considérant que le projet devrait être bénéfique pour l'ensemble du secteur;

Considérant que l'offre de services proposée ne se retrouve nulle part ailleurs dans l'arrondissement;

Considérant que l'établissement devra être accessible pour les personnes à mobilité réduite.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE AU PROJET PRÉSENTÉ SOUS RÉSERVE DE L'INTÉGRATION DES RECOMMANDATIONS DE LA DDT AU PROJET FINAL.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.8** **Avis préliminaire :** Rendre une décision quant à une demande, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), visant à autoriser l'agrandissement du 9275, rue Clark - Lot 1 998 716 du Cadastre du Québec - Centre François-Michelle - Zone 1322.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la DDT.

- Considérant** que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant** que l'acceptabilité sociale du projet est l'élément clé de sa réussite;
- Considérant** que la proposition architecturale est intéressante et permet d'optimiser l'espace disponible.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE AU PROJET ARCHITECTURAL TOUT EN RECOMMANDANT AUX REQUÉRANTS DE RÉALISER UN EXERCICE D'ACCEPTABILITÉ SOCIALE AUPRÈS DU VOISINAGE ET PARTICULIÈREMENT AUPRÈS DU VOISIN RÉSIDENTIEL IMMÉDIAT ET DONT LE RÉSULTAT POURRAIT INFLUENCER TOUTE RECOMMANDATION ULTÉRIEURE DU COMITÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.9** **Dossier 2181066002 :** Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser deux enseignes pour le local situé au 9189, boulevard de l'Acadie - Lot 2 860 868 du cadastre du Québec - Demande de certificat d'affichage 3001389708.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la DDT.

- Considérant** que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant** que les enseignes proposées respectent les critères de la réglementation.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DES ENSEIGNES DEMANDÉES

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.10** **Dossier 2181066003 :** Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser des enseignes pour le commerce situé au 9510, boulevard de l'Acadie - Lot 1 489 053 du cadastre du Québec - Demande de certificat d'affichage 3001394147.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la DDT.

Considérant que l'analyse de la DDT est bien fondée;

Considérant que les enseignes proposées respectent les critères de la réglementation.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DES ENSEIGNES DEMANDÉES

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.11 Dossier 2184039003 : Approuver, en vertu du titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), les modifications extérieures à la construction d'un immeuble résidentiel multifamilial de 214 logements avec commerces au rez-de-chaussée au 2100, rue Sauvé Ouest - Lot 1 485 959 du cadastre du Québec - Demandes de permis 3001296917.

Le point est retiré de l'ordre du jour à la demande du requérant qui a choisi de respecter intégralement les recommandations précédentes du Comité plutôt que de faire approuver une nouvelle version de son projet.

5.12 Dossier 2187381004 : Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser le remplacement de plus de 50% de la projection horizontale du toit au bâtiment située au 9350, rue Foucher, Lot 1 997 596 du cadastre du Québec - Demande de permis 3001385591.

Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la DDT.

Considérant que l'analyse de la DDT est bien fondée;

Considérant que l'arrondissement a signifié être en réflexion sur la manière d'aborder la typologie «shoebox» dans la réglementation;

Considérant que le projet actuel s'inscrit harmonieusement dans son milieu d'insertion;

Considérant que le projet est un modèle notable de sobriété architecturale.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PROPOSÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.13 Avis préliminaire : Adopter, en vertu de l'article 134 de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (RLRQ, c. S-4.1.1), un règlement autorisant l'occupation à des fins de garderie ou de centre

de la petite enfance, du bâtiment situé au 1394, rue Sauvé Est - Lot 2
495 662 du cadastre du Québec - Zone 1404.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la DDT.

- Considérant** que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant** que l'établissement a un besoin urgent de se trouver un emplacement suite au sinistre subi à leur bâtiment précédent;
- Considérant** que le seul point pouvant poser un problème est l'absence de débarcadère en face du bâtiment en raison de l'arrêt d'autobus;
- Considérant** que l'aménagement d'un débarcadère un peu plus en amont de la rue Sauvé Est pourrait palier au problème.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE À LA POURSUITE DU PROJET;

DE RECOMMANDER À L'ARRONDISSEMENT DE PRÉVOIR UNE ZONE DE DÉBARCADÈRE DU CÔTÉ SUD DE LA RUE SAUVÉ EST EN AMONT DE L'ARRÊT D'AUTOBUS.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.14 Dossier 1180449003 : Rendre une décision, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), visant à autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 9675, avenue Papineau - Lot 2698587 du cadastre du Québec - Zone 1483.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable avec recommandations au nom de la DDT.

- Considérant** que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant** que le Comité prend acte du refus motivé de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal concernant l'implantation d'un projet de logements sociaux et communautaires sur le site et de sa proposition d'exiger une contribution monétaire de 20% en contrepartie;
- Considérant** que les loggias proposées du côté nord du bâtiment sont justifiées par la proximité de la ligne de propriété;
- Considérant** que ces mêmes loggias du côté sud du bâtiment ne sont pas avantageuses par rapport à des balcons plus conventionnels;
- Considérant** qu'une servitude permettant au bâtiment voisin sur Sauvé Est d'accéder à ses quais de chargement doit être préservée;
- Considérant** que le stationnement de surface au nord-est de la propriété contribue aux îlots de chaleur du secteur environnant;

Considérant que la redistribution des aires de plantation au sein du stationnement de surface pourrait permettre sa conformité à la réglementation.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PRÉSENTÉ SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS SUIVANTES À ÊTRE VALIDÉES PAR LA DDT :

1. LES LOGGIAS DU CÔTÉ SUD DU BÂTIMENT DEVRONT ÊTRE COMBINÉES À DES BALCONS EN SAILLIE;
2. L'AIRE DE STATIONNEMENT DE SURFACE AU NORD-EST DU SITE DEVRA FAIRE L'OBJET D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER TENANT COMPTE :
 - A. DE LA SERVITUDE D'ACCÈS AUX QUAIS DE CHARGEMENT;
 - B. DE L'OBLIGATION D'ATTEINDRE UNE COUVERTURE DE 40% DE CANOPÉE ARBORICOLE SUR LES ZONES DESTINÉES AU STATIONNEMENT.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.15 Dossier 2187381003 : Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser la construction d'un nouveau pavillon de parc (projet de remplacement) et d'une pataugeoire situé au 9900, avenue Hamel dans le parc Saint-Paul-de-la-Croix - Lot 2 495 151 du cadastre du Québec - Demande de permis 3001385886.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la DDT.

Considérant que le Comité déplore que le projet lui revienne après plus d'une année pour faire approuver un projet de moindre valeur;

Considérant que certaines recommandations précédentes n'ont pas été intégrées au projet;

Considérant que l'usage de la brique noire n'est plus autant au goût du jour que lors de la première présentation;

Considérant que le Comité met en doute la pérennité de la porcelaine proposée dans le contexte d'un parc public;

Considérant que le Comité n'est pas unanime sur son appréciation du projet;

Considérant que l'image d'une œuvre d'art proposée à titre indicatif devra mener à la réalisation concrète d'une œuvre d'art à l'emplacement prévu;

Considérant qu'une majorité des membres du Comité considère cependant que le projet peut être recommandé dans sa nouvelle forme.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PROPOSÉ SOUS RÉSERVE DE RÉALISER UNE ŒUVRE D'ART À L'EMPLACEMENT PRÉVU DANS LE CADRE DU PROJET.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

- 5.16 Dossier 2187430003 :** Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser le remplacement des fenêtres sur une résidence située au 2049, rue de l'île de la Visitation - Lot 1 741 765 du cadastre du Québec - Site patrimonial cité du Sault-au-Récollet - Secteur significatif à critères - Demande de permis 3001383925.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable avec recommandations au nom de la DDT.

- Considérant** que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant** que le projet est respectueux de la valeur patrimoniale du bâtiment;
- Considérant** que des carreaux devraient être ajoutés au vitrage de la porte.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PROPOSÉ SOUS RÉSERVE DE L'AJOUT DE CARREAUX AU VITRAGE DE LA PORTE D'ENTRÉE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.17 Dossier 2187430004 :** Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser la nouvelle construction (projet de remplacement) au 10 021, rue de la Roche - Lot 2 496 248 du cadastre du Québec - Demande de permis 3001392790.

Madame Marie Caron présente le dossier et émet un avis favorable avec recommandations au nom de la DDT.

- Considérant** que les demandes précédentes du Comité n'ont pas été sérieusement considérées, notamment en ce qui a trait à la maçonnerie et à l'utilisation de bois véritable;
- Considérant** que le projet semble faire abstraction de plusieurs détails pouvant avoir un impact sur l'apparence du bâtiment, notamment le cadrage des fenêtres, de la porte d'entrée et de la porte de garage;
- Considérant** que, nonobstant la nature des matériaux, l'agencement des teintes des matériaux de parement était mieux réussi dans la version précédente.

Il est proposé :

DE DEMANDER QUE LE PROJET SOIT RESSOUIS AU COMITÉ APRÈS AVOIR ÉTÉ RETRAVAILLÉ À LA LUMIÈRE DES COMMENTAIRES FORMULÉS CI-DESSUS ET À VALIDER PAR LA DDT.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6. Levée de l'assemblée

Il est proposé :

DE LEVER L'ASSEMBLÉE.


ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

L'assemblée est levée à 21 heures 35.



Jérôme Normand
Président

Signé le 24-04-2018



Richard Blais
Secrétaire de l'assemblée