

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

Procès-verbal de la réunion tenue le 13 janvier 2016 à 18 heures, au 555, rue Chabanel Ouest, 6^e étage.

Étaient présents : Mesdames Chantal Letendre, Lorraine Pagé et Caroline Parent Messieurs Claude Beaulac, André Émond, Pierre Gagnier et André Leguerrier Se sont excusés: Invités: Mesdames Marie Caron et Marie-Claude Lemelin Messieurs Pierre Alarie, Richard Blais et Gilles Côté La réunion commence à 18 heures 05. 1. Lecture et adoption de l'ordre du jour Il est proposé: D'ADOPTER L'ORDRE DU JOUR TEL QUE PRÉSENTÉ. 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.

D'ADOPTER LE PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE REGULIERE DU 10 DECEMBRE 2015.

3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée régulière du 10 décembre

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

2015.

Il est proposé:



4. Prochaine rencontre

La prochaine rencontre régulière se tiendra le mercredi 3 février 2016 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 Dossier 1154039011: Adopter un Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007) et le Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M c. 0-1) à l'égard du territoire de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville notamment à des fins de concordance au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029).

Monsieur Pierre Alarie présente le dossier nom de la Direction du développement du territoire (DDT).

La démarche étant imposée par la Loi, le Comité n'a pas à se prononcer.

5.2 Avis préliminaire: Approuver, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), la démolition d'un immeuble de quatre (4) logements et la construction d'un immeuble de six (6) logements locatifs au 10775-10785, boul. Saint-Laurent, lot 1 996 539 du cadastre du Québec.

Monsieur Pierre Alarie présente le dossier et émet un avis défavorable au nom de la DDT.

Monsieur Richard Beaudry, propriétaire et requérant, assiste à la présentation et soumet ses arguments au Comité. Il sort avant la délibération.

Considérant

que les logements locatifs proposés sont de meilleure qualité que les logements existants, notamment par le fait qu'ils aient été aménagés à partir de garages;

Considérant

que le terrain ne permet pas de concilier une implantation conforme à la réglementation, l'aménagement de stationnements, une fenestration adéquate et un nombre de logements correspondant à la volonté du requérant;

Considérant

que la proposition du requérant permettrait de bonifier l'aménagement paysager du site;

Considérant

que l'ajout de deux logements d'une seule chambre à coucher ne devrait pas créer une augmentation d'achalandage notable pour le voisinage;

Considérant

que l'acceptabilité sociale du projet reste à être démontrée.



Il est proposé:

DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE AU PROJET PROPOSÉ.

DE RECOMMANDER AU REQUÉRANT DE FAIRE UN EXERCICE D'ACCEPTABILITÉ SOCIALE DU PROJET AVANT DE DÉPOSER LA DEMANDE OFFICIELLE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.3 Avis préliminaire: Approuver, en vertu du titre VIII du règlement d'urbanisme, la construction d'une nouvelle école sur un nouveau lot résultant de la subdivision du lot 3 879 991 du cadastre du Québec - 12050 à 12060 avenue du Bois-de-Boulogne - zone 0168.

Monsieur Pierre Alarie présente le dossier et émet un avis favorable avec commentaires au nom de la DDT.

Considérant

que le Comité déplore l'austérité de cette nouvelle version du projet;

Considérant

que le coin de rue n'est pas mis en valeur;

Considérant

que le traitement des matériaux de parement, des couleurs et de la volumétrie est triste et sans attrait;

Considérant

que le soin apporté aux accessoires de la présentation (arbres et personnages) vient souligner le peu d'intérêt architectural généré par le bâtiment.

Il est proposé:

DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE DÉFAVORABLE À LA NOUVELLE ORIENTATION DONNÉE À L'ARCHITECTURE DU BÂTIMENT.

DE RECOMMANDER QUE LE PROJET SOIT RETRAVAILLÉ SENSIBLEMENT AFIN DE BIEN METTRE EN VALEUR LE COIN DE RUE ET L'ENTRÉE PRINCIPALE, ÉGAYER L'ENSEMBLE DE LA PROPOSITION POUR REFLÉTER UNE ARCHITECTURE ACTUELLE ET EXPLORER LA POSSIBILITÉ DE MODIFIER LA VOLUMÉTRIE POUR ACCENTUER L'INTÉRÊT DU BÂTIMENT DANS LE PAYSAGE DE LA RUE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.4 Dossier 2154039023: Approuver, conformément au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), un parement de façade différent de celui du bâtiment adjacent au 10948, rue Jeanne-Mance, demande de permis no. 3001067909.

Monsieur Pierre Alarie présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la DDT.

Considérant

que les membres du Comité ne sont pas unanimes sur leur appréciation du projet;

Considérant

que l'interprétation faite des recommandations précédentes du Comité, ne correspond pas aux attentes;



Considérant

que les saillies proposées devraient être les mêmes au rez-de-chaussée et à l'étage;

Considérant

que la division des fenêtres en trois parties est mal agencée à l'ensemble du bâtiment;

Considérant

que les portes d'entrée ne s'agencent pas harmonieusement.

Il est proposé:

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PRÉSENTÉ SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS SUIVANTES :

 LA FENESTRATION DOIT ÊTRE PLUS PROCHE DES OUVERTURES EXISTANTES ET POURRAIT, AU CHOIX DU REQUÉRANT, ÊTRE DIVISÉE EN QUATRE PARTIES AU LIEU DE TROIS AFIN DE DIMINUER LA LARGEUR DE LA FENÊTRE DESCENDANT PLUS BAS;
 OU

COMPORTER DE GRANDES BAIES VITRÉES S'INSPIRANT DES FENÊTRES EXISTANTES MAIS AVEC UN TRAITEMENT CONTEMPORAIN;

- LES DEUX ÉLÉMENTS EN SAILLIE DEVRAIENT ÊTRE LES MÊMES, À L'IMAGE DU PARE-SOLEIL DE L'ÉTAGE;
- LA FENESTRATION DE LA NOUVELLE PORTE D'ENTRÉE DEVRAIT ÊTRE APPAREILLÉE À CELLE DE LA PORTE DE LA MAISON VOISINE.

ADOPTÉ À MAJORITÉ

5.5 Dossier D2015-007: Approuver, en vertu du Règlement sur la démolition d'immeuble (RCA11 09009), une demande de permis de démolition pour 50-150, rue de Louvain Ouest – Lots 1 487 577 et 1 999 283 du cadastre du Québec.

À la demande des services requérants et en l'absence des informations complémentaires demandées, le Comité reporte sa décision à la rencontre du 3 février 2016.

5.6 Dossier 1154039023: Approuver, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), l'occupation commerciale au rez-de-chaussée du bâtiment situé au 351-355, rue de Louvain Ouest – lots 1 488 758 et 1 488 759, du cadastre du Québec - Zone 0401.

Monsieur Pierre Alarie 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 modifications apportées au projet répondent aux préoccupations du Comité;

Considérant

que les conditions formulées, concernant les barbelés, lors de la précédente présentation devront être reconduites.



Il est proposé:

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CONCERNANT L'ENLÈVEMENT DES BARBELÉS.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.7 Dossier 2154039025: Approuver, conformément au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), le projet de construction d'une nouvelle résidence multifamiliale au 1675, boul. Gouin Est, lot 2 494 708 du cadastre du Québec. Secteur significatif DD - Site du patrimoine cité de l'ancien village du Sault-au-Récollet - Demande de permis à venir.

Monsieur Pierre Alarie présentent le dossier et émet avis favorable avec recommandations au nom de la DDT.

Considérant

que les modifications apportées au projet appauvrissent la qualité de son architecture considérablement;

Considérant

que le nouveau design n'a pas été représenté au Conseil du patrimoine (CPM) qui avait donné son aval à la démolition sur la base du projet précédent;

Considérant

que le Conseil municipal avait approuvé la démolition sur la base des recommandations du CPM;

Considérant

que l'utilisation d'un parement d'acrylique n'est pas acceptable;

Considérant

que l'effet «modulaire» de la proposition précédente est perdu dans celle-ci;

Considérant

que si des modifications sont apportées au design d'origine, celles-ci ne devront pas en diminuer la qualité architecturale.

Il est proposé:

DE REFUSER LA NOUVELLE PROPOSITION.

DE RECOMMANDER QUE LE PROJET SOIT CONSTRUIT SELON LA PROPOSITION D'ORIGINE.

DE DEMANDER QUE TOUT NOUVEAU DESIGN SOIT REPRÉSENTÉ AU CPM ET AU COMITÉ POUR APPROBATION ADVENANT QUE LE DESIGN D'ORIGINE DOIVE OBLIGATOIREMENT ÊTRE MODIFIÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.8 Dossier 2164197001: Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant la nouvelle construction au sud du 12404 Jasmin, sur le lot portant le numéro 5 331 884 du cadastre du Québec, demande no. 3001112250.

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



Considérant

que l'implantation aurait avantage à être reculée de 1 mètre pour la protection des arbres voisins adjacents et un meilleur encadrement du projet sur rue;

Considérant

que les plans comportent des erreurs quant à la volumétrie des toitures qui ne permettent pas de se faire une idée réaliste du résultat recherché;

Considérant

que la stratégie proposée pour les toitures aurait tout avantage à être simplifiée;

Considérant

que le revêtement de pierre modulaire proposé n'est pas acceptable;

Considérant

que l'aménagement paysager n'est pas abordé dans la proposition;

Considérant

qu'une présentation couleur du résultat recherché permettrait de mieux saisir l'intention des concepteurs.

Il est proposé:

DE DEMANDER QUE LE PROJET SOIT RESSOUMIS APRÈS AVOIR ÉTÉ RETRAVAILLÉ SELON LES CONDITIONS SUIVANTES :

- 1. L'ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION DU PLAN DE FAÇADE PRINCIPALE DEVRAIT ÊTRE RECULÉ À 8,62 MÈTRES;
- 2. LES TOITURES DEVRONT ÊTRE MIEUX HARMONISÉES, CORRIGÉES ET SIMPLIFIÉES;
- LE PAREMENT DE MAÇONNERIE DEVRAIT ÊTRE DE PIERRE NATURELLE OU DE BRIQUE AU CHOIX DES REQUÉRANTS;
- 4. UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET DES DESSINS DE PRÉSENTATION COULEUR DEVRONT ÊTRE PRÉPARÉS.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.9 Dossier 2156853027: Demande d'approbation, en vertu du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser l'installation d'un évent de foyer au gaz en façade de bâtiment, au 1235, rue Émile-Journault, lot 2 497 917 du cadastre du Québec.- Demande de permis de transformation 3001097159.

Madame Marie-Claude Lemelin 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 ce type d'installation ne déparera pas la façade du bâtiment.

Il est proposé:

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ



5.10 Dossier 2156853028: Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser l'aménagement d'une voie d'accès pour une unité de stationnement à une distance inférieure à 7,5m d'une autre voie d'accès, pour le bâtiment situé au 10639, rue Waverly, lot 1 486 114 du cadastre du Québec. Demande de permis de transformation 3001090565.

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

Considérant

que le projet entraine l'abattage de deux arbres en bonne santé;

Considérant

que le projet prévoit une très longue voie d'accès menant à une aire de stationnement empiétant dans la cour arrière de la résidence;

Considérant

que la longueur de la voie d'accès entrainera des problèmes relatifs au déneigement;

Considérant

que la réglementation d'urbanisme dictant ce projet n'est pas adaptée à un tel cas de figure et qu'il serait préférable d'y déroger plutôt que de la respecter;

Considérant

que l'alignement de l'aire de stationnement avec la partie principale de la façade avant permettrait de réduire considérablement la surface pavée, de préserver un des arbres, d'éviter l'empiètement en cour arrière et générerait des économies qui pourraient être utilisées pour financer la dérogation mineure qui serait nécessaire à cette configuration dérogatoire.

Il est proposé:

DE REFUSER LE PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

DE SUGGÉRER AU REQUÉRANT DE FAIRE UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE POUR ALIGNER L'AIRE DE STATIONNEMENT AVEC LA PARTIE PRINCIPALE DE LA FAÇADE AVANT.

DE DONNER UN AVIS FAVORABLE À UNE TELLE DÉROGATION MINEURE, LE CAS ÉCHÉANT.

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE LA VOIE D'ACCÈS À MOINS DE 7,5 MÈTRES D'UNE AUTRE, SUITE À L'APPROBATION DE LA DÉROGATION MINEURE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.11 Dossier 2156853029: Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser l'aménagement d'une aire de stationnement en façade de bâtiment, situé au 9880, rue Saint-Urbain, lot 1 487 829 du cadastre du Québec. Demande de permis de transformation 3000972306.

Madame Marie-Claude Lemelin 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'arbre public doit être protégé à tout prix;



Considérant

que la réduction de largeur de la voie d'accès du côté de l'arbre pourrait contribuer à assurer sa préservation.

Il est proposé:

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PRÉSENTÉ SOUS RÉSERVE QUE LA LARGEUR DE LA VOIE D'ACCÈS SOIT RÉDUITE À 2,7 MÈTRES DU CÔTÉ DE L'ARBRE PUBLIC ET TOUTE AUTRE MESURE JUGÉE UTILE POUR LE PRÉSERVER SOIT MISE EN ŒUVRE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.12 a) Dossier 1150449011: Rendre une décision quant à une demande de dérogation mineure relativement à l'alignement de construction du projet d'agrandissement et de transformation du bâtiment portant le numéro 2120, rue Louisbourg, à l'angle sud-ouest de la rue Pasteur Lot 3 880 746 du Cadastre du Québec - Demande de permis no. 3001096965.

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 la réglementation cause un préjudice sérieux au requérant;

Considérant

que le projet ne devrait pas avoir d'impact négatif sur le voisinage.

Il est proposé:

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE LA DÉROGATION MINEURE TELLE QUE DEMANDÉE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.12 b) Dossier 2154197024: Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser le remplacement de plus de 50% de la toiture du bâtiment portant le numéro 2120, rue Louisbourg, à l'angle sud-ouest de la rue Pasteur - Lot 3 880 746 du Cadastre du Québec Demande de permis no. 3001096965.

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 le projet s'intègre harmonieusement à son milieu d'insertion;

Considérant

que les plantations devant la façade devront être de qualité équivalente à l'existant.



Il est proposé:

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.13 Dossier 2150449009: Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser l'installation de 2 enseignes pour le bâtiment situé au 1129, rue du Marché Central - Mucho Burrito - Demande de certificat d'affichage no. 3001103018.

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'affichage proposé s'inscrit dans l'évolution du milieu d'insertion.

Il est proposé:

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DES ENSEIGNES PROPOSÉES.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.14 Dossier 2150449010: Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser l'installation de 3 enseignes pour le bâtiment situé au 999, rue du Marché-Central, suite C-1 - Groupe Dynamite et Garage - Demande de certificat d'affichage numéro 3001093614.

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'affichage proposé s'inscrit dans l'évolution du milieu d'insertion.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DES ENSEIGNES PROPOSÉES.

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 10.

Pierre Gagnier Président

Signé le

Richard Blais

Secrétaire de l'assemblée