

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

Procès-verbal de la réunion tenue le 6 février 2019 à 18 heures,
au 555, rue Chabanel Ouest, 6^e étage.

Étaient présents :

Mesdames Stéphanie Fortin et Caroline Parent
Messieurs André Émond, Jérôme Normand et Hadrien Parizeau

Étaient absents :

Madame Chantal Letendre
Messieurs Claude Beaulac et André Leguerrier

Invités :

Madame Marie-Claude Lemelin
Messieurs Pierre Alarie, Richard Blais, Nicolas Boulanger 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 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.

Il est proposé :

DANS LE DOSSIER DU 10210 PAPINEAU (POINT 5.3 DE LA RÉUNION DU CCU DU 16 JANVIER 2019), IL EST MENTIONNÉ QUE LA COULEUR DES MATÉRIAUX DU 10200 PAPINEAU EST GRIS FONCÉ PLUTÔT QUE BLANC COMME L'AVAIT RECOMMANDÉ LE COMITÉ. COMME IL AVAIT ÉTÉ CONVENU QUE L'AGENCEMENT DES COULEURS ENTRE LES DEUX PROJETS DES 10200 ET 10210 PAPINEAU ÉTAIT IMPORTANTE, LE COMITÉ PROFITE DE L'OCCASION POUR APPROUVER LA COULEUR GRISE DU 10200 PAPINEAU, SOUS RÉSERVE QUE LES MÊMES COULEURS SOIENT UTILISÉES POUR LE 10210 PAPINEAU.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée régulière du 16 janvier 2019.

Il est proposé :

D'ADOPTER LE PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE REGULIERE DU 16 JANVIER 2019.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4. Prochaine rencontre

Il est proposé malgré le calendrier 2019 de reporter la prochaine rencontre régulière du mercredi 6 mars au mercredi 13 mars 2019 à 18 heures à la salle du conseil, située au 555, rue Chabanel Ouest, bureau 600.

Pour des raisons d'agenda, la proposition est retirée séance tenante et la date de la prochaine rencontre est maintenue, tel que sur le calendrier, au mercredi 6 mars 2019 à 18 heures à la salle du conseil.

5. Objets soumis à l'étude du comité

5.1 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 et en vertu du Règlement sur les exemptions en matière d'unités de stationnement 5984, visant à autoriser la démolition du 12014-12018, rue Lachapelle et la construction d'un immeuble de 25 logements sur 5 étages – Lot 2 378 577 du cadastre du Québec.

Monsieur Pierre Alarie présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la Direction du développement et du territoire (DDT).

- Considérant** que la proportion de logements pour familles dans le projet est insuffisante;
- Considérant** que le Comité est préoccupé par l'éventualité d'encombrement et d'usage inapproprié des coursives;
- Considérant** que la logistique du déneigement des coursives devra être élaborée;
- Considérant** que les arbres sur la propriété doivent être protégés;
- Considérant** que l'étude d'ensoleillement a été réalisée avec des bâtiments voisins qui ne correspondent pas à la réalité et qu'elle doit être refaite pour les conditions réelles.

Il est proposé :

DE DONNER UN DERNIER AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE AU PROJET SOUS RÉSERVE QUE CELUI-CI SOIT RÉVISÉ POUR RÉPONDRE AUX PRÉOCCUPATIONS ET EXIGENCES FORMULÉES CI-DESSUS.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.2 Avis préliminaire :** rendre une décision quant à l'adoption, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) RCA02 09007, d'une résolution modifiant la résolution CA17 090125, autorisant la démolition du bâtiment portant le numéro 4100, rue de Salaberry et la construction d'un nouveau bâtiment destiné à de dépanneur avec poste d'essence, pour autoriser le remplacement du revêtement de la marquise des pompes à essence – Lot 1 434 725.

Monsieur Pierre Alarie 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 Comité s'est prononcé à maintes reprises sur ce projet et que la version proposée représente un recul par rapport aux versions précédentes;
- Considérant** que la marquise doit être harmonisée avec le bâtiment et non l'inverse;
- Considérant** que la marquise telle que présentée dans la version antérieure doit être maintenue.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE DÉFAVORABLE AU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.3 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 d'autoriser l'occupation de l'immeuble situé au 101-111, rue de Louvain Ouest à des fins de restaurant avec débit de boissons alcooliques – Lot 1 487 994 du cadastre du Québec.

Monsieur Pierre Alarie présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la DDT et présente, sous toutes réserves, une procédure alternative de changement de zonage qui pourrait remplacer le PPCMOI.

- Considérant** que le Comité est réceptif au projet proposé;
- Considérant** que ce type d'établissement se prête moins au cadre bâti de la rue Chabanel alors qu'il s'intègre bien à celui de la rue de Louvain;
- Considérant** que le changement de zonage paraît plus approprié que le PPCMOI dans ce contexte et ce, malgré les réserves de la DDT;
- Considérant** qu'un avis formel favorable de la SDC District Central serait requis avant d'entreprendre la procédure de changement de zonage.

Il est proposé :

**DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE À L'ÉTABLISSEMENT PROPOSÉ;
DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORISANT UN CHANGEMENT DE ZONAGE PLUTÔT QU'UN
PPCMOI, SOUS RÉSERVE QUE LA SDC DISTRICT CENTRAL PRODUISE UN AVIS FORMEL
APPUYANT LE PROJET.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.4 2194039001 : 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 de deux (2) enseignes au 110, rue Chabanel Ouest, demande de certificat 3001488962.

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

- Considérant** que le Comité déplore que l'enseigne appliquée ait été installée sans permis;
- Considérant** que l'enseigne appliquée est acceptable dans le contexte;
- Considérant** que le poteau de barbier proposé est trop haut et devrait être aligné avec le haut de la porte du commerce.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PROPOSÉ SOUS RÉSERVE QUE LE POTEAU DE BARBIER SOIT ABAISSÉ POUR S'ALIGNER AVEC LE HAUT DE LA PORTE DU COMMERCE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.5 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 la démolition de la résidence unifamiliale située au 10720, rue de Lille et la construction d'un nouveau bâtiment de 12 unités de logement – Lot 1 742 048 du Cadastre du Québec.

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

- Considérant** que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant** que le pourcentage d'espaces verts est insuffisant et ne permet pas de planter suffisamment d'arbres;
- Considérant** que l'alignement de construction de la conciergerie voisine devrait dicter le recul du nouveau bâtiment;
- Considérant** que le projet comporte plusieurs éléments dont la faisabilité n'est pas évidente et qui devraient être approfondis;

Considérant que le projet compte trop de logements et ne permet pas une proportion suffisante de logements pour familles.

Il est proposé :

DE DONNER UN DERNIER AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE AU PROJET SOUS RÉSERVE QU'IL SOIT RETRAVAILLÉ POUR INTÉGRER LES PRÉOCCUPATIONS EXPRIMÉES CI-DESSUS, NOTAMMENT LA DIMINUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS, LE RECU DU BÂTIMENT ET L'AUGMENTATION DE LA PROPORTION DE LOGEMENTS POUR FAMILLES.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.6 2180424004 : d'approuver le projet de remplacement du lot 1 901 288 du plan cadastral parcellaire, cadastre du Québec, situé sur le côté ouest de l'avenue Wood, au nord de la rue Maple, préparé par monsieur Bernard Monette, arpenteur-géomètre, le 17 octobre 2018 – Minute 5976.

Monsieur Nicolas Boulanger 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 nouveau lot permettrait la construction d'une maison adéquatement intégrée au milieu d'insertion.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE PROPOSÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.7 Avis préliminaire : rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville 01-274, afin d'autoriser une opération cadastrale, un nouveau bâtiment et une entrée charretière pour le bâtiment situé au 10605, avenue Papineau – Lot 2 494 253 du cadastre du Québec (demande de permis à venir).

Monsieur Nicolas Boulanger présente le dossier et émet un avis favorable à l'opération cadastrale et à l'entrée charretière, mais défavorable au projet de construction, au nom de la DDT.

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

Considérant que le nouveau lot permettrait la construction d'une maison adéquatement intégrée au milieu d'insertion;

Considérant que la configuration de l'entrée charretière proposée est adéquate;

Considérant que la volumétrie du bâtiment proposé, notamment par sa profondeur, est problématique et ne s'intègre pas à son milieu d'insertion;

Considérant

que le projet présenté ne permet pas l'aménagement d'une cour extérieure de dimensions suffisantes.

Il est proposé :

**DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE À L'OPÉRATION CADASTRALE;
DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE À LA CONFIGURATION DE L'ENTRÉE CHARRETIÈRE;
DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE DÉFAVORABLE AU PROJET DE CONSTRUCTION PROPOSÉ AVEC LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :**

- 1. UN BÂTIMENT DE DEUX LOGEMENTS SERAIT PLUS APPROPRIÉ;**
- 2. LE BÂTIMENT DEVRAIT ÊTRE BEAUCOUP MOINS PROFOND;**
- 3. UNE COUR EXTÉRIEURE PLUS GÉNÉREUSE DEVRAIT ÊTRE AMÉNAGÉE;**
- 4. LA HAUTEUR PROPOSÉE EST APPROPRIÉE ET NE DEVRAIT PAS ÊTRE REHAUSSÉE.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.8 Avis préliminaire D2019-AP-001 :** rendre une décision, en vertu du Règlement sur la démolition d'immeuble RCA11 09009 quant à une demande préliminaire de démolition, pour le bâtiment situé au 9909, rue Francis et un projet de remplacement (résidence unifamiliale de deux étages) – Lot 2 494 846 du cadastre du Québec (demande 3001492220).

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'autorisation par dérogation mineure de l'aménagement d'une des cours avant pour y permettre le stationnement est acceptable en raison de la configuration de la propriété et des arbres à protéger;

Considérant

que les recommandations de la DDT pour la construction sont appropriées;

Considérant

que l'utilisation d'une brique d'argile de couleur claire doit être privilégiée.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE À LA DÉMOLITION ET AU PROJET PROPOSÉ, SOUS RÉSERVE QUE LES POINTS FORMULÉS CI-DESSUS ET LES RECOMMANDATIONS DE LA DDT Y SOIENT INTÉGRÉS.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.9 Avis préliminaire D2019-AP-002 :** rendre une décision, en vertu du Règlement sur la démolition d'immeuble RCA11 09009 visant une demande de démolition, pour le bâtiment situé au 7, avenue du Ruisseau et un projet de remplacement (résidence unifamiliale de deux étages) – Lot 1 901 361 du cadastre du Québec – Secteur significatif DD (demande 3001493096).

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 la démonstration de la vétusté du bâtiment à démolir a été faite;
- Considérant** que le projet de remplacement est d'une facture contemporaine bien assumée;
- Considérant** que le revêtement métallique proposé est approprié dans le contexte, malgré les réserves de la DDT sur ce sujet;
- Considérant** que les esquisses présentées ne permettent pas de bien comprendre la morphologie du projet dans son milieu d'insertion;
- Considérant** que l'aspect paysager est d'une grande importance mais n'a pas été élaboré;
- Considérant** que la construction hors toit n'est pas une caractéristique du secteur et ne fait pas consensus au sein du Comité.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE À LA DÉMOLITION;
DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE AU PROJET DE REMPLACEMENT SOUS RÉSERVE D'Y INTÉGRER LES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

1. PRODUIRE UNE ÉLÉVATION SUR RUE ILLUSTRANT LE PROJET ET LES BÂTIMENTS VOISINS;
2. PRODUIRE DES PERSPECTIVES RÉALISTES PERMETTANT D'ÉVALUER L'IMPACT D'UNE CONSTRUCTION HORS TOIT DANS LE MILIEU D'INSERTION;
3. RÉVISER L'ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION;
4. PRÉPARER UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER PRÉVOYANT LA PLANTATION D'AU MOINS UN ARBRE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.10 Dossier 2186455020 :** rendre une décision, en vertu de Titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-274, visant à autoriser une nouvelle construction ainsi que l'alignement et la hauteur de cette dernière située au 9315, boulevard Gouin Est – Lot 5 150 574 – Secteur significatif DD, (demande 3001474437).

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 le projet ne semble plus pouvoir évoluer au-delà de cette version malgré les recommandations répétées des instances et les efforts des requérants;
- Considérant** que l'utilisation des matériaux nobles et le recul accentué sont de nettes améliorations par rapport à la version précédente;

Considérant que la proposition de prolongement de la marquise au dessus des portes de garages est acceptable.

Il est proposé :

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.11 Dossier 2186455021 : rendre une décision, en vertu de Titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-274, visant à autoriser la hauteur en mètres d'un bâtiment sur un coin de rue, le pourcentage d'ouvertures, et la marge avant sur un terrain de coin pour l'agrandissement avant du bâtiment situé au 10480-82, place Taché – Lot 2 495 097 du cadastre du Québec (demande de permis 3001475054).

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

Considérant que le Comité ne partage pas les recommandations de la DDT;

Considérant que le projet est bien intégré à son milieu d'insertion et au bâtiment existant;

Considérant que la fenestration proposée semble appropriée.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.12 Dossier 2196455001 : rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-274, visant à autoriser un agrandissement pour le bâtiment situé au 10145, avenue de l'Esplanade – Lot 1 486 241 du cadastre du Québec – Secteur significatif L de la Ligue ouvrière catholique (LOC) (demande de permis 3001487695).

Madame Marie-Claude Lemelin présente le dossier et émet une demande de ressoumission avec recommandations au nom de la DDT.

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

Considérant que le projet s'inscrit dans une tendance lourde d'agrandissement des maisons de la LOC;

Considérant que le recul de l'agrandissement par rapport à la façade est insuffisant;

Considérant que le perron d'accès devrait respecter les caractéristiques du secteur;

Considérant que la fenestration doit s'inspirer du style des ouvertures d'origine;

Considérant que l'accès au stationnement en cour latérale doit être réduit au minimum nécessaire;

Considérant que la couleur de l'agrandissement est trop foncée et nuit à son intégration.

Il est proposé :

DE DEMANDER LA RESSOUSSION DU PROJET EN Y INTÉGRANT LES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

- 1. INTÉGRER L'ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DE LA DDT;**
- 2. PRÉVOIR UN REcul DE L'AGRANDISSEMENT D'ENVIRON 1 MÈTRE PAR RAPPORT À LA FAÇADE EXISTANTE;**
- 3. UTILISER UNE BRIQUE DE PAREMENT PLUS PÂLE QUE CELLE PROPOSÉE.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.13 Dossier 2196455002 : rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-274, visant à autoriser la transformation de l'enveloppe extérieure (incluant une murale) et un équipement mécanique en façade pour le bâtiment situé au 5745, boulevard Gouin Ouest – Lot 1 435 161 du cadastre du Québec – Secteur significatif A – Parcours riverain (demande 3001489060).

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'élaboration d'une murale sur le mur latéral doit s'inscrire dans l'esprit des autres œuvres du genre dans le secteur immédiat;

Considérant que la présence d'une terrasse devant cette propriété est souhaitable.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PROPOSÉ SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES RECOMMANDATIONS DE LA DDT;

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE LA TERRASSE PROPOSÉE SOUS RÉSERVE DE SA CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.14 a) Dossier 2194197002 : rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-274, afin d'autoriser la transformation du bâtiment situé au 12131-37-39, avenue Bois-de-Boulogne (ancienne caserne de pompier 38), les unités de stationnements, le nouvel escalier métallique en cour avant, la largeur de l'entrée charretière à plus de 50% et à moins de 7,5 mètres, ainsi que la cage d'escalier sur le toit – Lot 3 879 978 du cadastre du Québec – Immeuble significatif (demande de permis 3001482221).

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 la préservation intégrale des caractéristiques et éléments patrimoniaux de ce bâtiment est d'une grande importance;

Considérant que le projet permet la sauvegarde d'un bâtiment témoin important de l'histoire du quartier.

Il est proposé :

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.14 b) avis préliminaire : rendre une décision, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures RCA07 09010, afin d'autoriser la structure de l'escalier métallique et les éléments sur le toit-terrasse à plus de 10 mètres de hauteur pour le bâtiment situé au 12131-37-39, avenue Bois-de-Boulogne (ancienne caserne de pompier 38) – Lot 3 879 978 du cadastre du Québec – Immeuble significatif (demande de permis 3001482221).

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 les éléments de structure de l'escalier et d'éventuelles structures ouvertes au niveau des terrasses sur toit sont acceptables dans le contexte.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE À LA DÉROGATION MINEURE ET SIGNIFIER QUE CET AVIS POURRA ÊTRE UTILISÉ POUR LA DEMANDE OFFICIELLE SANS QU'IL NE SOIT NÉCESSAIRE DE PRÉSENTER LE DOSSIER À NOUVEAU AU COMITÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

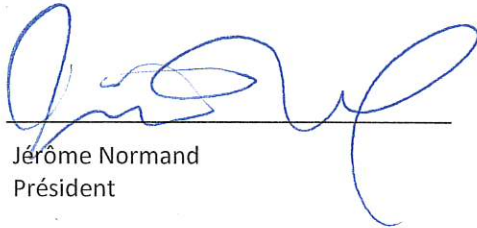
6. Levée de l'assemblée

Il est proposé :

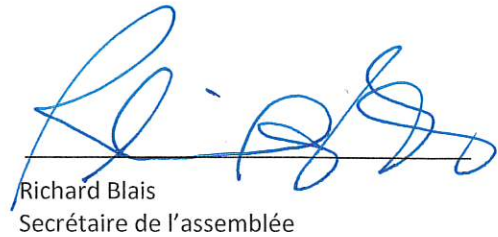
DE LEVER L'ASSEMBLÉE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

L'assemblée est levée à 21 heures 20.



Jérôme Normand
Président



Richard Blais
Secrétaire de l'assemblée

Signé le 6 mars 2019