

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

Procès-verbal de la réunion tenue le 5 février 2020 à 18 heures,
au 555, rue Chabanel Ouest, 6^e étage.

Étaient présents :

Mesdames Kim Cloutier et Stéphanie Fortin et Émilie Thuillier
Messieurs Claude Beaulac, Marc Coiteux et Hadrien Parizeau

Étaient absents:

Messieurs André Émond, André Leguerrier et Jérôme Normand

Invités :

Madame Judith Boisvert
Messieurs Pierre Alarie, Richard Blais, Nicolas Boulanger et Gilles Côté

La réunion commence à 18 heures 00.

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.

3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée régulière du 15 janvier 2019.

Il est proposé :

D'ADOPTER LE PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE REGULIERE DU 15 JANVIER 2019.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4. Prochaine rencontre

La prochaine rencontre régulière se tiendra du mercredi 11 mars 2020 à 18 heures à la salle du conseil, située au 555, rue Chabanel Ouest, bureau 600.

5. Objets soumis à l'étude du comité

Les dossiers 5.1 et 5.2 étant des projets de démolition, le public présent est invité à prendre place dans la salle. Ils quittent après la présentation et avant la délibération. Les personnes présentes sont : Madame Myriam Rousseau et Messieurs Joseph Scalia, Kevin Hajar, Antonin Lemieux et Stéphane Lessard.

5.1 a) Dossier D2020-001 : rendre une décision, en vertu du Règlement sur la démolition d'immeuble (RCA11 09009) quant à une demande de permis de démolition pour 1 bâtiment situé au 9935, boulevard Saint-Laurent – Lot 1 996 462 du cadastre du Québec et une nouvelle opération cadastrale pour créer 8 lots pour l'ensemble du projet de remplacement – Demande 3001702316.

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

Les dossiers 5.1a), b) et c) seront traités simultanément puisque le projet de remplacement et d'opération cadastrale est commun aux trois propriétés.

- Considérant** que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant** que la démolition des trois bâtiments est jugée acceptable par le Comité;
- Considérant** que l'opération cadastrale proposée permet la réalisation d'un projet de 8 bâtiments résidentiels mieux intégrés à leur milieu d'insertion que les bâtiments d'origine;
- Considérant** que le projet proposé présente une nette amélioration par rapport à la version présentée en préliminaire;
- Considérant** que les préoccupations du Comité formulées lors de la présentation préliminaire ont été prises en compte par les concepteurs;
- Considérant** que le projet de remplacement présente un meilleur équilibre que celui de la version précédente;
- Considérant** que le projet compte un grand nombre de logements famille.

Il est proposé :

D'APPROUVER LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS A), B) ET C).

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE SOUS RÉSERVE DE LA CONFIRMATION DE CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE.

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PROPOSÉ SOUS RÉSERVE DE LA CONFIRMATION DE CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.1 b) Dossier D2020-002 :** rendre une décision, en vertu du Règlement sur la démolition d'immeuble (RCA11 09009) quant à une demande de permis de démolition pour 1 bâtiment situé au 9973-9975 boulevard Saint-Laurent – Lot 1 996 463 du cadastre du Québec et une nouvelle opération cadastrale pour créer 8 lots pour l'ensemble du projet de remplacement – Demande 3001702374.

Voir le point 5.1 a).

- 5.1 c) Dossier D2020-003 :** rendre une décision, en vertu du Règlement sur la démolition d'immeuble (RCA11 09009) quant à une demande de permis de démolition pour 1 bâtiment situé au 10001-10005, boulevard Saint-Laurent – Lot 1 996 464 du cadastre du Québec et une nouvelle opération cadastrale pour créer 8 lots pour l'ensemble du projet de remplacement – Demande 3001702395.

Voir le point 5.1 a).

- 5.2 Dossier D2020-004 :** rendre une décision, en vertu du Règlement sur la démolition d'immeuble (RCA11 09009) quant à une demande de permis de démolition et au projet de remplacement pour l'immeuble situé aux 6255 et 6259, boulevard Gouin Ouest – Lot 2 375 652 du cadastre du Québec – Demande 3001690194.

Monsieur Nicolas Boulanger présente le dossier et émet un avis favorable avec recommandations au nom de la DDT.

- Considérant** que la présence des commerces aux coins doit être signalée par une fenestration plus généreuse et un traitement des entrées plus marqué;
- Considérant** que les matériaux de parement devraient être plus pâles afin de combattre les effets d'îlots de chaleur verticaux;
- Considérant** que les recommandations du service d'horticulture devront être intégrées à celles de la DDT;
- Considérant** que malgré une facture de qualité, le projet propose un verdissement nettement insuffisant;
- Considérant** que la replantation d'arbres publics en bordure de la rue Cousineau nécessite un recul plus important du bâtiment projeté;
- Considérant** que l'absence de recul par rapport au boulevard Gouin empêche la plantation d'arbres et nuit à la qualité générale du projet;
- Considérant** que la toiture verte proposée ne constitue pas une compensation suffisante pour le déficit de 5 arbres par rapport à l'exigence de la réglementation;
- Considérant** que dans une optique de développement durable déclarée par le promoteur, l'aspect de verdissement et de replantation se doit d'être optimal.

Il est proposé :

DE DEMANDER QUE LE PROJET SOIT RETRAVAILLÉ DE MANIÈRE À TENIR COMPTE DES CONSIDÉRATIONS FORMULÉES PRÉCÉDEMMENT ET PRÉSENTÉ DE NOUVEAU AU COMITÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.3 Dossier 2207747002 : rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser l'installation d'une enseigne au 12295, boulevard Laurentien – Demande de certificat 3001743055.

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 enseignes proposées sont bien adaptées à leur milieu d'insertion;

Considérant que la formulation du slogan de l'entreprise comporte une erreur de français.

Il est proposé :

**DE RECOMMANDER L'APPROBATION DES ENSEIGNES PROPOSÉES;
DE SUGGÉRER QUE L'EXPRESSION « TOUT POUR RÉUSSIR » SOIT CORRIGÉE POUR ENLEVER LES MAJUSCULES DES MOTS « POUR » ET « RÉUSSIR » SELON LE BON ORTHOGRAPHE FRANÇAIS.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.4 a) Dossier 1194039028 : 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 la construction de 51 logements sur le site de l'immeuble situé au 655, rue Sauriol Est – Lot 1 995 260 du cadastre du Québec – Zone 1363.

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

Considérant que le Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal a émis un avis défavorable au projet;

Considérant que le rapport d'une personne ayant participé à la consultation publique organisée par le promoteur indique que le public présent était majoritairement favorable au projet;

Considérant que la facture architecturale du projet est de qualité et que son intégration au milieu d'insertion est réussie;

Considérant que le projet permettra de générer les sommes nécessaires à la réfection et l'entretien de l'église;

- Considérant** que ce projet résidentiel répond à la fois à une demande de cette communauté et du voisinage;
- Considérant** que la volumétrie du projet suscite une discussion au sein du Comité;
- Considérant** que le positionnement proposé du nouveau corps de bâtiment résidentiel évite d’implanter une masse le long des cours des bâtiments voisins;
- Considérant** que le stationnement de surface est essentiel pour accueillir les personnes motorisées qui viennent assister aux célébrations ou autres activités communautaires de l’église;
- Considérant** que le stationnement de surface est positionné de façon optimale et contribue à assurer la quiétude des propriétés voisines et des rues du secteur;
- Considérant** que le recul par rapport à la rue Durham proposé pour l’aile parallèle à la rue Sauriol permet de bien dégager la façade de l’église et ainsi créer une cohérence des espaces verts de part et d’autre de cette façade, dans l’esprit de l’énoncé de valeur patrimoniale;
- Considérant** que pour préserver cette cohérence d’espaces verts, il convient de ne pas aménager l’accès véhiculaire sur la rue Durham mais plutôt sur l’avenue Millen, tel que proposé.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L’APPROBATION DU PROJET TEL QUE PROPOSÉ.

ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ

- 5.4 b) Dossier 1194039029 :** adopter le Règlement modifiant le Plan d’urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) et visant le retrait de la propriété située au 655, rue Sauriol Est de la liste des bâtiments d’intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle de l’arrondissement d’Ahuntsic-Cartierville – Lot 1 995 260 du Cadastre du Québec.

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 l’équilibre entre la préservation des caractéristiques paysagères de la propriété et l’opportunité d’un projet permettant d’assurer la pérennité du bâtiment principal semble optimal.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER D’ADOPTER LE RÈGLEMENT PROPOSÉ.

ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ

- 5.5 Dossier 1204039001 :** rendre une décision, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures RCA07 09010, afin d'autoriser pour le bâtiment situé au 9644, rue Basile-Routhier, un taux d'implantation supérieur à 50%, lot 1 997 892 du cadastre du Québec – Demande de permis 3001735134.

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 la construction d'un nouveau bâtiment pourrait se faire sans qu'une issue arrière ne soit obligatoire mais nécessiterait une diminution du nombre de logements;
- Considérant** que les propriétaires qui voient leur terrain amputé d'une partie à l'arrière ont certainement dû donner leur approbation au projet;
- Considérant** que l'augmentation de l'implantation du bâtiment de 3% au-delà de la limite prescrite est peu significative.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE LA DÉROGATION MINEURE DEMANDÉE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.6 Dossier 1194039009 :** 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), afin d'autoriser la démolition de la résidence unifamiliale située au 10720, rue de Lille et la construction d'un nouveau bâtiment de 11 unités de logement – Lot 1 742 048 du Cadastre du Québec - Zone 1515.

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

- Considérant** que les préoccupations du Comité formulées lors de la dernière présentation ont trouvé réponse dans cette nouvelle version du projet;
- Considérant** que si les deux rampes sont conservées, il y aurait lieu d'ajouter un troisième garde-corps ou une bordure surélevée du côté gauche afin d'éviter que des fauteuils ne quittent la rampe;
- Considérant** que le remplacement de la rampe de gauche par un trottoir plat et quelques marches d'escalier pourrait être une alternative plus sécuritaire lors de verglas.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE LA RECOMMANDATION DE LA DDT.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.7 Dossier 1194039012 : 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 le développement de la dernière phase d'un centre commercial sur les lots 2 985 071, 2 985 076 et 2 349 642 du cadastre du Québec (9187, boulevard de l'Acadie) – Zones 1302 et 1310.

Monsieur Pierre Alarie 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 les réponses aux questions soulevées lors de la dernière présentation fournies par les requérants, permettent de mieux apprécier la valeur du projet;
- Considérant** que plusieurs élus de l'arrondissement se sont montrés ouverts à la réalisation du projet sous réserve de certaines conditions à respecter;
- Considérant** que la serre proposée sur le toit du commerce sur Crémazie doit être une de ces conditions de réalisation du projet;
- Considérant** que les commerces et bureau des bâtiments de deux étages devront être construits dans la même phase de réalisation que la partie Est;
- Considérant** que les discussions concernant la propriété des voies de circulation devront avoir fait l'objet d'une entente avant que le projet ne puisse être réalisé.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.8 Dossier 2192720006 : approuver le projet de remplacement du lot 2 494 253 du plan cadastral parcellaire, cadastre du Québec, situé sur le côté est de l'avenue Papineau, au nord de la rue Struan, préparé par monsieur Christian Tessier, arpenteur-géomètre, le 3 octobre 2018 – Minute 2909.

Monsieur Nicolas Boulanger 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 proposé sur le nouveau lot a cheminé positivement depuis la dernière présentation;
- Considérant** que le futur projet qui occupera le lot devra respecter une morphologie et des dégagements équivalents à celui présenté;
- Considérant** que les recommandations de la DDT devront être intégrées au futur bâtiment.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE L'OPÉRATION CADASTRALE PROPOSÉE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.9 Dossier 1201066006 :** 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'occupation du bâtiment situé au 450, rue de Port-Royal Ouest, à des fins de production et de transformation de produits à base de cannabis – Zone 1293.

Monsieur Nicolas Boulanger 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 les meneaux et faux meneaux devront avoir des dimensions équivalentes pour recréer l'effet des fenêtres d'origine sur les façades avant et latérales;
- Considérant** que les panneaux tympans ne devront pas se trouver en façade.

Il est proposé :

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

- 1. LES DIMENSIONS DES MENEUX ET FAUX MENEUX DEVRONT ÊTRE ÉQUIVALENTES DE MANIÈRE À RECRÉER L'EFFET PRODUIT PAR LES FENÊTRES D'ORIGINE;**
- 2. LA CONDITION 1 S'APPLIQUE AUX FENÊTRES DES FAÇADES AVANT ET LATÉRALES;**
- 3. SI DES PANNEAUX TYMPANS SONT UTILISÉS, ILS NE DEVRONT PAS ÊTRE INSTALLÉS SUR LA FAÇADE AVANT.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.10 Dossier 2201066001 :** approuver, conformément au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), l'ajout de 15 unités de logement au projet initial et la transformation du bâtiment situé au 10850, rue Basile-Routhier – Projet Henri B – Demande de permis de transformation 3001683089.

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 les modifications demandées sont substantiellement conformes au projet particulier tout en présentant une amélioration de l'esthétique du bâtiment;
- Considérant** que le rehaussement proposé d'une partie du bâtiment est sans conséquences sur l'ensemble;

Considérant que la toiture sans terrasse proposée pour le petit bâtiment est une solution acceptable.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER D'APPROUVER LE PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.11 Dossier 2208743001 : rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-274, visant à autoriser les travaux de construction pour un nouveau bâtiment situé sur la rue Waverly, futur numéro civique 10728-10730, sur le lot 6 335 721 du cadastre du Québec – Demande de permis 3001718054.

Madame Judith Boisvert 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 combinaison du mur de soutènement de gauche avec le muret du balcon crée une masse trop imposante;

Considérant que les efforts déployés pour abaisser le rez-de-chaussée et l'entrée du bâtiment ont permis de mieux l'intégrer dans son milieu d'insertion;

Considérant que le format de brique n'est pas bien assorti au voisinage.

Il est proposé :

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

1. ÉLIMINER LE MURET DE BÉTON SERVANT DE GARDE-CORPS AU BALCON ET LE REMPLACER PAR UN GARDE-CORPS MÉTALLIQUE AJOURÉ POUR ATTÉNUER L'EFFET DE MASSE;
2. UTILISER UN FORMAT DE BRIQUE ASSORTI AU VOISINAGE SOIT, FORMAT QUÉBEC OU MODULAIRE MÉTRIQUE;
3. RÉDUIRE AU MINIMUM LA LARGEUR DE L'ALLÉE VÉHICULAIRE DE MANIÈRE À DÉGAGER LE POTEAU ÉLECTRIQUE LE PLUS POSSIBLE;
4. FOURNIR UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER POUR L'ENSEMBLE DE LA COUR AVANT ET Y INCLURE UNE BANDE DE PLANTATION AVEC ARBUSTES ENTRE LES ALLÉES VÉHICULAIRE ET PIÉTONNE DE MANIÈRE À RÉDUIRE LE POURCENTAGE DE SURFACES MINÉRALISÉES.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.12 Dossier 2208743003 : rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-274, visant à autoriser les travaux de transformation pour un agrandissement, situé au 164 rue Somerville – Lot 1 996 134 du cadastre du Québec – Secteur D – Demande de permis 3001717234.

Madame Judith Boisvert 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 les matériaux et couleurs proposés sont bien assortis;
- Considérant** que les fenêtres proposées sont acceptables moyennant les ajustements recommandés par la DDT;
- Considérant** que la construction hors-toit proposée ne constitue pas une caractéristique du milieu d'insertion;
- Considérant** que la présence d'une terrasse sur le toit pourrait être acceptable si l'accès se fait par un escalier extérieur à l'arrière;
- Considérant** que la réfection de la toiture avec un revêtement métallique pourrait être un ajout intéressant.

Il est proposé :

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

- 1. LE PROJET NE DEVRA PAS COMPORTER DE CONSTRUCTION HORS-TOIT;**
- 2. SI UNE TERRASSE AU TOIT EST AMÉNAGÉE, ELLE NE DEVRA ÊTRE ACCESSIBLE QUE PAR UN ESCALIER EXTÉRIEUR À L'ARRIÈRE DE LA MAISON ET NON VISIBLE DE LA VOIE PUBLIQUE;**
- 3. SI AUCUNE TERRASSE N'EST AMÉNAGÉE AU TOIT, CELUI-CI DEVRA ÊTRE REFAIT À L'IDENTIQUE;**
- 4. LES MENEUX HORIZONTAUX DES NOUVELLES FENÊTRES DEVRONT ÊTRE PLUS LARGES ET POSÉS À LA FOIS À L'EXTÉRIEUR ET L'INTÉRIEUR.**

DE SUGGÉRER AU REQUÉRANT DE CONSIDÉRER UNE TOITURE MÉTALLIQUE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.13 Dossier 2208743004 : rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-274, visant à autoriser les travaux de transformation pour le revêtement et l'agrandissement du 12539, rue Ranger - Lot 1 435 299 du cadastre du Québec – Secteur D – Demande de permis 3001708357.

Madame Judith Boisvert 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 représente une amélioration de l'ensemble du bâtiment;
- Considérant** que l'allée véhiculaire aurait tout avantage à être réduite pour minimiser les surfaces minéralisées;
- Considérant** que les recommandations de la DDT auraient pour effet de préserver le style distinctif du bâtiment.

Il est proposé :

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

1. PÂLIR LA COULEUR DES OUVERTURES POUR PERMETTRE D'EN DISTINGUER LES DIVISIONS;
2. CHOISIR DES FENÊTRES À GUILLOTINE OU AJOUTER DES MENEUX LARGES INTÉRIEURS/EXTÉRIEURS POUR S'APPARENTER À DES GUILLOTINES;
3. INSTALLER DES GARDE-CORPS EN BOIS PEINT BLANC AU NIVEAU DU PERRON DE L'ENTRÉE PRINCIPALE;
4. INSTALLER DES GARDE-CORPS EN BOIS PEINT DE COULEUR PÂLE D'UN STYLE HARMONISÉ AU BÂTIMENT POUR LA TERRASSE;
5. CONSTRUIRE LES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX DE L'ENTRÉE PRINCIPALE, DES SAILLIES ET DU TOIT, EN BOIS;
6. RÉDUIRE LA LARGEUR DE LA VOIE D'ACCÈS VÉHICULAIRE, EN PARTICULIER PRÈS DU BÂTIMENT.

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.



Hadrien Parizeau
Vice-président



Richard Blais
Secrétaire de l'assemblée

Signé le 02-09-2020