

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

Procès-verbal de la réunion tenue le 8 juillet 2020 à 18 heures,
par vidéoconférence

Étaient présents :

Mesdames Kim Cloutier, Stéphanie Fortin et Anabel Oliveros
Messieurs Jérôme Normand, Jean-Lou Hamelin et Hadrien Parizeau

Invités :

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

La réunion commence à 18 heures 00.

Monsieur Jérôme Normand souhaite la bienvenue aux deux nouveaux membres du comité, Madame Anabel Oliveros et Monsieur Jean-Lou Hamelin. Ils sont invités à se présenter aux participants suite à un tour de table.

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 3 juin 2020.

Il est proposé :

D'ADOPTER LE PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE REGULIERE DU 3 JUIN 2020.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4. Prochaine rencontre

La prochaine rencontre régulière se tiendra du mercredi 5 août 2020 à 18 heures par vidéoconférence.

5. Objets soumis à l'étude du comité

5.1 Dossier 2208743013 : rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser les travaux de construction pour un nouveau bâtiment situé au 8876, rue Lajeunesse – Lot 1 998 132 du cadastre du Québec (demande de permis 3001927477).

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

- Considérant** que l'analyse de DDT est bien fondée;
- Considérant** que la brique devrait être d'un format compatible avec le milieu d'insertion;
- Considérant** que la fenêtre de l'étage supérieur aurait avantage à être divisée verticalement à l'image des autres fenêtres des étages inférieurs;
- Considérant** que la construction hors-toit ne s'intègre pas au milieu d'insertion, notamment par le fait que le bâtiment a déjà trois étages par rapport à ses voisins de deux étages;
- Considérant** que le ginkgo biloba proposé devrait être un spécimen mâle pour éviter les odeurs produites par les fruits des spécimens femelles.

Il est proposé :

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

- 1. LA BRIQUE DEVRA ÊTRE DE PETIT FORMAT;**
- 2. LA GRANDE FENÊTRE EN FAÇADE AU 3^{ÈME} ÉTAGE DEVRA ÊTRE DIVISÉE VERTICALEMENT;**
- 3. LA CONSTRUCTION HORS-TOIT DEVRA ÊTRE ÉLIMINÉE;**
- 4. LE GINKGO BILOBA PROPOSÉ DEVRA ÊTRE UN SPÉCIMEN MÂLE.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

En raison de problèmes techniques, il est convenu de présenter le point 5.7 avant le point 5.2 pour permettre la réparation.

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), visant à autoriser la division du terrain de la résidence située au 10 207, rue Romuald-Trudeau et la construction d'une résidence multifamiliale sur le nouveau terrain - Lot 1 485 983 du cadastre du Québec, zone 1194.

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 l'intégration architecturale et morphologique n'est pas accomplie;
- Considérant** que la présence des accès véhiculaires sur le boulevard de l'Acadie dans une voie réservée pose des enjeux de sécurité sérieux;
- Considérant** que l'alignement d'arbres existants le long du boulevard de l'Acadie serait perdu;
- Considérant** qu'il serait possible d'agrandir le bâtiment voisin sur le terrain en question de manière à favoriser une intégration architecturale harmonieuse et éviter les accès par le boulevard de l'Acadie et la perte de l'alignement d'arbres.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE DÉFAVORABLE AU PROJET PROPOSÉ TOUT EN INDIQUANT UNE CERTAINE OUVERTURE À UN ÉVENTUEL PROJET D'AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT VOISIN.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.2 Dossier 2208743012: rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser les travaux de construction pour un nouveau bâtiment situé sur la rue Verville – (futur numéro civique 11 560) – Lots 3 976 501 et 3 976 502 du cadastre du Québec – Parcours riverain – Secteur significatif DD (demande de permis 3001819095).

Madame Judith Boisvert présente le dossier et émet un avis favorable avec recommandations au nom de la DDT. Une seconde option (B) reçue tardivement et montrant une façade avancée sur deux étages est également présentée à la demande des requérants.

- Considérant** que le projet dans son ensemble ne fait pas consensus au sein du comité;
- Considérant** qu'une majorité des membres considère que le projet a évolué positivement depuis la dernière présentation;
- Considérant** que la version A avec retrait à l'étage rallie la majorité des membres;
- Considérant** que le revêtement de fibrociment proposé ne correspond pas aux critères du milieu d'insertion et est d'une couleur trop foncée;
- Considérant** que la couleur des fascias est également trop foncée;
- Considérant** que la protection des arbres matures existants nécessitera l'utilisation de murs berlinois lors de l'excavation;
- Considérant** que l'espacement des arbres en cour arrière doit être validé;

Considérant qu'un plan d'aménagement paysager unique et concordant devra être soumis;

Considérant que Madame Kim Cloutier tient à signifier sa dissidence.

Il est proposé :

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

1. L'OPTION A AVEC RETRAIT ET COURSIVE À L'ÉTAGE DOIT ÊTRE RÉALISÉE;
2. LE REVÊTEMENT DE FIBROCIMENT DOIT ÊTRE REMPLACÉ PAR UN REVÊTEMENT DE BOIS NATUREL;
3. LE REVÊTEMENT DE BOIS AINSI QUE LES FASCIAS DEVRONT ÊTRE PÂLIS;
4. LES ARBRES EXISTANTS DEVRONT ÊTRE PROTÉGÉS PAR L'UTILISATION D'UN MUR BERLINOIS LORS DE L'EXCAVATION;
5. UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER FINAL SUR LEQUEL L'ESPACEMENT DES ARBRES EN COUR ARRIÈRE AURA ÉTÉ VALIDÉ, DEVRA ÊTRE SOUMIS.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

5.3 Dossier 2194197012: rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) et de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002), visant à autoriser la construction d'un bâtiment unifamilial isolé de deux étages avec sous-sol et une unité de stationnement au rez-de-chaussée; le pourcentage de maçonnerie inférieur à 80%; le retour de maçonnerie et l'alignement de construction pour la propriété située au 10 820, rue du Pressoir – Site du patrimoine du Sault-au-Récollet – Lot 4 324 804 du cadastre du Québec (demande de permis 3001591334).

Madame Judith Boisvert présente le dossier et émet un avis éfavourable avec recommandations au nom de la DDT.

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

Considérant que le site se trouve dans un secteur à potentiel archéologique;

Considérant que le projet a cheminé positivement depuis sa dernière présentation;

Considérant que la façade latérale du côté nord n'est pas à la hauteur du projet;

Considérant que le retour de maçonnerie de pierre naturelle dur la façade latérale nord n'est pas assez long;

Considérant que l'intégration du lampadaire public à l'aménagement paysager en cour avant serait souhaitable et devrait être suggéré aux requérants.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET SOUS RÉSERVE DE L'ACCENTUATION DU RETOUR DE MAÇONNERIE DE PIERRE NATURELLE SUR LA FAÇADE LATÉRALE NORD ET DE PROCÉDER À UN INVENTAIRE ARCHÉOLOGIQUE PRÉALABLE AUX TRAVAUX DANS L'AIRE QUI FERA L'OBJET DE TRAVAUX D'EXCAVATION (SURVEILLANCE REQUISE PAR UN ARCHÉOLOGIQUE

DURANT LA TOTALITÉ DES TRAVAUX D'EXCAVATION ET ARRÊT TEMPORAIRE À PRÉVOIR SI DÉCOUVERTES), LE TOUT À ÊTRE VALIDÉ PAR LA DDT.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.4 Dossier 2208743011:** rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser les travaux de transformation pour démanteler plus de 50% de la projection horizontale d'un toit pour un agrandissement au-dessus du garage, pour le bâtiment situé au 10 325, Grande-Allée – Lot 1 996 286 du cadastre du Québec – (demande de permis 3001937336).

Madame Judith Boisvert 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 propriété n'est pas située en secteur significatif;

Considérant que le projet propose une toiture intégrée à son milieu d'insertion.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.5 Dossier 2208743019 :** rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser les travaux de transformation pour l'installation d'une piscine hors-terre en cour latérale du bâtiment situé au 1992, boulevard Gouin Est – Lot 4 497 225 du cadastre du Québec – PIIA Sault-au-Récollet – Parcours riverain – Secteur significatif DD – (demande de permis 3001959634).

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 l'emplacement de la piscine est optimal;

Considérant que l'installation d'une haie de thuyas le long de la clôture du côté de Gouin contribuerait à dissimuler l'installation et procurer plus d'intimité.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET SOUS RÉSERVE DE LA PLANTATION D'UNE HAIE DE THUYAS LE LONG DE LA CLÔTURE LONGEANT GOUIN, À ÊTRE VALIDÉE PAR LA DDT.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.6 Dossier 2196455013 : rendre une décision, en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser les travaux de construction pour un nouveau bâtiment situé sur la rue Linden (futur numéro civique 1610) – Lot 6 280 469 du cadastre du Québec – (demande de permis 3001513109).

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 la hauteur du bâtiment aurait avantage à être réduite;
- Considérant** que la stratégie de toiture en pente n'est pas appropriée et pourrait même être la source d'éventuels problèmes;
- Considérant** que l'utilisation du bois sur la façade principale n'est pas justifiée;
- Considérant** que l'alternance des revêtements sur la façade latérale droite n'est pas harmonieuse;
- Considérant** que l'utilisation d'un élément de béton ou de pierre pour séparer les types de parement différents est superflue.
- Considérant** que la condition imposée par le comité lors de la dernière présentation et concernant l'importance de mettre de la maçonnerie sur toutes les façades, n'a pas été respectée.

Il est proposé :

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

- 1. LA TOITURE DEVRA ÊTRE PLATE ET LE DRAINAGE DEVRA SE FAIRE PAR UN DRAIN INTÉRIEUR DANS LES RÈGLES DE L'ART;**
- 2. LA HAUTEUR DU BÂTIMENT DEVRA ÊTRE RÉDUITE LE PLUS POSSIBLE;**
- 3. LA FAÇADE AVANT DEVRA ÊTRE EXCLUSIVEMENT RECOUVERTE DE MAÇONNERIE DE BRIQUE DE PETIT FORMAT;**
- 4. LES FAÇADES LATÉRALES ET ARRIÈRE DEVRONT VOIR LEUR REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE MAJORÉ ET LEUR DESIGN SIMPLIFIÉ.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.8 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), visant à autoriser la construction de plusieurs bâtiments d'habitation sur l'emplacement localisé à l'angle nord-ouest des rues Chabanel et Meilleur (9300, rue Meilleur) – Lots 1 488 773, 1 490 014 et 3 806 763 à 3 806 766 du cadastre du Québec, zone 1285.

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

- Considérant** que les travaux de planification détaillée de l'aire TOD Chabanel vont bon train;
- Considérant** que l'arrondissement a déjà statué que les immeubles de plus de 15 étages ne sont pas adaptés à l'échelle de ce secteur de la ville;
- Considérant** que le respect de la stratégie locale d'inclusion sociale est une condition ferme;
- Considérant** que les enjeux de verdissement dans ce secteur de l'arrondissement déjà très minéralisé, prennent une importance significative;
- Considérant** que le comité exprime des doutes quant à la faisabilité d'une mutualisation des stationnements qui devra, le cas échéant, être bien documentée;
- Considérant** que le design proposé s'inscrit dans la banale continuité des projets du même type sans se démarquer par une quelconque originalité;
- Considérant** que ce site exceptionnel doit accueillir un projet remarquable par son design et par l'implantation d'un véritable milieu de vie à échelle humaine;
- Considérant** que les composantes commerciales et de services ne sont pas à la hauteur des attentes relatives au milieu d'insertion;
- Considérant** que les requérants auraient tout avantage à revoir le précédent avis du comité sur la version antérieure du projet et de s'en inspirer.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE QUANT À LA POSSIBILITÉ D'IMPLANTER UN PROJET RÉSIDENTIEL SUR CE SITE MAIS DÉFAVORABLE À L'APPROCHE PRÉSENTÉE QUI CONSTITUE UN CERTAIN RECUIL PAR RAPPORT AUX MOUTURES PRÉCÉDENTES.

DE SUGGÉRER AUX REQUÉRANTS DE S'INSPIRER DES COMMENTAIRES FORMULÉS CI-DESSUS ET LORS DES PRÉSENTATIONS PRÉCÉDENTES DE MANIÈRE À ÉLABORER UN VÉRITABLE MILIEU DE VIE À ÉCHELLE HUMAINE ET AU DESIGN REMARQUABLE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.9 Dossier 1207747005** : accorder, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA07 09010), la réalisation d'une clôture de 1,5 mètre de hauteur en marge avant, au 11766, rue Frigon – Lot 3 880 751 du cadastre du Québec – (demande de dérogation 3002060635).

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 l'implantation d'une piscine à cet endroit ne devrait générer aucune nuisance au voisinage;

Considérant que la hauteur réglementaire minimale de 1,2 mètre de la clôture est suffisante, notamment en raison de la haie qui procure l'intimité recherchée;

Considérant que la clôture devra être implantée sur la propriété privée.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE LA DÉROGATION MINEURE SOUS RÉSERVE QUE LA CLÔTURE SOIT D'UNE HAUTEUR MINIMALE ET MAXIMALE DE 1,2 MÈTRE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.10 Dossier 1207747006 : accorder, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA07 09010), la réalisation d'une piscine et d'une clôture de 1,2 mètre de hauteur en cour avant, au 12115, avenue Henri-Beau – Lot 1 901 202 du cadastre du Québec – (demande de permis 300192834).

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 configuration de la propriété rend difficile l'implantation de la piscine ailleurs sur la propriété;

Considérant que l'implantation d'une piscine à cet endroit ne devrait générer aucune nuisance au voisinage.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE LA DÉROGATION MINEURE DEMANDÉE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.11 Dossier 1207747007 : accorder, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA07 09010), la réalisation d'une piscine en cour avant à 2 mètres de la limite avant et d'une clôture de 1,2 mètre de hauteur en cour avant, au 12285, rue Wood – Lot 1 901 298 du cadastre du Québec – (demande de dérogation 3000997213).

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'implantation d'une piscine à cet endroit ne devrait générer aucune nuisance au voisinage;

Considérant que la hauteur réglementaire minimale de 1,2 mètre de la clôture est suffisante, notamment en raison de la haie qui procure l'intimité recherchée;

Considérant que la clôture devra être implantée sur la propriété privée;

Considérant que la clôture existante implantée dans l'emprise de rue devra être enlevée une fois la nouvelle clôture en place.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE LA DÉROGATION MINEURE SOUS RÉSERVE QUE LA CLÔTURE SOIT D'UNE HAUTEUR MINIMALE ET MAXIMALE DE 1,2 MÈTRE ET IMPLANTÉE SUR LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE.

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 20 heures 55.



Jérôme Normand
Président



Richard Blais
Secrétaire de l'assemblée

Signé le 22 septembre 2020