

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

Procès-verbal de la réunion tenue le 6 février 2013, à 18 heures,
au 555, rue Chabanel Ouest, 6^e étage.

Étaient présents :

Madame Caroline Parent

Messieurs Claude Beaulac, Jean-Guy Dépatie, André Émond et Pierre Gagnier

Se sont excusés :

Messieurs Harout Chitilian et André Leguerrier

Invités :

Mesdames Marie Caron et Émilie Thuillier

Messieurs Pierre Alarie, Gaëtan Bélisle, 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 AVEC LES MODIFICATIONS
SUIVANTES :**

- **LES POINTS 5.9 ET 5.10 SONT DEVANCÉS ENTRE LES POINTS 5.4 ET 5.5;**
- **LE POINT 5.1 EST REPORTÉ ENTRE LES POINTS 5.10 ET 5.5.**

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 9 janvier 2013.

Il est proposé :

D'ADOPTER LE PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE REGULIERE DU 9 JANVIER 2013.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4. Prochaine rencontre

La prochaine rencontre régulière se tiendra le mercredi 6 mars 2013 à 18 heures à la salle du conseil, située au 555, rue Chabanel Ouest, bureau 600.

5. Objets soumis à l'étude du comité

5.2 a) Dossier 1124039020 : 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 adopter un projet particulier relatif à la construction de plusieurs immeubles résidentiels, situé au 10000, rue Meilleur – Lot 1 488 873 du Cadastre du Québec – Zone 0317.

Madame Émilie Thuillier, conseillère du district d'Ahuntsic, se joint à la rencontre.

Monsieur Pierre Alarie présente le dossier et émet un avis mitigé au nom de la Direction du développement du territoire (DDT), accompagné des commentaires des directions des Travaux publics et des Sports, loisirs, culture et développement social.

Messieurs Pascal Daudelin et Louis-Paul Lemieux de l'Atelier VAP accompagnés de Monsieur Marco Musto de Musto Construction, sont invités à présenter leurs arguments et répondre aux questions du Comité et de Madame Émilie Thuillier. Ils sortent avant la délibération.

Considérant que le principe de changer l'affectation du terrain pour permettre l'habitation est accepté;

Considérant que le promoteur a mis en œuvre un processus de consultation et d'acceptabilité sociale qui a permis à la population intéressée de se prononcer sur le projet;

- Considérant** que la densité de logements proposée est jugée acceptable;
- Considérant** que la réduction supplémentaire de la densité pourrait avoir un effet pervers sur la qualité et la pérennité du projet;
- Considérant** que les études de circulation automobile semblent réalistes et les effets prévus acceptables;
- Considérant** que le Comité s'interroge sur l'évolution d'un tel projet dans le temps, particulièrement en ce qui a trait à la ségrégation sociale et à la relation public / privé des espaces sur le site;
- Considérant** que le projet comporte plusieurs aspects qui n'ont pas été développés notamment, la localisation des logements sociaux, les ententes à conclure avec la Direction de l'habitation et un groupe de ressources techniques, la gestion des matières résiduelles et des eaux de pluie ainsi que les autorisations à obtenir d'Hydro-Québec pour les usages et installations sous les lignes de haute tension, le cas échéant;
- Considérant** que la proposition d'implantation de parcs publics au centre du projet ne correspond pas aux modèles préconisés par la Ville de Montréal et va au delà de la demande du Comité d'intégrer un espace vert au projet;
- Considérant** que la configuration de la voie publique linéaire avec boucle de retournement à son extrémité ne paraît pas optimale et n'a pas été remise en question comme il avait été recommandé par le Comité dans son avis du 4 avril 2012;
- Considérant** que la configuration des bâtiments dont certaines parties se retrouvent à une distance trop importante de la voie publique, ne paraît pas fonctionnelle ni sécuritaire (déménagements, livraisons, véhicules d'urgence, etc.);
- Considérant** que la circulation sur le site, tant automobile que piétonne, ne présente pas la fluidité attendue pour un ensemble de cette importance;
- Considérant** que le Comité ne reconnaît pas la raison d'être de la piste cyclable sur rue publique mais juge essentiel de relier la vélo-route à la voie publique, ce qui n'apparaît pas sur les plans;
- Considérant** que la modulation proposée dans les hauteurs des bâtiments pourrait être légèrement mais avantageusement accentuée;
- Considérant** que les concepteurs auraient tout avantage à considérer les nouvelles technologies de gestion des eaux pluviales dans l'élaboration d'espaces verts privés dynamiques et durables.

Il est proposé :

DE DEMANDER LA RESSOUSSION D'UN PROJET RETRAVAILLÉ SELON LES CRITÈRES SUIVANTS :

1. REVOIR LA CONFIGURATION DE LA VOIE PUBLIQUE ET L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS AFIN DE CRÉER UN PARCOURS PANORAMIQUE, DYNAMIQUE, FLUIDE, SÉCURITAIRE ET FONCTIONNEL;
2. ÉTABLIR DES ENTENTES AVEC LA DIRECTION DE L'HABITATION, UN GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES ET TOUT AUTRE INTERVENANT, AFIN DE PRÉCISER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES;
3. OBTENIR TOUTE ENTENTE REQUISE AVEC HYDRO-QUÉBEC POUR LES USAGES ET OUVRAGES PRÉVUS SOUS LES LIGNES DE HAUTE TENSION;
4. ABORDER LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET EN CE QUI A TRAIT À LA GESTION DES EAUX DE PLUIE ET DES MATIÈRES RÉSIDUELLES, ET INTÉGRER LES SOLUTIONS NOVATRICES TROUVÉES AU DESIGN DE L'ENSEMBLE;
5. INTÉGRER UN LIEN CYCLABLE ENTRE LA VOIE PUBLIQUE ET LA VÉLO-ROUTE;
6. EXAMINER LA POSSIBILITÉ D'ACCENTUER LA MODULATION MORPHOLOGIQUE DU PROJET SANS EN MODIFIER LA DENSITÉ.

DE RECOMMANDER FERMEMENT QUE LES CONCEPTEURS ET LES PROFESSIONNELS DE L'ARRONDISSEMENT, NOTAMMENT DES TRAVAUX PUBLICS ET DE LA DDT, INCLUANT LA DIVISION DES ÉTUDES TECHNIQUES, TRAVAILLENT DE CONCERT À LA PROPOSITION DE LA VOIE PUBLIQUE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.2 b) Dossier 1114039012 :** Rendre une décision quant à une demande d'adoption d'un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal visant l'agrandissement d'un secteur d'affectation "secteur résidentiel" à même un secteur d'affectation "secteur d'emplois ", la création d'un secteur de densité 01-T9 à même une partie du secteur de densité 01-06 et l'ajout d'un secteur à transformer pour un emplacement situé à l'intersection nord-ouest des rues Sauvé et Meilleur – Lot 1 488 873 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 bien que le principe soit bien reçu, il convient d'attendre que le projet ait atteint un niveau d'acceptabilité et de raffinement plus important avant d'entreprendre les démarches formelles de modification du plan d'urbanisme.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE LA MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME PROPOSÉE, SOUS RÉSERVE DE L'APPROBATION DU PROJET IMMOBILIER.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Madame Émilie Thuillier quitte la rencontre.

5.3 Dossier 1124039019 : 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 adopter un projet particulier relatif à l'agrandissement d'une résidence unifamiliale située au 12090, croissant du Beau-Bois, – Lot 1 900 427 du cadastre du Québec – Zone 0014.

Monsieur Pierre Alaire 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 n'aura aucun effet sur le voisinage et qu'il ne sera pas possible de le différencier du bâtiment d'origine.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.4 Dossier 1134039001 : 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 adopter un projet particulier relatif à l'installation d'enseignes, situé au 2912, de Salaberry – Lot 2 660 805 du cadastre du Québec – Zone 0124.

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 demandées s'inscrivent dans l'évolution corporative du commerce concerné.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.9 Dossier 1130449001 : Rendre une décision quant à l'adoption d'une dérogation mineure relativement à une aire de jeux en cour avant et à la hauteur d'une clôture en cour avant pour la garderie localisée au 400, rue Legendre Ouest à l'angle sud-est de l'avenue du Parc.

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 superficie de l'aire de jeux aurait tout avantage à être majorée, quitte à en modifier la forme, pour s'approcher de l'arbre se trouvant sur la propriété voisine.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE LA DÉROGATION DEMANDÉE SOUS RÉSERVE DE LA BONIFICATION DE L'AIRE DE JEUX SELON LES COMMENTAIRES FORMULÉS CI-DESSUS, À ÊTRE VALIDÉE PAR LA DDT.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.10 Dossier 11304490xx : 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 transformation à des fins d'habitation des deux (2) derniers étages du bâtiment situé aux 9300 à 9340, boul. Saint-Laurent, à l'angle nord-ouest de la rue Chabanel – Zone 0413.

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 Comité salue la qualité du projet et des logements qui seraient créés;

Considérant que le projet aurait certainement un effet bénéfique sur l'ensemble du bâtiment;

Considérant que les problèmes potentiels de cohabitation des usages doivent être abordés et solutionnés dans les meilleurs délais possibles.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE AU PROJET.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.1 Dossier D2012-009 : Rendre une décision en révision architecturale quant à une demande de permis de démolition – 12235, rue Green Lane – Lot 1 901 281 du cadastre du Québec, éco-territoire de la coulée verte du ruisseau Bertrand.

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

Considérant que les trois propositions de projet présentées représentent une amélioration notable de la proposition d'origine;

Considérant que la pergola à l'étage au dessus du garage est un élément intéressant;

Considérant que le Comité réitère ses réserves quant à la maçonnerie proposée et suggère que les concepteurs auraient tout avantage à considérer la brique d'argile pour mieux réussir l'intégration au milieu d'insertion;

Considérant que l'escalier d'entrée aurait avantage à être raffiné dans son design;

Considérant que le projet ne présente pas de plan d'aménagement paysager;

Considérant que la fenêtre en saillie coiffée d'un pignon ne s'intègre pas à l'ensemble;

Considérant que la fenêtre en saillie pourrait être orthogonale et sa toiture intégrée dans un prolongement de la toiture principale pour éviter l'ajout d'un élément stylistique incongru dans l'ensemble.

Il est proposé :

**DE DEMANDER LA RESSOUSSION D'UN PROJET RETRAVAILLÉ SELON
LES COMMENTAIRE EXPRIMÉS CI-DESSUS.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.5 Dossier 1130899001 : Rendre une décision conformément à la Loi sur les biens culturels (L.R.Q. c.,B-4) visant des travaux d'agrandissement du 2211, rue de l'Île-de-la-Visitation – Site du patrimoine du Sault-au-Récollet – Demande 3000673133.

Monsieur Gaëtan Bélisle 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 considérations environnementales soulevées par la DDT doivent être intégrées au projet.

Il est proposé :

**DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET SOUS RÉSERVE DE LA
MISE EN ŒUVRE DES RECOMMANDATIONS EXPRIMÉES PAR LA DDT.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.6 Dossier 2115094050 : Rendre une décision conformément au Règlement de démolition RCA02 09005 et au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) concernant la demande de démolition du 12280, avenue Beau-Bois – Lot 2 969 904 – Immeuble significatif – Demande 3000440164.

Monsieur Gaëtan Bélisle présente le dossier et émet un avis défavorable au nom de la DDT.

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

Considérant qu'un projet résidentiel unifamilial de cette ampleur dans un milieu d'insertion de cette qualité, se doit de s'intégrer à la fois aux éléments paysagers du site qu'à la forme du terrain;

Considérant que le projet aurait grand avantage à épurer le nombre important d'éléments stylistiques architecturaux qui le composent;

Considérant que le projet ne comprend pas de plan d'aménagement paysager;

Considérant

que le conifère exceptionnel qui se trouve sur la propriété doit être conservé.

Il est proposé :

DE DEMANDER LA RESSOUSSION D'UN PROJET RETRAVAILLÉ SELON LES CRITÈRES SUIVANTS :

1. L'IMPLANTATION DU BÂTIMENT DOIT ÊTRE REVUE POUR S'INTÉGRER À LA FORME DU TERRAIN, L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS VOISINS ET LA PRÉSENCE DU CONIFÈRE EXCEPTIONNEL À PRÉSERVER EN FAÇADE;
2. UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER COHÉRENT AVEC LE POINT PRÉCÉDENT DEVRA ÊTRE SOUMIS;
3. L'EXPRESSION STYLISTIQUE DU BÂTIMENT DEVRA ÊTRE ÉPURÉE POUR ÉVITER UN ECCLECTISME EXCESSIF.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.7 Dossier 2130899001 : Rendre une décision conformément au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) concernant l'installation de deux (2) enseignes au 8780, boul. Saint-Laurent – PIIA Saint-Laurent – Demande 3000673431.

Monsieur Gaëtan Bélisle 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 critères réglementaires ne s'appliquent pas dans le contexte de ce commerce.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.8 Dossier 2130899002 : Rendre une décision conformément au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) visant des travaux de remplacement de matériaux sur les façades avant et latérales au 1615, boul. Gouin Ouest – Secteur significatif DD – Parcours riverain – Demande 3000664443.

Monsieur Gaëtan Bélisle présente le dossier et émet un avis favorable avec conditions au nom de la DDT.

- Considérant** que le projet présenté entraîne la perte de plusieurs caractéristiques d'origine du bâtiment, notamment les lignes horizontales d'encadrement des fenêtres;
- Considérant** que les matériaux de remplacement et le type de porte proposés ne sont pas appropriés au design du bâtiment;
- Considérant** qu'au plus deux matériaux de parement devraient se retrouver sur la façade;
- Considérant** que la maçonnerie devrait comporter des couleurs plus chaudes que celles proposées.

Il est proposé :

DE DEMANDER LA RESSOUSSION D'UN PROJET RETRAVAILLÉ SELON LES COMMENTAIRES FORMULÉS CI-DESSUS.

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 40.


Pierre Gagnier
Président


Richard Blais
Secrétaire de l'assemblée

Signé le 6 mars 2013