Ahuntsic-Cartierville
Montréal

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

Procès-verbal de la réunion tenue le 4 juin 2014, à 18 heures,
au 555, rue Chabanel Ouest, 6e étage.

Étaient présents :

Madame Émilie Thuillier
Messieurs André Émond, Pierre Gagnier et Jean-François Viens

Se sont excusés :

Madame Caroline Parent
Messieurs Harout Chitilian et André Leguerrier

Invités :

Mesdames Bianca-Désirée Arciero , Chantal Letendre et Marie-Claude Lemelin
Messieurs Pierre Alarie, Richard Blais, Gilles Côté et Jason Jalbert

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.

3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée régulière du 7 mai 2014.

Madame Émilie Thuillier signale une imprécision dans la description du déroulement au point 5.1a) qui devra être corrigée.*

Il est proposé :

D'ADOPTER LE PROCES-VERBAL CORRIGE* DE L'ASSEMBLEE REGULIERE DU 7 MAI 2014.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4. Prochaine rencontre

La prochaine rencontre régulière se tiendra le mercredi 9 juillet 2014 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 2144871009 :** Demande d'approbation, en vertu du titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser la présence d'un équipement mécanique (sortie de hotte pour un restaurant) en façade du bâtiment sis au 1027 à 1047, rue Fleury Est, lot 2496588 du cadastre du Québec.

Monsieur Jason Jalbert présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la Direction du développement du territoire (DDT). Monsieur Richard Blais demande à ce que l'enseigne (logo de bœuf sur fond rouge) peinte à côté de la porte de service soit également examinée pour approbation.

Considérant que le commerce requérant est présumé être la cause d'émanations d'odeurs dans les commerces voisins;

Considérant que bien qu'il ne soit pas possible de l'affirmer, le nouveau système de ventilation pourrait aider à atténuer le problème d'odeurs;

Considérant que le Service de l'environnement doit être avisé des allégations d'odeurs;

Considérant que l'enseigne peinte au mur à côté de la porte de service est acceptable.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE L'ÉQUIPEMENT MÉCANIQUE EN FAÇADE ET DE L'ENSEIGNE PEINTE;
DE RECOMMANDER À LA DDT D'ENTREPRENDRE TOUTE DÉMARCHE APPROPRIÉE AUPRÈS DU REQUÉRANT ET DU SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT POUR RÉGLER LE PROBLÈME D'ODEURS.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.2 **Dossier 2144871008 :** Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, visant à autoriser un pourcentage de maçonnerie inférieur à 80% ainsi qu'un escalier d'issue menant au 3e étage sur une des façades du futur bâtiment qui portera le numéro civique 9645 rue Lajeunesse - lot 5418990 du cadastre du Québec.

Monsieur Jason Jalbert 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 cubicules de rangements construits à même les balcons ne sont pas de véritables façades à proprement parler;

Considérant que la façade latérale adjacente à la rue de Port-Royal est tout de même très visible de la voie publique;

Considérant que l'escalier d'issue est un élément essentiel du bâtiment.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE L'ESCALIER EN FAÇADE;
DE RECOMMANDER QUE LE MUR LATÉRAL ADJACENT À LA RUE DE PORT-ROYAL SOIT RECOUVERT DE MAÇONNERIE ENTRE SA JONCTION AVEC LA FAÇADE AVANT ET LE CUBICULE DE RANGEMENT ET CE, SUR TOUTE LA HAUTEUR DU MUR.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.3 **Dossier 2144871010 :** Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser la construction d'une cage d'escalier au toit pour le bâtiment sis au 10140 à 10146, rue Saint-Hubert - lot 1995360 du cadastre du Québec.

Monsieur Jason Jalbert présente le dossier et émet un avis favorable au nom de la DDT.

Considérant que la structure proposée pour l'édicule au toit ne paraît pas réaliste;

Considérant que la construction proposée ne devrait pas être significativement visible de la voie publique;

Considérant que la hauteur du garde-corps devrait être idéalement de 1,07 mètre (42 po).

Il est proposé :

DE RECOMMANDER LE PROJET PROPOSÉ;
DE DEMANDER À LA DDT DE VALIDER TOUTE MODIFICATION À L'ÉDICULE SUITE À LA RÉVISION DE LA STRATÉGIE STRUCTURALE PAR LE REQUÉRANT.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.4 **Dossier 1130449005 :** Rendre une décision, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modifications ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), afin d'autoriser la démolition des 3 bâtiments situés au 9700, au 9710 et au 9720, boulevard Saint-Laurent et la construction d'un bâtiment d'habitation de 8 étages avec une construction hors toit comptant environ 104 unités de logement et des commerces au rez-de-chaussée - Zone 0365

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

Considérant que ce dossier ne fait pas l'unanimité auprès des membres du comité pour des raisons ayant trait à la protection des zones d'emploi, à la nature non résidentielle de la rue de Port-Royal, à l'opposition éventuelle des citoyens du secteur, la quantité de stationnements proposés et sur la nature même du projet;

Considérant que les arguments présentés par le requérant pour justifier le nombre de cases de stationnement sont majoritairement acceptés;

Considérant que les solutions architecturales proposées par le requérant pour marquer l'entrée résidentielle et améliorer la sécurité des piétons et cyclistes sont majoritairement acceptées;

Considérant que les efforts de traitement des grands mur aveugles ne sont pas considérés comme suffisants.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PRÉSENTÉ;
DE DEMANDER QUE DES PROPOSITIONS AMÉLIORÉES QUANT AU TRAITEMENT DES MURS AVEUGLES SOIENT PRÉSENTÉES ULTÉRIEUREMENT AU COMITÉ EN RÉVISION ARCHITECTURALE.

ADOPTÉ À MAJORITÉ

5.5 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'agrandissement d'un restaurant, l'aménagement d'une terrasse extérieur et l'occupation d'une partie du sous-sol à des fins de bureaux, au 1465, rue Dudemaine - Zone 0205.

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

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

Considérant qu'il n'est pas souhaitable d'intensifier cet usage dérogatoire protégé par droits acquis;

Considérant que les locaux libres pourraient tout autant être occupés par des usages commerciaux conformes à la réglementation;

Considérant que les trois tables et douze chaises permises pour la terrasse ne doivent pas être augmentées de manière à respecter le caractère du quartier;

Considérant que le garage pourrait être converti en bureau sous réserve d'une contribution au fonds de compensation.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS DÉFAVORABLE AU PROJET SELON LES COMMENTAIRES PRÉCÉDENTS.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.6 **Avis préliminaire :** Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser la transformation de l'immeuble situé au 99, rue Chabanel Ouest- Lot 1488 006 du Cadastre du Québec, articles 671, 674 et 674.6 B du règlement 01-274.

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 le projet représente une nette amélioration de la condition actuelle;

Considérant que ce projet ne pourrait fonctionner que si les commerces du rez-de-chaussée sont ouverts au grand public;

Considérant que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée devra, advenant la réalisation du projet, permettre l'accès universel aux commerces.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS FAVORABLE À LA POURSUITE DU PROJET;
DE SIGNIFIER QUE LA HAUTEUR ÉVENTUELLE DE LA DALLE DU REZ-DE-CHAUSSÉE SOIT AJUSTÉE POUR ASSURER UN ACCÈS UNIVERSEL DE LA RUE AUX COMMERCES;
DE TRANSMETTRE AU REQUÉRANT LES PRÉOCCUPATIONS DU COMITÉ SUR LA NATURE DES ÉVENTUELS COMMERCES DE DÉTAIL OUVERTS AU GRAND PUBLIC.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.7 **Dossier 2144039004 :** Demande d'approbation en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser la construction d'une résidence unifamiliale au 12500, rue de Serres – Lot 1 435 076 du cadastre du Québec - Secteur significatif D - demande de permis no. 3000711263.

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 le Comité déplore le peu d'importance accordée par le requérant à l'élaboration d'un véritable plan d'aménagement paysager;

Considérant que l'érable existant devra avoir un dégagement autour de son tronc supérieur à ce qui est illustré pour assurer sa pérennité;

Considérant que le projet est acceptable dans sa forme actuelle.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET SOUS RÉSERVE DE L'AUGMENTATION DU DÉGAGEMENT AUTOUR DU TRONC DE L'ÉRABLE EXISTANT.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.8 **Avis préliminaire :** Demande d'approbation, en vertu du Titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant à autoriser la construction d'un immeuble résidentiel de 33 logements sur le lot 4 244 352 du cadastre du Québec.

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'ajout d'un étage partiel est une amélioration de la volumétrie du projet;

Considérant qu'un soin très particulier devra être apporté à la pose de la brique de manière à respecter les motifs proposés qui sont essentiels à la valeur du projet;

Considérant que les arguments apportés suite aux commentaires antérieurs du Comité sont acceptables.

Il est proposé :

DE DONNER UN AVIS FAVORABLE SELON LES COMMENTAIRES FORMULÉS CI-DESSUS.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Le Comité prend une pause de 10 minutes.

5.9 **Dossier 2144197025 :** Rendre une décision conformément au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant les appareils mécaniques en façade pour l'immeuble situé au 4450 Dudemaine – Demande 3000745905.

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 les nouveaux éléments métalliques devront être de la même couleur brun foncé que le solin du parapet.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE LA RECOMMANDATION AYANT TRAIT À LA COULEUR DES ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.10 **Dossier 2144197028 :** Rendre une décision conformément au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant l'installation d'une enseigne KINZO pour le bâtiment situé au 8780, boulevard Saint-Laurent – Demande 3000757725.

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

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

Considérant que le projet n'est pas illustré de façon optimale pour permettre au Comité de bien comprendre les enjeux;

Considérant que l'utilisation de lettres lumineuses individuelles est de loin préférable à un boîtier rectangulaire;

Considérant que l'énorme enseigne immobilière temporaire sur la marquise vient annuler tout l'intérêt que l'enseigne pourrait avoir;

Considérant que la situation proposée représente un recul sur les propositions antérieures.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER LE REFUS DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ;
DE RECOMMANDER L'APPROBATION D'UN PROJET RÉVISÉ QUI SERAIT COMPOSÉ DE LETTRES LUMINEUSES INDIVIDUELLES DE DIMENSIONS ÉGALES OU LÉGÈREMENT SUPÉRIEURES À CELLES DE LA PRÉSENTE PROPOSITION, CENTRÉES SUR LA MARQUISE PRÉALABLEMENT DÉBARRASSÉE DE L'ENSEIGNE IMMOBILIÈRE TEMPORAIRE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.11 **Dossier 2144197026 :** Rendre une décision conformément au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), les travaux visant la construction hors-toit pour le bâtiment situé au 10135, avenue Charton – Demande 3000749197.

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

Considérant que la morphologie de la construction hors-toit, bien que formellement intéressante dans une perspective d'ensemble, ne fait pas l'unanimité quant à l'effet qu'elle créera vue de la voie publique;

Considérant que le requérant serait bien avisé d'examiner comment la construction hors-toit pourrait être d'avantage dissimulée (revêtement, couleur, nombre de versants de toit, etc.) du côté de l'escalier pour éviter d'être assimilée à un édicule de rangement qui aurait été déposé sur le toit;

Considérant que, nonobstant ses réserves, le Comité souligne la qualité d'ensemble du projet.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PRÉSENTÉ;
DE SUGGÉRER AU REQUÉRANT DE RÉÉVALUER LE TRAITEMENT DE LA CONSTRUCTION HORS-TOIT À LA LUMIÈRE DES COMMENTAIRES CI-DESSUS.

ADOPTÉ À MAJORITÉ

5.12 Avis préliminaire : Rendre une décision conformément au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) et de la Loi sur le patrimoine, pour la démolition du bâtiment situé au 2118-24, boulevard Gouin Est – Site du patrimoine du Sault-au-Récollet – Parcours riverain.

Madame Marie-Claude Lemelin présente le dossier et émet un trois possibilités de solution au nom de la DDT.

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

Considérant que le Conseil du patrimoine s'est prononcé unanimement contre la démolition sans vouloir se prononcer sur un éventuel projet de remplacement;

Considérant que la difficulté de ce dossier vient du fait que la nature modeste du bâtiment est à la fois la source de sa valeur patrimoniale et un obstacle à sa viabilité économique;

Considérant que les risques inhérents à la vulnérabilité du bâtiment à l'incendie dans son état actuel, introduisent une notion d'urgence à trouver une solution;

Considérant que la DDT devrait considérer entreprendre des démarches juridiques pour assurer le respect de la réglementation en matière d'entretien des bâtiments;

Considérant que le Comité n'est pas informé suffisamment des intentions du requérant;

Considérant que l'option de démolir et de reconstruire un nouveau bâtiment contemporain dans le contexte très particulier du milieu d'insertion, n'est pas souhaitable.

Il est proposé :

DE DEMANDER À LA DDT DE DOCUMENTER EN DÉTAIL LES POSSIBILITÉS RÉELLES DE SUBVENTIONS À LA RESTAURATION;
DE SUGGÉRER AU REQUÉRANT DE DOCUMENTER D'AVANTAGE L'ÉTAT DU BÂTIMENT ET LES POSSIBILITÉS DE RESTAURATION À LA LUMIÈRE DES OPPORTUNITÉS DE SUBVENTIONS;
DANS UNE OPTIQUE D'IMPOSSIBILITÉ DE RESTAURATION, LE COMITÉ POURRAIT EXCEPTIONNELLEMENT CONSIDÉRER UNE RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE AYANT POUR BUT DE PERPÉTUER LE PAYSAGE ARCHITECTURAL DU SAULT-AU-RÉCOLLET MAIS CETTE SOLUTION DOIT DEMEURER UN DERNIER RECOURS.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.13 **Dossier 2144197027 :** Rendre une décision conformément au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), les travaux de transformation en façades selon plusieurs phases pour l'hôpital Fleury situé au 2180 rue Fleury Est – Demande préliminaire.

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 le projet représente une amélioration des conditions actuelles.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.14 **Dossier 2144197029 :** Rendre une décision conformément au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant le remplacement de la couverture, d'une porte et de 3 fenêtres en bois, ainsi que le rejointoiement de la cheminée en pierre au 2084 boulevard Gouin Est – secteur significatif DD – site patrimonial Sault-au-Récollet – parcours riverain – bâtiment cité – demande de permis 3000680958.

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

Considérant que le Comité salue le dénouement positif de ce projet précédemment refusé;

Considérant que le projet contribuera au maintien et à l'amélioration d'un bâtiment de valeur exceptionnelle.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.15 **Dossier 2144197030 :** Rendre une décision conformément au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) et de la Loi sur le patrimoine, le remplacement des portes et fenêtres pour le bâtiment situé au 10757, rue Lambert – Site du patrimoine du Sault-au-Récollet.

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 sera une amélioration des conditions actuelles;

Considérant que la référence au «soufflage de PVC» doit faire référence à un élément intérieur seulement.

Il est proposé :

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

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 55.

Pierre Gagnier
Président

Richard Blais
Secrétaire de l'assemblée

Signé le 8 juillet 2014