

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

Procès-verbal de la réunion tenue le 7 mai 2014, à 18 heures,
au 555, rue Chabanel Ouest, 6^e étage.

Étaient présents :

Mesdames Émilie Thuillier et Caroline Parent
Messieurs André Émond, André Leguerrier et Jean-François Viens

Se sont excusés :

Messieurs Harout Chitilian et Pierre Gagnier

Invités :

Madame Marie-Claude Lemelin
Messieurs Pierre Alarie et Gilles Côté

La réunion commence à 6 heures 05.

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 9 avril 2014.

Il est proposé :

D'ADOPTER LE PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE RÉGULIÈRE DU 9 AVRIL 2014.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4. Prochaine rencontre

La prochaine rencontre régulière se tiendra le mercredi 4 juin 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 a) Dossier 1144039002 : Rendre une décision quant à une demande de dérogation mineure relative à l'alignement de construction, à la hauteur du plancher du rez-de-chaussée, à la projection de l'avant-corps et à la largeur de la voie d'accès pour la construction d'un immeuble situé au 12500, rue de Serres - lot 1 435 076 du cadastre du Québec.

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

Messieurs Moumtaz Kaoukji, stagiaire en architecture, Haissam Nasrat, propriétaire, et Azzam Kaoukji, gérant de chantier, se joignent à la rencontre après la présentation lesquels sont invités à répondre aux questions du comité portant notamment sur l'aménagement paysager, la préfabrication des murs et l'utilisation de masses thermiques pour le chauffage. Ils se retirent avant la délibération.

Considérant que le dossier a été présenté au CCU le 5 février;

Considérant que la voie d'accès au garage conserve la même largeur qu'actuellement et permet de conserver l'arbre de rue adjacent;

Considérant que les dérogations demandées ne devraient pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.1 b) 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 avec réserves au nom de la DDT.

- Considérant** que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant** que le style contemporain proposé est approprié mais entraîne l'obligation d'un strict contrôle de la qualité de la mise en œuvre pour réussir l'effet recherché;
- Considérant** que les dessins soumis ne sont ni complets, ni concordants;
- Considérant** que le plan d'aménagement paysager est insuffisant et imprécis;
- Considérant** que les clôtures en façade et les équipements mécanique en cour latéral proposés sont dérogoires;
- Considérant** que les arbres proposés sont à petit déploiement;
- Considérant** qu'il serait possible d'implanter une piscine creusée en cour latérale tout en préservant l'érable existant.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DE LA CONSTRUCTION DE LA RÉSIDENCE PRÉSENTÉE SOUS RÉSERVE QUE LES PLANS D'ARCHITECTURE SOIENT PRÉCISÉS ET QUE LES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION DES MURS DE BÉTON SOIENT VALIDÉES AFIN DE MAINTENIR LA PÉRENNITÉ DU BÂTIMENT.

DE DEMANDER À REVOIR LE PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER APRÈS AVOIR ÉTÉ RETRAVAILLÉ SELON LES CRITÈRES SUIVANTS :

- 1. RÉVISION DE L'AMÉNAGEMENT DE LA PISCINE ET DES PATIOS ATTENANTS POUR PRÉSERVER L'ÉRABLE MATURE;**
- 2. RÉVISION DES ESSENCES D'ARBRES PROPOSÉS.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

- 5.2 Dossier 2144197022 :** Rendre une décision conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant l'ajout d'une enseigne avec message variable en lettres amovibles pour le bâtiment situé au 55, boulevard Crémazie Ouest – Demande 3000753130.

Madame Marie-Claude Lemelin 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 la nouvelle enseigne est de qualité moindre;

Considérant que les lettres amovibles peuvent entraîner une surcharge d'information.

Il est proposé :

DE REFUSER L'APPROBATION DE L'AJOUT D'UNE ENSEIGNE AVEC MESSAGE VARIABLE EN LETTRES AMOVIBLES.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.3 Dossier 2144197006 : Rendre une décision conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant le pourcentage de maçonnerie en façade, pour le bâtiment situé au 9090, avenue du Parc – Demande 3000672066.

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 dossier a été présenté au CCU le 15 janvier;

Considérant que les modifications répondent aux demandant du CCU.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DES REVÊTEMENTS MÉTALLIQUES EN FAÇADE TELS QUE PROPOSÉS;

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.4 Dossier 2144197021 : Rendre une décision conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant la transformation en façade incluant le remplacement des fenêtres, les saillies, le revêtement extérieur, pour l'immeuble situé au 10923, rue Saint-Denis – Secteur significatif A – Demande 3000759876.

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

Considérant que le perron en béton a été construit sans permis et en dérogation de la réglementation d'urbanisme;

Considérant que le perron en béton est un matériau déplorable pour un immeuble de cette époque;

Considérant que la fenêtre du rez-de-chaussée sur le côté devrait avoir une division au centre.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER À LA DDT D'ÉMETTRE UN CONSTAT D'INFRACTION POUR DES TRAVAUX SANS PERMIS.

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET SOUS RÉSERVE QUE LA FENÊTRE DU REZ-DE-CHAUSSÉE SUR LE CÔTÉ DOIT AVOIR UNE DIVISION AU CENTRE ET QUE DES ARBUSTES EN FAÇADE DU PERRON SOIENT AMÉNAGÉS.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

5.5 Dossier 2144197024 : Rendre une décision conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant les travaux de transformation en façade et sur les ouvertures de l'élévation latérale au 252 boulevard Gouin Est – Demandes 3000754125.

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

Considérant que la couleur noire est massive et peu présente dans le secteur;

Considérant que la mansarde doit être remplacée;

Considérant que la porte de côté est peu apparente.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER LE REMPLACEMENT DE LA MANSARDE PAR UN MATÉRIAU DE COULEUR GRISE, DE PEINDRE LES PORTES DE GARAGE GRISES, DE REMPLACER LA PORTE LATÉRALE PAR UNE GRANDE FENÊTRE VERTICALE ET DE REFUSER LES AUTRES PROPOSITIONS

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.6 Dossier 2144197023 : Rendre une décision conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), visant la transformation des éléments décoratifs de la galerie pour le bâtiment situé au 187, boulevard Gouin Ouest – Demande 3000760772.

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;

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.7 Dossier 11404490xx : 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 l'aménagement d'une terrasse en cour avant du côté de la rue Péloquin – Aliments de santé Laurier situé au 905, rue Fleury Est - Zone 0382.

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

Considérant

que la terrasse n'est pas accessible pour les personnes handicapées;

Considérant

que la terrasse ne doit pas être accessible en dehors des heures d'ouvertures du commerce;

Considérant

que le mobilier doit inclure des poubelles et parasols.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET PRÉSENTÉ SOUS RÉSERVE QU'UN AMÉNAGEMENT POUR L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE SOIT CRÉÉ, QUE LA TERRASSE NE SOIT PAS OCCUPÉE APRÈS LES HEURES D'OUVERTURE ET QUE LE MOBILIER SOIT ADAPTÉ À L'USAGE TEL QUE POUBELLES ET PARASOLS SANS S'Y LIMITER.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.8 Dossier 2140449005 : Demande d'approbation, en vertu du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), de l'alignement de construction de l'agrandissement de l'école Gilles-Vigneault située au 11400, avenue de Poutrincourt - Demande de permis numéro 3000760514.

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 de vérifier si les peupliers, les saules et les érables argentés sont prohibés par la ville.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER LE PROJET SOUS RÉSERVE DE RÉVISER LES ESSENCES D'ARBRES.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.9 Dossier 2134039013 : 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 et l'affichage d'un bâtiment commercial sis au 5780, boul. Gouin Ouest - Lot 1 435 193 du cadastre du Québec - Secteur significatif A et parcours riverain - demandes de permis nos 3000760581 et 3000760583.

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 haubans n'auront pas d'affichage.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER L'APPROBATION DU PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.10 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 au nom de la DDT.

Considérant que la perspective ne tient pas compte du remblai nécessaire pour planter des arbres au-dessus du garage en sous-sol;

Considérant que la couleur de la brique noire favorise les îlots de chaleur;

Considérant que la brique en saillie n'est peut-être pas adéquate pour notre climat;

Considérant

que la climatisation n'est pas intégrée dans le bâtiment.

Il est proposé :

DE SIGNIFIER AU REQUÉRANT QUE LE COMITÉ DEMANDE DE VALIDER LA PÉRENNITÉ DE LA BRIQUE EN SAILLIE SOUS NOTRE CLIMAT, DE REVOIR LA COULEUR DE LA BRIQUE POUR UN GRIS PÂLE ET DE MODIFIER LE PLAN EN PERSPECTIVE AFIN DE REFLÉTER LA RÉALITÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.11 Dossier 1144871013 : Rendre une décision quant à une demande de dérogation mineure visant à autoriser l'aménagement, en cour avant, d'une génératrice alimentée au gaz naturel pour le bâtiment sis au 11840, avenue Norwood, lot 1486862 du cadastre du Québec.

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

Considérant

que la génératrice peut être bruyante;

Considérant

que la haie ne sera pas efficace près de l'arbre;

Considérant

que la plantation de la haie peut endommager les racines de l'arbre;

Considérant

qu'une haie en cour avant doit être limitée à 0,9 mètre de hauteur;

Considérant

que la génératrice gagnerait à être confondue avec la maison.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER LE PROJET SOUS RÉSERVE DE PEINDRE LA GÉNÉRATRICE DE LA MÊME COULEUR QUE LA BRIQUE ET QUE LA PLANTATION DE LA HAIE N'EST PAS ESSENTIELLE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.12 Dossier 2144871006 : Demande d'approbation, en vertu du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, visant à autoriser l'aménagement d'un café-terrasse, sur le domaine public (trottoir et chaussée), devant le bâtiment situé au 1334 à 1340, rue Fleury Est - lot 2496032 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'auvent doit tenir compte de la présence de l'arbre.

Il est proposé :

DE RECOMMANDER LE PROJET SOUS RÉSERVE DE PRENDRE TOUTES LES PRÉCAUTIONS NÉCESSAIRES POUR MAINTENIR L'ARBRE EN SANTÉ.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5.13 Dossier 2144871007 : 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 bâtiment au 8965, rue Clark - Lot 1998722 du cadastre du Québec - demande de permis no 3000712171.

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

Considérant que le projet a été présenté en janvier 2014 au CCU;

Considérant que le plan d'aménagement paysager est incomplet;

Considérant que les bâtiments voisins n'ont pas d'entrée en plongée;

Considérant que l'arbre doit être préservé et que l'entrée en plongée compromettrait sa survie;

Considérant que la volumétrie est acceptable;

Considérant qu'il serait préférable qu'une seule couleur de brique soit utilisée;

Il est proposé :

De demander que le projet de remplacement soit ressoumis au comité après avoir été retravaillé selon les commentaires exprimés ci-dessus et ainsi que ceux formulés dans l'avis du ccu du 14 janvier 2014, notamment en prenant toutes les dispositions nécessaires pour préserver l'arbre existant. Le garage en plongée doit être enlevé et le plan d'aménagement paysager devra être retravaillé en fonction des modifications au projet.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

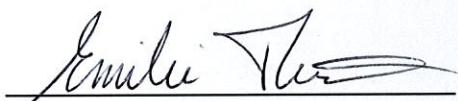
6. Levée de l'assemblée

Il est proposé :

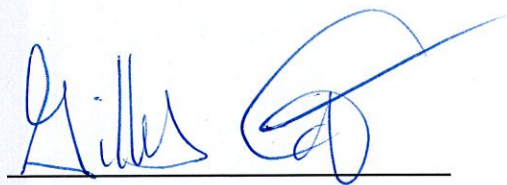
DE LEVER L'ASSEMBLÉE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

L'assemblée est levée à 10 heures 05.



Émilie Thuillier
Présidente suppléante



Gilles Côté
Secrétaire de l'assemblée

Signé le 12 juin 2014