

Identification		Numéro de dossier : 1228770031
Unité administrative responsable	Arrondissement Anjou , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , -	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA 138), une résolution visant à autoriser la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction d'une habitation trifamiliale au 7150, avenue Lévesque, lot 1 110 979 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (PP-79-014)	

Contenu

Contexte

Le demandeur souhaite démolir le bâtiment existant comportant un seul logement afin de construire un bâtiment comportant trois logements.

Ce projet est assujéti à l'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), car un élément du projet est non-conforme au Règlement concernant le zonage (RCA 40).

Au départ, la démolition devait impliquer un projet de remplacement conforme. Or, plusieurs options ont été proposées et analysées et aucune ne pouvait se réaliser de plein droit. Par conséquent, l'option ayant le moins de non conformité a été proposée.

Ce projet fait référence à la demande de PPCMOI 3003211215 datée du 19 septembre 2022.

Décision(s) antérieure(s)

Ne s'applique pas.

Description

Le demandeur souhaite démolir l'habitation unifamiliale existante et construire une habitation trifamiliale. Le nouveau bâtiment propose trois logements de type « maison de ville ».

Immeuble visé

Le site visé est composé du lot 1 110 979 du cadastre du Québec et a une superficie de 619 mètres carrés. Il est situé à l'intersection de deux voies de circulation, soit l'avenue Georges et l'avenue Lévesque. Le bâtiment existant a été construit en 1973. Ce bâtiment d'un étage a une superficie au sol approximative de 128 mètres carrés. On retrouve aussi un cabanon d'environ 10 mètres carrés.

La propriété possède deux entrées charretières, soit une sur l'avenue Lévesque donnant accès à une case de stationnement intérieur au sous-sol et une autre sur l'avenue Georges. Le résiduel du terrain est

recouvert d'une surface végétale.

Milieu d'insertion

Le site visé pour le projet est situé à l'intersection de l'avenue Lévesque et de l'avenue Georges. Le milieu d'insertion immédiat présente de nombreuses habitations d'implantation jumelées et contiguës. On retrouve des bâtiments isolés principalement au nord de l'avenue Georges.

La majorité des bâtiments ont deux étages, à l'exception de quelques habitations multifamiliales sur l'avenue Georges qui possèdent trois étages.

Le projet

Le projet prévoit la démolition de l'habitation unifamiliale, du cabanon ainsi que le retrait de l'allée d'accès accessible par l'avenue Georges. Les travaux de démolition et de préparation du site nécessitent aussi l'abattage de trois arbres matures.

Le bâtiment proposé possède deux étages. Chaque logement est accessible par une entrée indépendante et est aménagé comme une maison de ville. Chaque logement est conçu avec une case de stationnement intérieure au sous-sol. Les logements ont trois chambres à coucher et offrent des espaces de vie au sous-sol et au rez-de-chaussée. Les deux logements situés aux extrémités du bâtiment ont une superficie au sol de 77,85 mètres carrés, tandis que le logement du centre a une superficie au sol de 76,18 mètres carrés.

À l'arrière, chaque logement possède un espace privatif comprenant une terrasse au sol. Sur l'ensemble du site, la superficie végétale correspond approximativement à 43 % de la superficie du terrain.

L'aménagement du site prévoit la plantation de trois arbres en cour arrière, deux en cour avant secondaire (face à l'avenue Georges) et trois en cour avant, face à l'avenue Lévesque. D'autres végétaux viennent compléter l'aménagement paysager en cours avant.

Analyse des règlements

Règlement concernant le zonage (RCA 40)

Le terrain est situé dans la zone H-312. Les bâtiments isolés de trois logements sont autorisés.

Voici les non-conformités du projet au RCA 40 traité par ce PPCMOI :

- article 157.1: le terrain est aménagé avec trois allées d'accès pour un usage de la famille habitation « H 2 - Habitation bi-trifamiliale » alors qu'il doit en avoir qu'une seule.

Plan d'urbanisme

L'élément de non-conformité du PPCMOI n'est pas un élément contenu au Plan d'urbanisme. Par conséquent, le projet répond aux orientations et aux objectifs du chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme.

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA 138)

Dans la grille d'évaluation en pièce jointe, les critères d'évaluation permettent de valider l'atteinte des objectifs du PPCMOI.

Justification

Selon l'analyse, le projet répond aux critères d'évaluation applicables à un PPCMOI et aux paramètres

réglementaires du Plan d'urbanisme applicables à l'arrondissement, soit l'affectation du sol « secteur résidentiel » et un bâti de un ou de deux étages hors-sol (secteur établi 02-04).

Considérant que le projet répond à plusieurs des orientations du chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme;

Considérant que le projet permet d'ajouter deux logements supplémentaires dans un secteur situé à proximité d'écoles et de l'avenue Chaumont :

Considérant que le projet conserve une surface végétale de 43%;

Lors de la réunion du 6 février 2023, les membres du comité consultatif d'urbanisme ont procédé à l'analyse de la demande et, suite à l'analyse, ont recommandé que le projet soit accepté.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Montréal 2030

Ce projet contribue à l'atteinte des objectifs de Montréal 2030

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ne s'applique pas.

Opération(s) de communication

Avis public, affichage sur l'immeuble visé et consultation publique tel que prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, chapitre A-19.1.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Le projet particulier contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

- Adoption du premier projet de résolution;
- Assemblée publique de consultation sur le projet;
- Adoption du deuxième projet de résolution;
- Demande d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter;
- Adoption de la résolution;
- Si requis, tenue d'un registre;
- Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
- Réception du certificat de conformité au Schéma;
- Entrée en vigueur.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Mathieu PERREAULT
Conseiller en aménagement
Tél. : 514-493-5110
Télécop. :

Endossé par:

Marie-Christine CHARTRAND
Chef de division urbanisme permis et inspections (arr.)
Tél. : 514-493-5151
Télécop. :
Date d'endossement : 2023-02-17 15:48:27

Approbation du Directeur de direction

Réjean BOISVERT
directeur(-trice)-amenag.urban et serv.
entreprises (arr.)
Tél. : 514-493-5179

Approuvé le : 2023-02-17 16:08

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1228770031