

Identification		Numéro de dossier : 1238770008
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	Art. 18 c) considérer, dans la mise en œuvre des mesures relatives au logement, les besoins des populations vulnérables, notamment ceux des personnes et des familles à faible revenu et à revenu modeste	
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 un logement supplémentaire pour l'immeuble situé au 7161, avenue de la Nantaise, lot 1 005 399 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal	

Contenu

Contexte

Lors d'une inspection, l'arrondissement a constaté la présence d'un logement aménagé sans permis au sous-sol du bâtiment sis au 7161, avenue de la Nantaise. Le nouveau propriétaire a été avisé qu'il y avait non conformité au niveau du nombre de logement au sous-sol et du nombre de cases de stationnement desservant la propriété.

Le nouveau propriétaire souhaite régulariser la situation. Cependant, les travaux de transformation ayant été effectués sans permis, une demande de dérogation mineure n'était pas recevable. Par conséquent, ce projet est traité par projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), car deux éléments du projet sont non-conformes au Règlement concernant le zonage (RCA 40).

Ce projet fait référence à la demande de PPCMOI 3003237020 datée du 22 décembre 2022.

Décision(s) antérieure(s)

Ne s'applique pas.

Description

Le demandeur souhaite régulariser l'ajout d'un logement au sous-sol de l'habitation multifamiliale existante.

Lors de la construction du bâtiment en 1968, le sous-sol était aménagé avec deux logements et quatre cases de stationnement intérieures.

Entre-temps, des travaux ont été effectués afin de transformer deux cases de stationnement intérieures en un logement. Cependant, aucun permis n'a été délivré pour ces travaux.

En plus de la régularisation de la situation, le demandeur souhaite faire des travaux de transformations. Le projet actuel prévoit de refaire le mur situé à l'emplacement où se situait la porte de garage et d'ajouter une issue au logement. La nouvelle issue est une porte vitrée de 3 pieds 4 pouces de large par

7 pieds 2 pouces de haut. Aussi, lorsque le logement a été aménagé, une fenêtre a été ajoutée sur le mur de façade. Celle-ci est située dans la cuisine.

Le logement, de deux pièces, comprend une cuisine de 112,33 pieds carrés, une chambre à coucher de 97,30 pieds carrés et une salle de bain. Le logement a une dimension totale de 16 pieds 2 pouces par 17 pieds 4 pouces et il est d'une hauteur de 7 pieds. Il est accessible par le hall d'entrée, via un petit vestibule séparant l'entrée du logement et l'entrée du garage.

Le site visé est composé du lot 1 005 399 du cadastre du Québec et a une superficie de 483,1 mètres carrés. Le bâtiment existant a été construit en 1968. Sur les plans fournis lors de la demande de permis de construction, le bâtiment comptait deux logements par étage et quatre cases de stationnement intérieures accessibles par deux portes de garage situées en cour latérale.

Le bâtiment est situé sur l'avenue de la Nantaise, à l'ouest du boulevard des Galeries-d'Anjou et face au terrain de baseball du parc des Roseraies. Cette section de l'avenue de la Nantaise est composée de quatre habitations multifamiliales jumelées, incluant celle visée par la demande ainsi qu'une habitation multifamiliale de 18 logements. À l'arrière de ces habitations, on retrouve des bâtiments commerciaux d'un ou deux étages ainsi qu'un immeuble mixte de six étages comportant 47 logements et un rez-de-chaussée commercial.

Analyse des règlements

Règlement concernant le zonage (RCA 40)

Le terrain est situé dans la zone H-507. Les habitations multifamiliales sont autorisées. Ce type d'usage désigne les habitations de quatre logements et plus. Cependant, le nombre de logements au sous-sol est limité pour l'usage Habitation.

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

- article 23: l'habitation multifamiliale possédait deux logements au sous-sol alors qu'en vertu de cet article, un seul logement supplémentaire peut-être aménagé au sous-sol;
- article 132: par le retrait de deux cases de stationnement, le ratio du nombre minimal de cases de stationnement a été réduit (0,22 case/logement) et ne respecte plus le minimum requis (0,75 case/logement)

Règlement concernant l'occupation des terrains et l'édification et l'occupation des bâtiments dans Ville d'Anjou no. 58

Lors de la construction du bâtiment en 1968, la réglementation d'urbanisme prévoyait que les habitations multifamiliales devaient avoir minimalement 50% d'espaces de stationnement (0,50 case par logement). Le bâtiment comportait huit logements et quatre cases de stationnement, en conformité avec les exigences de l'époque.

Au niveau de l'aménagement de logements au sous-sol, le règlement ne comportait aucune norme à cet effet.

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

Considérant que :

- les travaux visant l'ajout du logement ont été effectués il y a plusieurs années par l'ancien propriétaire;
- le nouveau propriétaire fera des travaux visant à rendre le logement conforme au Code de construction avec l'ajout d'une issue;
- la non-conformité au niveau du nombre de cases de stationnement peut être traitée par une demande d'exemption en matière de stationnement;
- les études techniques indiquent que le tronçon de l'avenue de la Nantaise, situé entre le boulevard des Galeries-d'Anjou et le cul-de-sac, est plus achalandé dû à la présence du parc, mais que le secteur procure une offre en stationnement plus grande que la demande.

Lors de la réunion du 5 juin 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)

Le projet particulier est accompagné d'une condition relative à une demande d'exemption en matière de stationnement pour deux cases, au montant de 5000\$ par case ou 10 000\$ au total.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats 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 une disposition susceptible 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;
- Si requis, réception du certificat de conformité au Schéma;
- Entrée en vigueur de la résolution.

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 : 2023-06-19 12:30:47
--	---

Approbation du Directeur de direction Réjean BOISVERT directeur(-trice)-amenag.urbain et serv. entreprises (arr.) Tél. : 514-493-5179 Approuvé le : 2023-06-19 12:52	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
--	---

Numéro de dossier : 1238770008