

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION CA24 19 0198

PREMIER PROJET VISANT À AUTORISER LA DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 715, 7^E AVENUE ET LA CONSTRUCTION D'UNE HABITATION TRIFAMILIALE SUR LE LOT PORTANT LE NUMÉRO 2 135 006 DU CADASTRE DU QUÉBEC, SITUÉ SUR LA 7^E AVENUE (numéro sommaire : 1247204004)

AVIS est par la présente donné par le soussigné :

QUE le premier projet de résolution numéro **CA24 19 0198** approuvant le projet décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le **2 juillet 2024** et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **23 juillet 2024 à compter de 19 h** dans la salle du conseil de la mairie d'arrondissement située au 1800, boulevard Saint-Joseph, en conformité avec les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1, art.126);

QUE l'objet de ce projet de résolution est d'autoriser la démolition de l'immeuble situé au 715, 7^e Avenue et la construction d'une habitation trifamiliale sur le lot portant le numéro 2 135 006 du cadastre du Québec, situé sur la 7^e Avenue

QUE ce projet particulier est situé dans la zone **P-345**, tel qu'illustré;

QU'au cours de cette assemblée publique, la mairesse de l'arrondissement, ou la personne désignée par elle, expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet;

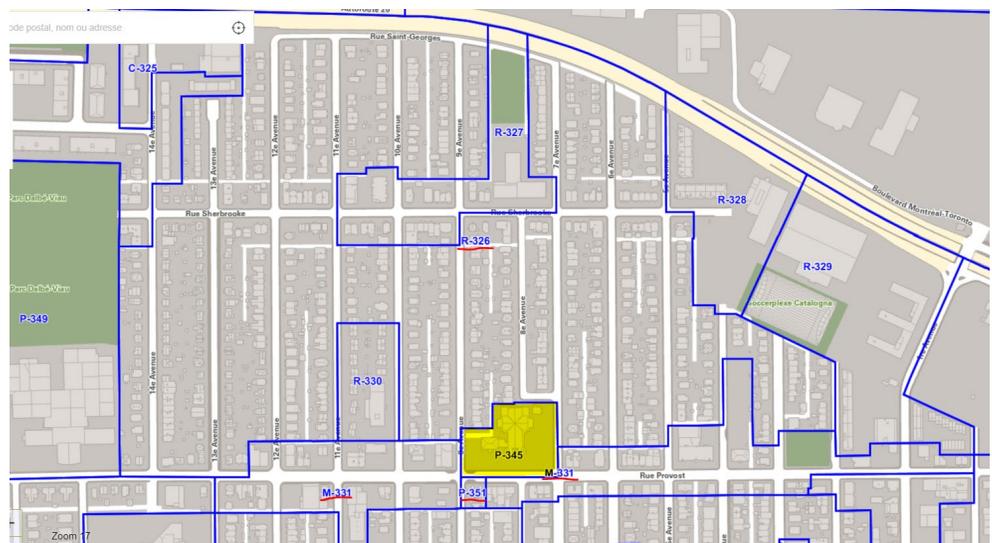
QUE les dispositions de ce projet de résolution se rapportant à l'élément suivant sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter de la zone **P-345** et de ses zones contigües **R-326**, **M-331** et **P-351**.

- L'usage;
- L'implantation;
- Le nombre d'étage;
- Le coefficient d'occupation du sol;

QUE ce projet de résolution ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : montreal.ca/lachine et pour consultation au Bureau Accès Montréal, 1800, boulevard Saint-Joseph, Lachine, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 17 h, et le vendredi de 8 h 30 à midi. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais.

Fait à Montréal, arrondissement de Lachine, ce **5 juillet 2024**.

Fredy Alzate
Secrétaire d'arrondissement



Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 2 juillet 2024

Résolution: CA24 19 0198

Adoption d'un premier projet de résolution - PPCMOI afin d'autoriser la démolition de l'immeuble situé au 715, 7^e Avenue et la construction d'une habitation trifamiliale sur le lot portant le numéro 2 135 006 du cadastre du Québec, situé sur la 7^e Avenue

Il est proposé par Micheline Rouleau

appuyé par Younes Boukala

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002), le premier projet de résolution autorisant la démolition du bâtiment existant situé au 715, 7^e Avenue et la construction d'une habitation trifamiliale sur le lot 2 135 006 du cadastre du Québec, situé sur la 7^e Avenue, aux conditions suivantes :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 135 006 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan de la page 3 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré le *Règlement numéro 2710 sur le zonage* applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment existant et la construction d'une habitation trifamiliale sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger :

1° aux articles 1.2.6 relativement à la définition de « habitation trifamiliale », 4.1.1 b), 4.1.3.1, 4.14.3 b), 4.14.5 g), 7.6.5 et 7.7.1 du *Règlement numéro 2710 sur le zonage*;

2° aux usages autorisés à la grille des usages numéro 13A/38A pour la zone P-345 et qui est incluse à l'annexe C du *Règlement numéro 2710 sur le zonage*;

3° au type d'implantation, aux marges de recul, au nombre d'étages maximal et au coefficient d'occupation du sol maximal prévus à la grille des normes d'implantation numéro 13B/38B pour la zone P-345 et qui est incluse à l'annexe C du *Règlement numéro 2710 sur le zonage*;

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III **CONDITIONS**

SECTION I **DÉMOLITION**

4. La démolition du bâtiment existant est autorisée.
5. Les travaux de démolition doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect du délai prévu au premier alinéa, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION II **USAGE**

6. La classe d'usage résidentiel « 140 – trifamilial » est autorisée.

SECTION III **IMPLANTATION**

7. L'implantation du bâtiment doit être conforme à celle illustrée à la page 8 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

SECTION IV **BÂTIMENT**

8. L'implantation sur la ligne latérale zéro est autorisée.
9. Les marges de recul avant, latérale et arrière doivent être conformes à celles illustrées à la page 8 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.
10. Le nombre d'étages ne doit pas dépasser trois (3).
11. Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser 1,10.
12. Les entrées distinctes desservant les trois (3) logements du bâtiment doivent être situées sur le même niveau, tel qu'il est illustré aux pages 11, 12, 13 et 16 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

SECTION V **AMÉNAGEMENT ET OCCUPATION DES COURS**

13. L'accès au terrain doit être conforme à celui illustré aux pages 8, 10 et 16 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.
14. Les cours anglaises, les patios et terrasses doivent être conformes à ceux illustrés aux pages 7, 8, 11 à 14, 16 à 18 et 20 à 26 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.
15. L'aménagement des bandes de verdure doit être conforme à celui illustré aux pages 8, 10 à 16 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

16. Les travaux d'aménagement paysager doivent être conformes à ceux illustrés à la page 10 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

17. Lorsque plus de 3 arbres doivent être plantés en vertu du présent règlement, les arbres plantés doivent être d'au moins 3 espèces différentes, plantés en alternance ou en quinconce d'espèces et aucune ne doit représenter plus de 40 % des arbres ainsi plantés.

18. Les travaux d'aménagement paysager doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction.

19. Aucun appareil de climatisation ne doit être visible à partir d'une voie publique.

20. L'impact visuel d'un équipement technique ou mécanique situé sur un toit ou sur une façade du bâtiment, particulièrement s'il est visible depuis la voie publique, doit être minimisé.

SECTION VI

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

21. Toute demande de permis de construction relative au bâtiment n'est pas assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil d'arrondissement conformément au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro R-2561-3*.

Cependant, l'approbation du conseil selon l'article 15 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Lachine* (RCA16-19002), doit tenir compte, en plus des critères cités à l'article 11 du *Règlement les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Lachine* (RCA16-19002), des objectifs et des critères qui suivent :

Objectifs :

- 1° favoriser l'insertion en continuité avec le milieu d'accueil tout en reconnaissant l'autonomie de conception en fonction de l'hétérogénéité du secteur;
- 2° favoriser la diversité et la complémentarité dans l'agencement des façades et des revêtements extérieurs et faire en sorte que le bâtiment dégage une image de qualité supérieure;
- 3° s'assurer que la construction du nouveau bâtiment s'effectue en complémentarité avec l'église voisine, sans lui faire ombrage, sans porter atteinte à la qualité de repère de l'église et contribue à marquer la présence du bâtiment sur la 7^e Avenue et de la rue Pierre-Gauthier;
- 4° favoriser une qualité architecturale du nouveau bâtiment qui tient compte de la volonté de marquer la présence de l'ensemble, sans altérer la prédominance des caractéristiques architecturales de l'église;

Critères :

- 1° les caractéristiques architecturales du nouveau bâtiment ainsi que sa composition volumétrique doivent tendre à respecter celles illustrées aux pages 11, 12, 13, 15, 16, 20 à 26 et 29 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution;
- 2° l'implantation du nouveau bâtiment doit tendre à respecter celle illustrée à la page 8 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution;

- 3° tous les murs visibles de la voie publique ou de tout autre lieu public doivent être traités avec le même soin que celui apporté à une façade principale;
- 4° le nouveau bâtiment sur le site doit veiller à ne pas porter atteinte à la qualité de repère de l'église, ni aux objectifs visant sa préservation et sa mise en valeur;
- 5° le nouveau bâtiment sur le site doit s'intégrer harmonieusement dans le contexte paysager de l'église, ainsi que dans le tissu résidentiel voisin notamment par :
- une volumétrie qui permet de diminuer l'impact visuel du nouveau bâtiment morcelé en trois volumes jumelés, disposés dans trois orientations différentes exprimant ainsi la séparation en résidences distinctes;
 - une implantation qui préserve un dégagement par rapport à la limite arrière du lot et l'église et qui prévoie que la façade avant du bâtiment qui se trouve sur la 7^e Avenue tende à être alignée avec celle des bâtiments résidentiels bordant cette avenue, au nord de la rue Pierre-Gauthier;
 - le choix des matériaux s'harmonise avec celui du tissu résidentiel du milieu;
- 6° un bâtiment au parti architectural sobre et contemporain doit être favorisé;
- 7° les espaces extérieures doivent comporter un couvert végétal qui doit tendre à respecter celles illustrées aux pages 10 et 16 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.
- 8° le terrain doit être délimité par un écran végétal bas, le cas échéant.

SECTION VII
DÉLAI DE RÉALISATION

22. Les travaux de construction doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect du délai prévu au premier alinéa, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION VIII
GARANTIE MONÉTAIRE

23. Préalablement à la délivrance du permis de construction du bâtiment, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 27 000 \$ doit être déposée.

La garantie visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à l'expiration d'un délai de soixante (60) jours suivant la réalisation des travaux de construction visés par la présente résolution.

Si les travaux ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution ou aux plans approuvés, l'arrondissement de Lachine peut réaliser la garantie bancaire.

ANNEXE A

DOCUMENT INTITULÉ « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 »

GDD : 1247204004

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

47.04 1247204004
PPCMOI NUMÉRO 31

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 juillet 2024

**Dossier # : 1247204004**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - PPCMOI afin d'autoriser la démolition de l'immeuble situé au 715, 7 ^e Avenue et la construction d'une habitation trifamiliale sur le lot portant le numéro 2 135 006 du cadastre du Québec, situé sur la 7 ^e Avenue

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002), la résolution autorisant la démolition du bâtiment existant situé au 715, 7^e Avenue et la construction d'une habitation trifamiliale sur le lot 2 135 006 du cadastre du Québec, situé sur la 7^e Avenue, aux conditions suivantes :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 135 006 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan de la page 3 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré le *Règlement numéro 2710 sur le zonage* applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment existant et la construction d'une habitation trifamiliale sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger :

1° aux articles 1.2.6 relativement à la définition de « habitation trifamiliale », 4.1.1 b), 4.1.3.1, 4.14.3 b), 4.14.5 g), 7.6.5 et 7.7.1 du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ;

2° aux usages autorisés à la grille des usages numéro 13A/38A pour la zone P-345 et qui est incluse à l'annexe C du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ;

3° au type d'implantation, aux marges de recul, au nombre d'étages maximal et au coefficient d'occupation du sol maximal prévus à la grille des normes d'implantation numéro 13B/38B pour la zone P-345 et qui est incluse à l'annexe C du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ;

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III CONDITIONS

SECTION I DÉMOLITION

4. La démolition du bâtiment existant est autorisée.

5. Les travaux de démolition doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect du délai prévu au premier alinéa, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION II USAGE

6. La classe d'usage résidentiel « 140 – trifamilial » est autorisée.

SECTION III IMPLANTATION

7. L'implantation du bâtiment doit être conforme à celle illustrée à la page 8 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

SECTION IV BÂTIMENT

8. L'implantation sur la ligne latérale zéro est autorisée.

9. Les marges de recul avant, latérale et arrière doivent être conformes à celles illustrées à la page 8 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

10. Le nombre d'étages ne doit pas dépasser trois (3).

11. Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser 1,10.

12. Les entrées distinctes desservant les trois (3) logements du bâtiment doivent être situées sur le même niveau, tel qu'il est illustré aux pages 11, 12, 13 et 16 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

SECTION V AMÉNAGEMENT ET OCCUPATION DES COURS

13. L'accès au terrain doit être conforme à celui illustré aux pages 8, 10 et 16 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

14. Les cours anglaises, les patios et terrasses doivent être conformes à ceux illustrés aux pages 7, 8, 11 à 14, 16 à 18 et 20 à 26 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

15. L'aménagement des bandes de verdure doit être conforme à celui illustré aux pages 8, 10 à 16 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

16. Les travaux d'aménagement paysager doivent être conformes à ceux illustrés à la page 10 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

17. Lorsque plus de 3 arbres doivent être plantés en vertu du présent règlement, les arbres plantés doivent être d'au moins 3 espèces différentes, plantés en alternance ou en quinconce d'espèces et aucune ne doit représenter plus de 40 % des arbres ainsi plantés.

18. Les travaux d'aménagement paysager doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction.

19. Aucun appareil de climatisation ne doit être visible à partir d'une voie publique.

20. L'impact visuel d'un équipement technique ou mécanique situé sur un toit ou sur une façade du bâtiment, particulièrement s'il est visible depuis la voie publique, doit être minimisé.

SECTION VI

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

21. Toute demande de permis de construction relative au bâtiment n'est pas assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil d'arrondissement conformément au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro R-2561-3*.

Cependant, l'approbation du conseil selon l'article 15 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Lachine* (RCA16-19002), doit tenir compte, en plus des critères cités à l'article 11 du *Règlement les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Lachine* (RCA16-19002), des objectifs et des critères qui suivent :

Objectifs :

1° favoriser l'insertion en continuité avec le milieu d'accueil tout en reconnaissant l'autonomie de conception en fonction de l'hétérogénéité du secteur;

2° favoriser la diversité et la complémentarité dans l'agencement des façades et des revêtements extérieurs et faire en sorte que le bâtiment dégage une image de qualité supérieure;

3° s'assurer que la construction du nouveau bâtiment s'effectue en complémentarité avec l'église voisine, sans lui faire ombrage, sans porter atteinte à la qualité de repère de l'église et contribue à marquer la présence du bâtiment sur la 7^e Avenue et de la rue Pierre-Gauthier;

4° favoriser une qualité architecturale du nouveau bâtiment qui tient compte de la volonté de marquer la présence de l'ensemble, sans altérer la prédominance des

caractéristiques architecturales de l'église;

Critères :

1° les caractéristiques architecturales du nouveau bâtiment ainsi que sa composition volumétrique doivent tendre à respecter celles illustrées aux pages 11, 12, 13, 15, 16, 20 à 26 et 29 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution;

2° l'implantation du nouveau bâtiment doit tendre à respecter celle illustrée à la page 8 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution;

3° tous les murs visibles de la voie publique ou de tout autre lieu public doivent être traités avec le même soin que celui apporté à une façade principale;

4° le nouveau bâtiment sur le site doit veiller à ne pas porter atteinte à la qualité de repère de l'église, ni aux objectifs visant sa préservation et sa mise en valeur;

5° le nouveau bâtiment sur le site doit s'intégrer harmonieusement dans le contexte paysager de l'église, ainsi que dans le tissu résidentiel voisin notamment par :

- une volumétrie qui permet de diminuer l'impact visuel du nouveau bâtiment morcelé en trois volumes jumelés, disposés dans trois orientations différentes exprimant ainsi la séparation en résidences distinctes;
- une implantation qui préserve un dégagement par rapport à la limite arrière du lot et l'église et qui prévoit que la façade avant du bâtiment qui se trouve sur la 7^e Avenue tende à être alignée avec celle des bâtiments résidentiels bordant cette avenue, au nord de la rue Pierre-Gauthier;
- le choix des matériaux s'harmonise avec celui du tissu résidentiel du milieu;

6° un bâtiment au parti architectural sobre et contemporain doit être favorisé;

7° les espaces extérieures doivent comporter un couvert végétal qui doit tendre à respecter celles illustrées aux pages 10 et 16 du document intitulé « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 » joint en annexe A à la présente résolution.

8° le terrain doit être délimité par un écran végétal bas, le cas échéant.

SECTION VII

DÉLAI DE RÉALISATION

22. Les travaux de construction doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect du délai prévu au premier alinéa, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION VIII

GARANTIE MONÉTAIRE

23. Préalablement à la délivrance du permis de construction du bâtiment, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 27 000 \$ doit être déposée.

La garantie visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à l'expiration d'un délai de soixante (60) jours suivant la réalisation des travaux de construction visés par la présente résolution.

Si les travaux ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution ou aux plans approuvés, l'arrondissement de Lachine peut réaliser la garantie bancaire.

ANNEXE A

DOCUMENT INTITULÉ « Habitation 7^e Avenue – révision 20 juin 2024 »

GDD : 1247204004

Signé par Ann TREMBLAY **Le** 2024-06-25 12:40

Signataire :

Ann TREMBLAY

Directrice
Lachine , Direction des services administratifs et des projets urbains

IDENTIFICATION

Dossier # :1247204004

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - PPCMOI afin d'autoriser la démolition de l'immeuble situé au 715, 7 ^e Avenue et la construction d'une habitation trifamiliale sur le lot portant le numéro 2 135 006 du cadastre du Québec, situé sur la 7 ^e Avenue

CONTENU

CONTEXTE

Demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant à autoriser la démolition du bâtiment unifamilial situé au 715, 7^e Avenue et la construction d'une habitation trifamiliale sur le lot portant le numéro 2 135 006 du cadastre du Québec, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA16-19002)*.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA20 19 0023 - 2020-02-03 (1197204015)

Adoption du premier projet de résolution - PPCMOI afin d'autoriser la démolition de l'immeuble situé au 715, 7^e Avenue et la construction d'une habitation trifamiliale sur le lot portant le numéro 2 135 006 du cadastre du Québec, situé sur la 7^e Avenue

CA20 19 0050 - 2020-03-09 - (1197204015)

Adoption du second projet de résolution - PPCMOI afin d'autoriser la démolition de l'immeuble situé au 715, 7^e Avenue et la construction d'une habitation trifamiliale sur le lot portant le numéro 2 135 006 du cadastre du Québec, situé sur la 7^e Avenue

CA20 19 0153 - 2020-08-20 (1197204015)

Adoption - PPCMOI afin d'autoriser la démolition de l'immeuble situé au 715, 7^e Avenue et la construction d'une habitation trifamiliale sur le lot portant le numéro 2 135 006 du cadastre du Québec, situé sur la 7^e Avenue

DESCRIPTION

Le requérant n'ayant pas été en mesure de débiter les travaux de démolition dans le délai prévu à la résolution portant le numéro CA20 19 0153 rend celle-ci nulle et sans effet. La présente procédure de demande de PPCMOI est requise. Depuis l'adoption de la résolution numéro CA20 19 0153 ayant fait l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité au Schéma d'aménagement et de développement (SAD), certaines dispositions du *Règlement sur le zonage (2710)* ont évolué ce qui a nécessité des

ajouts à la présente demande de PPCMOI. Les éléments sont notamment les suivants :

- le nombre d'arbres exigé à l'intérieur d'une bande végétalisée longeant une rue. Le requérant propose la plantation de trois (3) nouveaux arbres alors que le zonage exige un nombre supérieur, soit sept (7) arbres au total. Bien que la proposition comporte un total de sept (7) arbres, ceux-ci ne peuvent être plantés à l'intérieur de la bande végétalisée en raison de l'implantation du futur bâtiment et de la présence de l'entrée charretière;
- la profondeur de la bande de verdure non adjacente à une rue qui a été rehaussée à 2 mètres alors que celle prévue est de 1,0 mètre.

Le site à l'étude situé au coin de la 7^e Avenue et de la rue Pierre-Gauthier dans la zone P-345 comprend actuellement une maison unifamiliale d'un étage qui devra être démolie pour permettre la construction d'un projet résidentiel de trois étages. Bien que la maison existante se retrouve sur un lot distinct de celui de l'église Très-Saint-Sacrement, en raison de sa localisation, elle s'inscrit entièrement dans la lecture de l'édifice du culte et ce dernier est inscrit à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle au chapitre de l'arrondissement au Plan d'urbanisme.

Articles du Règlement de zonage actuellement applicables

Le Règlement numéro 2710 sur le zonage spécifie que, dans la zone P-345, l'usage résidentiel n'est pas autorisé. Le type de bâtiment est isolé et le nombre d'étages minimal et maximal est respectivement de 1 et 2. Seul un pourcentage d'occupation du sol maximal est prévu et celui-ci est fixé à 40 %. Les coefficients d'occupation du sol minimal et maximal sont respectivement de 0,2 et de 0,8. La grille des normes d'implantation 13B/38B ne prévoit aucune marge de recul minimale, alors c'est l'article 7.6.5 qui doit s'appliquer. Les marges de recul avant, latérale, somme des latérales et arrière sont fixées à 3,0 mètres chacune alors que le zonage prévoit des marges avant, latéral et arrière de 4,6 m et une somme des marges de recul latérales à 9,1 mètres. Toutefois, une exception au zonage permet pour les lots de coin, de réduire la marge de recul latérale donnant sur une rue à 1,5 mètre ce qui permet de réduire la dérogation pour cette marge.

Situation actuelle et proposée

Actuellement, le bâtiment résidentiel (unifamilial) isolé occupant ce site possède un étage et est implanté en fond de cour, soit à proximité du mur latéral *est* de l'église. Une marge de recul latérale d'environ 6,0 mètres assure l'accès à la cour arrière, à partir de l'avenue Pierre Gauthier. Une entrée charretière est présentement aménagée à l'intersection de la 7^e Avenue et de l'avenue Pierre-Gauthier sur la 8^e Avenue.

Le projet de remplacement

Implantation et aménagement du terrain

Le projet résidentiel de trois logements proposé est implanté sur un lot de coin à l'intersection, de la 7^e Avenue et de l'avenue Pierre-Gauthier. La position en retrait de la limite de lot du nouveau bâtiment minimise l'obstruction visuelle de la façade de l'église depuis la 7^e Avenue. Le concepteur, soucieux d'animer les façades sur rue, privilégie un projet morcelé en trois volumes jumelés, disposés dans trois orientations différentes, exprimant la séparation en résidences distinctes. Le nouveau bâtiment de trois (3) étages est implanté de plein pied. Des espaces extérieurs ont été aménagés pour chacun des logements. Au troisième étage, chaque habitation comprend une terrasse privative en alcôve et une terrasse au rez-de-chaussée. Une cour anglaise sera aménagée et plantée afin de permettre un meilleur apport de lumière naturelle au sous-sol de chacune des unités. Trois espaces de stationnement ont également été prévus sur le site, le long de la rue Pierre Gauthier puisque le débit de circulation y est plus faible ce qui rend l'entrée et la sortie du stationnement plus sécuritaire que sur la 7^e Avenue. L'utilisation des espaces de

stationnement de l'église n'a pas été retenue par le requérant pour des raisons de proximité et de praticité. Quatre (4) espaces de stationnement pour vélos sont également prévus dans la cour latérale et ce, même si elles ne sont pas requises. Afin de ne pas rendre la profondeur des cases de stationnement dérogatoire, la localisation des supports à vélos a été réfléchi en conséquence.

Le promoteur propose pour ce nouveau bâtiment, une implantation jumelée, créant ainsi une mitoyenneté avec chacune des unités voisines. Le taux d'implantation au sol de la nouvelle construction sera de 40 % laissant ainsi un minimum d'espace vert sur le terrain. De plus, la subdivision de la masse permet de mieux intégrer le nouveau projet à l'échelle des bâtiments environnants comparativement à un volume carré de trois étages avec toit plat qui aurait été plus haut et plus imposant visuellement. Bien que le cadre bâti du milieu d'accueil soit composé majoritairement de maisons unifamiliales et de petits plex, la présence, de l'autre côté de la rue Pierre Gauthier, de trois immeubles multi-logements jumelés justifie l'insertion de ce nouveau projet dans la trame urbaine.

Malgré l'abattage de deux (2) arbres existants sur le site et la conservation d'un arbre existant en cour avant, le projet prévoit la plantation de neuf (9) nouveaux arbres, l'aménagement d'une grande cour anglaise au cœur du projet et des terrasses situées au rez-de-chaussée et à l'étage. Le projet répond également à la notion d'aires d'agrément (qui a été abrogée depuis) pour une habitation trifamiliale qui correspond à une (1) aire de 40 m² par logement, ce qui représente une surface de 120 mètres carrés requis. Le total des aires d'agrément proposé est de 188 mètres carrés répartie comme suit : 138,4 m² au sol, 9,5 m² au 2^e étage (terrasse) et 40,1 m² au 3^e étage (terrasse).

Malgré que le projet respecte les dispositions visant le taux de verdissement fixé à 30 % (notion en remplacement des aires d'agrément exigées (projet initial mais depuis cette disposition a été abrogée et remplacée par le taux de verdissement), la bande de verdure minimale de 2,5 mètres exigés pour un usage résidentiel, le long de la rue Pierre-Gauthier, n'est pas respectée puisque le bâtiment sera implanté sur la ligne latérale zéro mais seulement pour une portion. Toutefois, l'aménagement d'une grande cour anglaise plantée au cœur du projet vient en quelque sorte minimiser cette perte de verdure au sol, le tout tel que le plan d'aménagement paysager de la proposition.

Stationnement et l'accès au terrain

Trois espaces de stationnement ont également été prévus sur le site, le long de la rue Pierre Gauthier, puisque le débit de circulation y est plus faible, ce qui rend l'entrée et la sortie du stationnement plus sécuritaires que sur la 7^e Avenue. L'utilisation des espaces de stationnement de l'église n'a pas été retenue par le requérant pour des raisons de proximité et de praticité. Quatre espaces de stationnement pour vélos sont également prévus dans la cour latérale, et ce, même s'ils ne sont pas requis. Afin de ne pas rendre la profondeur des cases de stationnement dérogatoire, la localisation des supports à vélos devra être réfléchi.

Architecture

Le requérant présente une option contemporaine avec un revêtement métallique à baguette de couleur gris métallique et noir titan, installé en alternance pour l'ensemble du bâtiment puisqu'il juge que la texture du revêtement choisi rappelle la toiture en cuivre présente à divers endroits sur l'église et que les couleurs choisies s'agencent à la pierre grise et à la toiture foncée de l'église.

La volumétrie du projet incluant trois structures jumelées et le fait que les troisièmes étages sont dissimulés dans la pente des toits diminuent visuellement la hauteur du bâtiment, ce qui permet une meilleure intégration au milieu d'accueil.

Démolition

Le bâtiment unifamilial d'un seul étage, (protégé par droits acquis) soumis à la demande de démolition ne présente aucun intérêt architectural, patrimonial ou historique. À cet égard, la DAUSE ne s'oppose pas à la démolition du bâtiment existant pour fins de redéveloppement puisqu'une étude réalisée par un professionnel attestant de la détérioration de l'apparence architecturale et structurale de l'immeuble a été déposée, tel qu'exigé au Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles. Actuellement, la division des permis et inspections vise, compte tenu de l'état de délabrement du bâtiment existant, à forcer sa démolition.

Analyse PIIA

La proposition visant la construction d'un bâtiment résidentiel comprenant trois logements n'est pas assujettie au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (R-2561-3) en vigueur, puisque le nouveau bâtiment ne s'inscrit dans aucune des catégories de bâtiment et territoires visés. À travers ces éléments, l'immeuble projeté a été conçu de façon à minimiser l'obstruction de la vue de l'église adjacente. La position du site en retrait de la façade principale de l'église et construit dans l'alignement de l'immeuble multifamilial se trouvant de l'autre côté de la rue Pierre-Gauthier, le bâtiment projeté n'affecte pas la vue des façades principales depuis la rue Provost et la 7^e Avenue.

Certains objectifs et critères relativement à l'implantation et à l'apparence architecturale du nouveau bâtiment seront intégrés dans la résolution visant la présente demande de PPCMOI.

Frais de parc

Le projet de redéveloppement du lot portant le numéro 2 135 006 du cadastre du Québec vise la construction d'un bâtiment résidentiel comprenant trois logements, ce qui l'assujettit au *Règlement 17-055*. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, le propriétaire doit verser une somme compensatoire établie de la façon suivante : *Somme compensatoire = (10 % de la valeur du site / nombre total de logements) X (nombre de logements créés - nombre de logements sociaux et communautaires - nombre de logements de 3 chambres et plus)*.

Dans le présent cas de construction de 3 nouveaux logements pour famille, l'article 9 du Règlement 17-055 exempte le requérant de verser un montant compensatoire.

Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041)

L'article 2 du règlement exempte également le requérant à la contribution attendue pour son projet hors-secteur notamment en logement abordable en vertu de ce règlement puisqu'il ne s'agit pas d'un projet d'une superficie de plus de 4 500 m².

JUSTIFICATION

Enjeu du PPCMOI

Le choix d'une procédure de projet particulier répond à un usage et à un coefficient d'occupation du sol dérogatoires. En effet, tout élément se rapportant à l'usage et à la densité ne peut être traité en dérogation mineure. Bien que l'affectation résidentielle indiquée au Plan d'urbanisme pour ce secteur de densité soit autorisée, l'usage résidentiel ne l'est pas, puisque l'immeuble visé est situé dans une zone publique où seuls les usages de culte et d'équipements sportifs sont autorisés. L'objet principal de la présente demande de PPCMOI est l'usage ainsi que la densité, dont le taux d'implantation a été corrigé pour le rendre conforme au zonage.

Les éléments dérogatoires

Certains éléments de non-conformité visant l'usage (résidentiel trifamilial), le coefficient d'occupation du sol, le type de bâtiment, le nombre d'étages, les bandes de verdure ainsi que l'accès au stationnement devront également être corrigés par la résolution autorisant le

PPCMOI.

Étude réglementaire

Malgré les efforts du requérant pour rencontrer les exigences de la réglementation municipale, la configuration du terrain (lot de coin) à l'étude ainsi que la zone publique dans laquelle il se trouve ont dicté un certain nombre de dérogations, notamment en ce qui a trait à l'usage et au coefficient d'occupation du sol. Toutefois, le pourcentage d'occupation du sol est conforme.

Usage - Grille des usages (13A/38A)

Le site à l'étude situé au coin de la 7^e Avenue et de la rue Pierre-Gauthier, dans la zone P-345, comprend actuellement une maison unifamiliale d'un étage qui devra être démolie pour permettre la construction d'un projet résidentiel de trois étages. Bien que la maison existante se retrouve sur un lot distinct de celui de l'église Très-Saint-Sacrement, en raison de sa localisation, elle s'inscrit entièrement dans la lecture de l'édifice du culte et ce dernier est inscrit à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur, de valeur exceptionnelle au chapitre de l'arrondissement du Plan d'urbanisme. L'église Très-Saint-Sacrement (lot 2 135 004) est inscrite dans la liste identifiant les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural situés à l'extérieur des secteurs de valeur exceptionnelle et des grandes propriétés à caractère institutionnel de l'arrondissement. Conformément à l'objectif 15 de la partie I du Plan d'urbanisme, les bâtiments identifiés (et leur terrain respectif) dans cette liste doivent faire l'objet d'un contrôle serré quant aux travaux de construction, de rénovation et de démolition par les outils réglementaires appropriés, notamment la réglementation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et doivent, dans le cas d'une nouvelle construction ou transformation, être retirés de cette liste. Une modification au Plan d'urbanisme est alors nécessaire.

Toutefois, la maison unifamiliale située au 715, 7^e Avenue ne fait pas partie du site du lieu de culte, car elle possède son propre lot distinct (2 135 006), ce qui permet de ne pas la considérer dans la liste précitée et donc d'éviter une procédure de modification au Plan d'urbanisme. L'immeuble visé par la présente demande est situé dans une zone publique, ce qui explique que seuls les usages de culte, d'équipements sportifs extérieurs et de parc soient autorisés.

Définition - Article 1.2.6

La définition de la classe « 140- trifamilial » prévoit qu'un bâtiment résidentiel comprenant trois logements doit être réparti sur deux ou trois étages et pourvu d'entrées séparées ou d'un vestibule commun. La proposition ne suggère aucune superposition de logements et le nouveau bâtiment comportera trois étages et sera implanté de plein pied.

Type - Grille des normes d'implantation (13B/38B)

Seule la typologie « isolée » est présentement autorisée au *Règlement sur le zonage* (2710). Le nouveau bâtiment est morcelé en trois volumes jumelés disposés dans trois orientations différentes, exprimant la séparation en résidences distinctes. La façade latérale donnant sur la rue Pierre-Gauthier du nouveau bâtiment sera implantée sur la limite de propriété, ce qui lui confère une typologie en « ligne latérale zéro ».

Nombre d'étages - Grille des normes d'implantation (13B/38B)

La Grille des normes d'implantation (13B/38B) prévoit un nombre d'étages minimal et maximal de 1 et 2 respectivement. La proposition vise une construction comprenant trois étages, dont le rez-de-chaussée se trouve au niveau du sol, ce qui permet de réduire la hauteur du bâtiment de trois étages au minimum. De plus, le dernier étage a été aménagé sous la pente du toit.

Coefficient d'occupation du sol - Grille des normes d'implantation (13B/38B)

La Grille des normes d'implantation (13B/38B) fixe les coefficients d'occupation du sol minimal

et maximal entre 0,2 et 0,8, alors que le projet vise un COS de 1,08, ce qui est non-conforme. Le projet répond aux paramètres de densité de construction prescrits au Plan d'urbanisme qui sont les suivants : un nombre d'étages entre 1 et 4 étages et un taux d'implantation au sol moyen.

Marges de recul minimales et implantation - Grille + articles 7.6.5 et 7.7.1

La Grille des normes d'implantation (13B/38B) ne fixe pas de marges de recul minimales, mais l'article 7.6 renvoie automatiquement à l'article 7.6.5 afin de déterminer les marges de recul minimales applicables. L'implantation du nouveau bâtiment, telle que décrite à la proposition, n'est pas conforme au zonage.

Sur un terrain contigu à un terrain déjà construit, la marge de recul avant minimale ne peut être inférieure à la marge de recul minimale du bâtiment voisin présentant le recul le plus faible. Le bâtiment multifamilial situé à l'intersection de la 7^e Avenue et de la rue Pierre-Gauthier est implanté à plus ou moins 2,7 mètres de la ligne de terrain avant et le nouveau bâtiment sera implanté à 3 mètres de la ligne de propriété, ce qui fait en sorte que celui-ci sera implanté avec un léger avancé par rapport au bâtiment voisin, ce qui est contraire à l'article 7.7.1.

Construction, ouvrage et aménagement dans la partie des cours avant, arrière et latérales - Article 4.1.1 b)

Les perrons, vérandas, galeries, cours anglaises et balcons doivent être implantés de façon à respecter les marges de recul minimales prescrites. La localisation des balcons, patios et cours anglaises du nouveau projet ne respecte pas les marges de recul prescrites.

Stationnement

Largeur maximale de l'accès - Article 4.14.3 b)

Bien que le nombre de cases de stationnement proposé pour le projet résidentiel (trois cases en considérant un ratio d'une case par logement pour une habitation trifamiliale) soit respecté, la largeur totale maximale de l'accès à partir de la rue n'est pas conforme. La largeur de l'accès au terrain fixée au zonage est de 5,5 mètres pour les usages résidentiels, alors que l'accès (entrée charretière) proposé sera aménagé avec une surlargeur d'environ 1,8 mètre donnant une largeur totale de près de 7,3 mètres, ce qui est bien au-delà de la norme prescrite.

Bande de verdure au pourtour des cases de stationnement d'une largeur d'un mètre n'est pas conforme. - **Article 4.14.5 g)**

Bandes de verdure - Article 4.1.3.1

Lors de la construction d'un nouveau bâtiment, l'aménagement de bandes de verdure, adjacentes à une rue, d'une profondeur minimale de 2,5 mètres et d'un minimum de 2 mètres pour les bandes longeant une ligne de terrain est requis. Malgré la présence de bandes de verdure proposées sur le site, celles-ci ne sont pas aménagées de façon continue et ne comportent pas la profondeur minimale exigée.

Le nombre et le gabarit d'arbres exigés adjaçant à une rue ne sont pas atteints pour celle adjacente à la rue Pierre-Gauthier puisqu'il n'y a pas suffisamment d'espace libre pour permettre la plantation d'un arbre en pleine croissance. Toutefois, la proposition comporte neuf (9) arbres au total ainsi qu'un arbre existant dans le domaine public qui sera conservé.

Critères de PPCMO I

À cet effet, voir le tableau multicritères préparé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE).

Voir l'extrait du procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 12 juin 2024 ayant trait à ce dossier.

À travers ces éléments, l'immeuble projeté a été conçu de façon à minimiser l'obstruction de la vue de l'église adjacente. La position du site en retrait de la façade principale de l'église est construit dans l'alignement de l'immeuble multifamilial se trouvant de l'autre côté de la rue Pierre-Gauthier, le bâtiment projeté n'affecte pas la vue des façades principales depuis la rue Provost et la 7^e Avenue. La DAUSE ne s'oppose pas à ce projet de construction qui répond aux besoins des familles nombreuses et qui ne porte pas atteinte à la qualité de repère de l'église, ni aux objectifs visant sa préservation et sa mise en valeur. Voir le tableau multicritères accompagnant le présent sommaire décisionnel.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption du premier projet de résolution : juillet 2024

Affichage sur le terrain et publication dans les journaux annonçant la consultation publique : à venir

Consultation publique : 23 juillet 2024

Adoption du second projet de résolution : à venir

Publication d'un avis public aux personnes habiles à voter ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire : à venir

Adoption de la résolution autorisant le projet particulier : à venir

Procédure d'approbation référendaire si une demande valide est reçue : à venir

Examen de conformité au Schéma d'aménagement et de développement

Entrée en vigueur de la résolution approuvant le projet particulier par la suite, lors de l'émission du certificat de conformité au Schéma d'aménagement et de développement, le cas échéant.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, règlements et encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Lynda POIRIER
Conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514 639-2144

Télécop. : 514 780-7709

ENDOSSÉ PAR

Michel SÉGUIN
Directeur

Tél :

Télécop. :

Le : 2024-06-20

514 639-2145

514 780-7709



Système de gestion des décisions des instances
PIÈCES JOINTES AU DOSSIER

Dossier # : 1247204004

Unité administrative responsable :

Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction

Objet :

Adoption - PPCMOI afin d'autoriser la démolition de l'immeuble situé au 715, 7e Avenue et la construction d'une habitation trifamiliale sur le lot portant le numéro 2 135 006 du cadastre du Québec, situé sur la 7e Avenue



03a - PPCMOI -715_7e Avenue_Fiche_CCU.pdf



03b - PPCMOI - 715_7e Avenue - Tableau- Criteres d'evaluation.pdf



Extrait PV-CCU 2024-06-12.pdf



04 - PPCMOI_715_7e Avenue Proposition plans_Revise.pdf



Delegation de pouvoirs Andre Hamel_21 au 25 juin 2024.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Lynda POIRIER
Conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514 639-2144

Télécop. : 514 780-7709

715, 7^e Avenue

Dossier en orientation

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) incluant une démolition visant à autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel unifamilial et la construction de trois nouveaux logements de trois (3) étages, incluant des terrasses et une cour anglaise, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA16-19002).

Séance du 12 juin 2024

Contexte – Description des travaux

Le projet a fait l'objet de présentations en 2019. En 2020, lors de la pandémie de COVID, les membres du CCU avaient revu la proposition afin de recommander le prolongement du délai prescrit à la résolution. Les membres s'étaient déclarés satisfaits par le concept proposé et avaient fait part qu'ils n'avaient aucune objection à la majorité des éléments dérogatoires qu'ils assimilaient au caractère particulier de l'emplacement. Ces derniers étaient d'avis que le taux d'implantation devait être respecté puisque la dérogation pouvait être corrigée sans porter préjudice au projet. Les membres étaient aussi d'avis que le parti emprunté convient à l'emplacement particulier et peu conventionnel du projet tant en termes de volumétrie que de caractéristiques architecturales qui reprennent les grandes lignes du lieu de culte adjacent. Ils ont aussi demandé que le revêtement extérieur des 3 volumes soit recouvert dans les 3 tons différents, appartenant à la même palette de couleurs. Le conseil d'arrondissement a adopté la résolution de PPCMOI, le 9 mars 2020 et avait fait l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité de la ville-centre, le 22 septembre 2020. Le requérant n'ayant pas donné suite à sa demande de permis de démolition est actuellement contraint de présenter une nouvelle demande de PPCMOI car le non-respect du délai prévu de 24 mois fait en sorte de rendre la résolution numéro CA20 19 0050 nulle et sans effet.

Le site à l'étude situé au coin de la 7^e Avenue et de la rue Pierre-Gauthier dans la zone P-345 comprend actuellement une maison unifamiliale d'un étage qui devra être démolie pour permettre la construction d'un projet résidentiel de trois étages. Bien que la maison existante se retrouve sur un lot distinct de celui de l'église Très-Saint-Sacrement, en raison de sa localisation, elle s'inscrit entièrement dans la lecture de l'édifice du culte et ce dernier est inscrit à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle au chapitre de l'arrondissement au Plan d'urbanisme.

Informations générales

...

Requérant :
6045111 Canada Inc.
Architecte, M.
Maurice Martel

Adresse :
715, 7^e Avenue

Règlement visé :
Règlement RA02-19003

Zone : P-345

Type de bâtiment :
Résidentiel

N^o demande :
n/d

Séance du CCU :

1^{re} rencontre :
10 avril 2019
(le requérant n'avait pas déposé de demande de permis)

2^e rencontre
23 janvier 2020
(Délivrance du certificat de conformité, 22 septembre 2020)

3^e rencontre
12 juin 2024 (Nouvelle demande) expiration du délai de 24 mois de la résolution numéro CA20 19 0050



La DAUSE a précisé, dès les premiers échanges avec l'architecte, l'importance de l'intégration adéquate du projet de remplacement dans ce contexte particulier. L'architecte était conscient lors de ses premières ébauches que le projet ne devrait pas porter atteinte à la qualité de repère de l'église, ni aux objectifs visant sa préservation et sa mise en valeur.

Le projet proposé permettra de densifier le site tout en créant une opportunité d'accueillir une clientèle spécifique, soit de grandes familles. Chacun des logements comprendrait de grands espaces de vie ainsi que quatre (4) chambres à coucher, dont deux, aménagées en sous-sol et deux à l'étage. Bien que la demande de permis de construction soit assujettie au règlement 17-055, la création de grands logements pour famille comprenant 4 chambres à coucher chacun soustrait le promoteur de la contribution pour fins de parc.

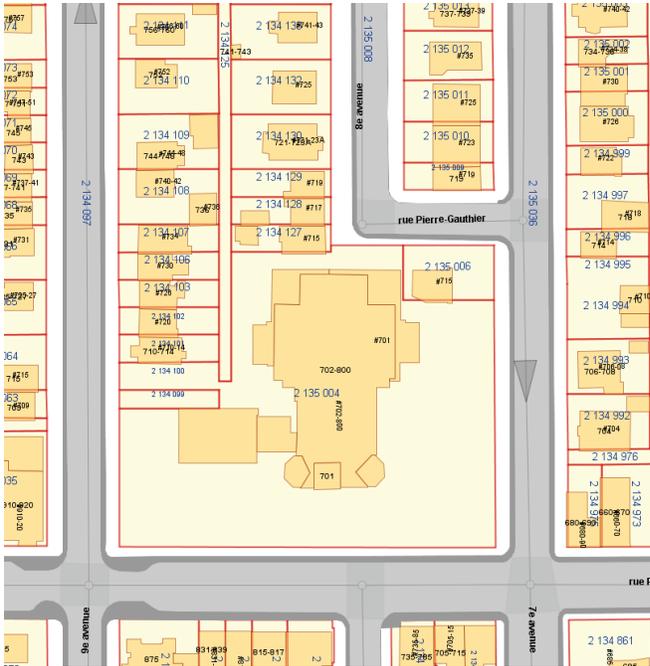
Le présent projet, non conforme à la réglementation de zonage, mais respectant les objectifs du Plan d'urbanisme, peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA16-19002).

Orientations du Plan d'urbanisme pour le secteur

Ce secteur a reçu une affectation « Secteur résidentiel » au Plan d'urbanisme et au Chapitre d'arrondissement. Les paramètres de la carte « La densité de construction » dans le secteur 09-04 sont les suivants :

- bâti de 1 à 4 étages;
- taux d'implantation au sol moyen (minimum de 30 % et un maximum de 70 %).

L'église Très-Saint-Sacrement (lot 2 135 004) est inscrite dans la liste identifiant les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural situés à l'extérieur des secteurs de valeur exceptionnelle et des grandes propriétés à caractère institutionnel de l'arrondissement. Conformément à l'objectif 15 de la partie I du Plan d'urbanisme, les bâtiments identifiés (et leur terrain respectif) dans cette liste doivent faire l'objet d'un contrôle serré quant aux travaux de construction, de rénovation et de démolition par les outils réglementaires appropriés, notamment la réglementation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et doivent, dans le cas d'une nouvelle construction ou transformation, être retirés de cette liste. Une modification au Plan d'urbanisme est alors nécessaire. Toutefois, la maison unifamiliale située au 715, 7^e Avenue ne fait pas partie du site du lieu de culte car elle possède son propre lot distinct (2 135 006), ce qui permet de ne pas la considérer dans la liste précitée et donc d'éviter une procédure de modification au Plan d'urbanisme.



Articles du Règlement de zonage actuellement applicables

Le Règlement numéro 2710 sur le zonage spécifie que, dans la zone P-345, l'usage résidentiel n'est pas autorisé. Le type de bâtiment est isolé et le nombre d'étages minimal et maximal est respectivement de 1 et 2. Seul un pourcentage d'occupation du sol maximal est prévu et celui-ci est fixé à 40 %. Les coefficients d'occupation du sol minimal et maximal sont respectivement de 0,2 et de 0,8. La grille des normes d'implantation 13B/38B ne prévoit aucune marge de recul minimale alors c'est l'article 7.6.2 qui doit s'appliquer. Les marges de recul avant, latérale, somme des latérales et arrière sont fixées à 3,0 mètres chacune. Pour les lots de coin, il est permis de réduire la marge latérale donnant sur rue à 1,5 mètre.

Situation actuelle et proposée

Actuellement, le bâtiment résidentiel (unifamilial) isolé occupant ce site possède un étage et est implanté en fond de cour, soit à proximité du mur latéral est de l'église. Une marge de recul latérale d'environ 6,0 mètres assure l'accès à la cour arrière, à partir de l'avenue Pierre Gauthier. Une entrée charretière est présentement aménagée à l'intersection de la 7^e Avenue et de l'avenue Pierre-Gauthier sur la 8^e Avenue.

Le projet de remplacement

Implantation et aménagement du terrain

Le projet résidentiel de trois logements proposé est implanté sur un lot de coin à l'intersection, de la 7^e Avenue et de l'avenue Pierre-Gauthier. La position en retrait de la limite de lot du nouveau bâtiment minimise l'obstruction visuelle de la façade de l'église depuis la 7^e Avenue. Le concepteur, soucieux d'animer les façades sur rue, privilégie un projet morcelé en trois volumes jumelés, disposés dans trois orientations différentes, exprimant la séparation en résidences distinctes. Le nouveau bâtiment de trois (3) étages est implanté de plein pied. Des espaces extérieurs ont été aménagés pour chacun des logements. Au troisième étage chaque habitation comprend une terrasse privative en alcôve et une terrasse au rez-de-chaussée. Une cour anglaise sera aménagée et plantée afin de permettre un meilleur apport de lumière naturelle au sous-sol de chacune des unités. Trois espaces de stationnement ont également été prévues sur le site, le long de la rue Pierre Gauthier puisque le débit de circulation y est plus faible ce qui rend l'entrée et la sortie du stationnement plus sécuritaire que sur la

7^e Avenue. L'utilisation des espaces de stationnement de l'église n'a pas été retenue par le requérant pour des raisons de proximité et de praticité. Quatre (4) espaces de stationnement pour vélos sont également prévus dans la cour latérale et ce, même si elles ne sont pas requises. Afin de ne pas rendre la profondeur des cases de stationnement dérogoire, la localisation des supports à vélos devra être réfléchi.

Le promoteur propose pour ce nouveau bâtiment, une implantation jumelée, créant ainsi une mitoyenneté avec chacune des unités voisines. Le taux d'implantation au sol de la nouvelle construction sera d'environ 42,5 % laissant ainsi un minimum d'espace vert sur le terrain. De plus, la subdivision de la masse permet de mieux intégrer le nouveau projet à l'échelle des bâtiments environnants comparativement à un volume carré de trois étages avec toit plat qui aurait été plus haut et plus imposant visuellement. Bien que le cadre bâti du milieu d'accueil soit composé majoritairement de maisons unifamiliales et de petits plex, la présence, de l'autre côté de la rue Pierre Gauthier, de trois immeubles multi-logements jumelés justifie l'insertion de ce nouveau projet dans la trame urbaine.

Malgré l'abattage de deux (2) arbres existants sur le site, le projet prévoit la plantation de huit (8) nouveaux arbres, l'aménagement d'une grande cour anglaise au cœur du projet et des terrasses situées au rez-de-chaussée et à l'étage. Le projet répond également à la notion d'aires d'agrément¹ pour une habitation trifamiliale qui correspond à une (1) aire de 40 m² par logement, ce qui représente une surface de 120 mètres carrés requis. Le total des aires d'agrément proposé est de 188 mètres carrés répartie comme suit : 138,4 m² au sol, 9,5 m² au 2^e étage (terrasse) et 40,1 m² au 3^e étage (terrasse). Malgré que le projet respecte les dispositions visant les aires d'agrément exigées (projet initial mais depuis cette disposition a été abrogée et remplacée par le taux de verdissement), la bande de verdure minimale de 2,5 mètres exigés pour un usage résidentiel, le long de la rue Pierre-Gauthier, n'est pas respectée puisque le bâtiment sera implanté sur la ligne latérale zéro mais seulement pour une portion. Toutefois, l'aménagement d'une grande cour anglaise plantée au cœur du projet vient en quelque sorte minimiser cette perte de verdure au sol, le tout tel que le plan d'aménagement paysager produit par la firme BACCATA, atelier de paysage.

Architecture

Le requérant présente une option contemporaine avec un revêtement métallique à baguette de couleur gris métallique et noir titan, installé en alternance pour l'ensemble du bâtiment puisqu'il juge que la texture du revêtement choisi rappelle la toiture en cuivre présente à divers endroits sur l'église et que les couleurs choisies s'agentent à la pierre grise et à la toiture foncée de l'église.

La volumétrie du projet incluant trois structures jumelées et le fait que les troisièmes étages sont dissimulés dans la pente des toits diminuent visuellement la hauteur du bâtiment, ce qui permet une meilleure intégration au milieu d'accueil.

Observations de la DAUSE

¹ Aire d'agrément* : (art. 4.2.10) - abrogée

Un espace paysager faisant partie d'un emplacement conçu, utilisé ou destiné à être utilisé à des fins récréatives, de promenade et de repos; elle comprend les patios, les balcons de 1,5 m minimal de profondeur, les toits verts (végétalisés) et les terrasses sur toits de superficie minimale de 15 m², les piscines extérieures creusées ainsi que les aires aménagées en jardin, excluant les aires de stationnement, les allées d'accès au stationnement et les aires occupées par un bâtiment.

Démolition

Le bâtiment unifamilial d'un seul étage, (protégé par droits acquis) soumis à la demande de démolition ne présente aucun intérêt architectural, patrimonial ou historique. À cet égard, la DAUSE ne s'oppose pas à la démolition du bâtiment existant pour fins de redéveloppement puisqu'une étude réalisée par un professionnel attestant de la détérioration de l'apparence architecturale et structurale de l'immeuble a été déposée, tel qu'exigé au Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles. Actuellement, la division des permis et inspections vise, compte tenu de l'état de délabrement du bâtiment existant, à forcer sa démolition.

Étude réglementaire

Malgré les efforts du requérant pour rencontrer les exigences de la réglementation municipale, la configuration du terrain (lot de coin) à l'étude ainsi que la zone publique dans lequel il se retrouve ont dicté un certain nombre de dérogations, notamment en ce qui a trait à l'usage, à l'implantation, au nombre d'étages et à la densité.

Enjeu du PPCMOI

Le choix d'une procédure de projet particulier répond à un type d'usage, à un pourcentage d'occupation du sol et à un coefficient d'occupation du sol (COS) dérogatoires. En effet, tout élément se rapportant à l'usage et à la densité ne peut être traité en dérogation mineure. Bien que l'affectation résidentielle indiquée au Plan d'urbanisme pour ce secteur de densité, soit autorisée, l'usage résidentiel ne l'est pas puisque l'immeuble visé est situé dans une zone publique où seuls les usages de culte et d'équipements sportifs sont autorisés. Le pourcentage d'occupation du sol est obtenu en divisant la superficie d'implantation au sol du bâtiment par la superficie du terrain. Le COS représente la fraction de la somme des superficies de planchers par la superficie du terrain. Il correspond habituellement au taux d'implantation multiplié par le nombre d'étages autorisés dans la zone. Pour un taux d'implantation de 42,5 %, la proposition prévoit un COS de 1,15 qui dépasse ainsi la valeur maximale de 0,8 prévue à la grille des normes d'implantation.

Les éléments dérogatoires qui ont été répertoriés lors de l'analyse, sont les suivants :

Règlement sur le zonage	En vigueur	Proposition
Usage	Usage public - 411-culte - 430-équipement sportif extérieur et 440-parc	Usage résidentiel - 140-trifamilial
Définition classe 140-trifamilial	Bâtiment résidentiel comprenant 3 logements répartis sur deux ou trois étages et pourvu d'entrée séparées ou d'un vestibule commun	Absence de superposition des logements.
Type	isolé	Ligne latérale zéro
Marges de recul	Avant : 3 m Latérale : 3 m, pour les lots de coin peut être réduite à 1,5 m (art. 7.7.2) Somme des marges latérales : 3 m Arrière : 3 m	Avant : 3 m Latérale : 0 m Somme des marges latérales : 3 m Arrière : 3 m
Pourcentage d'occupation du sol maximal	40 %	42,5 %
Coefficient d'occupation du sol	Minimal : 0,2 Maximal : 0,8	1,15
Stationnement	Largeur de l'accès : max de 5,5 m Longueur 5,5 m et Largeur ; 2,5 m	Largeur de l'accès : 7,3 m
Bande de verdure	2,5 m le long d'une rue 1,0 m le long d'une ligne de propriété	2,5 m le long de l'avenue Pierre – Gauthier n'est pas respectée 2,0 m le long de la ligne arrière de propriété n'est pas respectée



Recommandation de la DAUSE

À travers ces éléments, l'immeuble projeté a été conçu de façon à minimiser l'obstruction de la vue de l'église adjacente. La position du site en retrait de la façade principale de l'église est construit dans l'alignement de l'immeuble multifamilial se trouvant de l'autre côté de la rue Pierre-Gauthier, le bâtiment projeté n'affecte pas la vue des façades principales depuis la rue Provost et la 7^e Avenue. La DAUSE ne s'oppose pas à ce projet de construction qui répond aux besoins des familles nombreuses et qui ne porte pas atteinte à la qualité de repère de l'église, ni aux objectifs visant sa préservation et sa mise en valeur. Voir le tableau multicritères accompagnant la présente fiche de CCU.

Recommandation du CCU

À venir

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

RÉUNION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
TENUE EN PRÉSENTIEL
12 JUIN 2024

Emplacement : 715, 7^e Avenue
Règlement numéro RCA10-19003

La présente proposition a fait l'objet d'une recommandation favorable en 2019 et en 2020, lors de la pandémie de COVID, avait de nouveau recommander le projet et son prolongement du délai prescrit à la résolution. Cependant, le requérant n'avait pas donné suite après la délivrance du certificat de conformité du 22 septembre 2020.

C'est pourquoi le requérant est actuellement contraint de présenter une nouvelle demande de PPCMOI car le non-respect du délai prévu de 24 mois fait en sorte de rendre la résolution numéro CA20 19 0050 nulle et sans effet.

Ainsi, cela fait en sorte que le présent projet doit faire l'objet d'une nouvelle analyse conformément au règlement de zonage en vigueur.

Après discussion, les membres ont tenu à préciser qu'ils étaient toujours satisfaits de la proposition architecturale et ils sont d'avis qu'il est préférable de maintenir le ratio de stationnement conforme même si cela engendre que le pourcentage de verdissement ne soit pas respecté.

Le Comité recommande fortement au concepteur de mettre en place pour les cases de stationnement un revêtement au sol perméable (par exemple alvéolé) et de s'assurer que les gouttières soient acheminées vers une surface perméable (par exemple une plate-bande).

La DAUSE s'engage donc à soumettre aux membres des propositions avant d'entamer le processus d'approbation du PPCMOI.

Pour les raisons précédemment citées, il est :

UNANIMENT RÉSOLU

De recommander au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de résolution approuvant la construction d'un nouveau bâtiment de trois logements et de trois étages, incluant un stationnement extérieur, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA16-19002).



Rédigé par :
Meriem Essafi
Conseillère en aménagement
Aménagement urbain et services aux
entreprises



Approuvé par :
Michel Séguin
Directeur
Aménagement urbain et services aux
entreprises

Délégation de pouvoirs du directeur de l'arrondissement de Lachine, André Hamel - 21 au 25 juin 2024

Genevieve HEBERT <genevieve.hebert@montreal.ca>

de la part de

Andre HAMEL <andre.hamel@montreal.ca>

Jeu 2024-06-20 12:34

À :88 DYN Lachine <88_lachine@montreal.ca>

Cc :Maja VODANOVIC <maja.vodanovic@montreal.ca>;Micheline ROULEAU <micheline.rouleau@montreal.ca>;Michele FLANNERY <michele.flannery@montreal.ca>;Vicki GRONDIN <vicki.grondin@montreal.ca>;Younes BOUKALA <younes.boukala@montreal.ca>;Matthieu LAMPRON <matthieu.lampron@montreal.ca>;Greffé Lachine <lachinegreffe@montreal.ca>

Bonjour,

Conformément à l'article 25 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4), je désigne **Mme Ann Tremblay**, directrice des services administratifs pour me remplacer du **21 au 25 juin 2024** dans l'exercice de mes fonctions de directeur de l'arrondissement de Lachine et exercer tous les pouvoirs s'y rattachant.

Et j'ai signé,

André Hamel

Directeur d'arrondissement



Arrondissement de Lachine

1800, boul. Saint-Joseph

Montréal QC H8S 2N4

514 639-2128

montreal.ca/lachine

AVERTISSEMENT : Ce courriel et les pièces qui y sont jointes sont destinés exclusivement au(x) destinataire(s) mentionné(s) ci-dessus et peuvent contenir de l'information privilégiée ou confidentielle. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, ou s'il ne vous est pas destiné, veuillez le mentionner immédiatement à l'expéditeur et effacer ce courriel ainsi que les pièces jointes, le cas échéant. La copie ou la redistribution non autorisée de ce courriel peut être illégale. Le contenu de ce courriel ne peut être interprété qu'en conformité avec les lois et règlements qui régissent les pouvoirs des diverses instances décisionnelles compétentes de la Ville de Montréal.