

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

13 mai 2021

Plan de présentation

1 Projet de règlement VL-2021-776

2 Problématique et dérogation

3 Analyse

4 Plan de localisation et photo aérienne

5 Photos du site

6 Modification de zonage proposée

7 Perspective

Projet de règlement VL-2021-776

RÈGLEMENT VL-2021-776 MODIFIANT LE RÈGLEMENT 01-4501 SUR LE ZONAGE, AFIN D'AGRANDIR LA ZONE H25-026 À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE H25-131 (DISTRICT DU BOISÉ-DU TREMBLAY)

Problématique et dérogation

Problématique

La requérante est propriétaire du 2394, rue Lincourt et du terrain vacant au 1980, chemin Du Tremblay et avait soumis, au CCU 14 janvier 2020, une modification de zonage et un PIIA afin de permettre un projet résidentiel sur le site de l'ancienne station-service au 1980, chemin Du Tremblay. Un projet de 4 habitations trifamiliales fut alors approuvé, or la requérante désire revoir le projet afin de réduire le nombre de logements et offrir de plus grands logements, ce qui requiert ainsi moins de superficies de terrain requis pour l'implantation des bâtiments et des cases de stationnement. Par conséquent, la requérante désire augmenter la superficie du terrain de sa résidence unifamiliale située au 2394, rue Lincourt afin d'y construire un garage. Or, une modification de zonage est requise afin de permettre cette opération cadastrale.

Dérogation

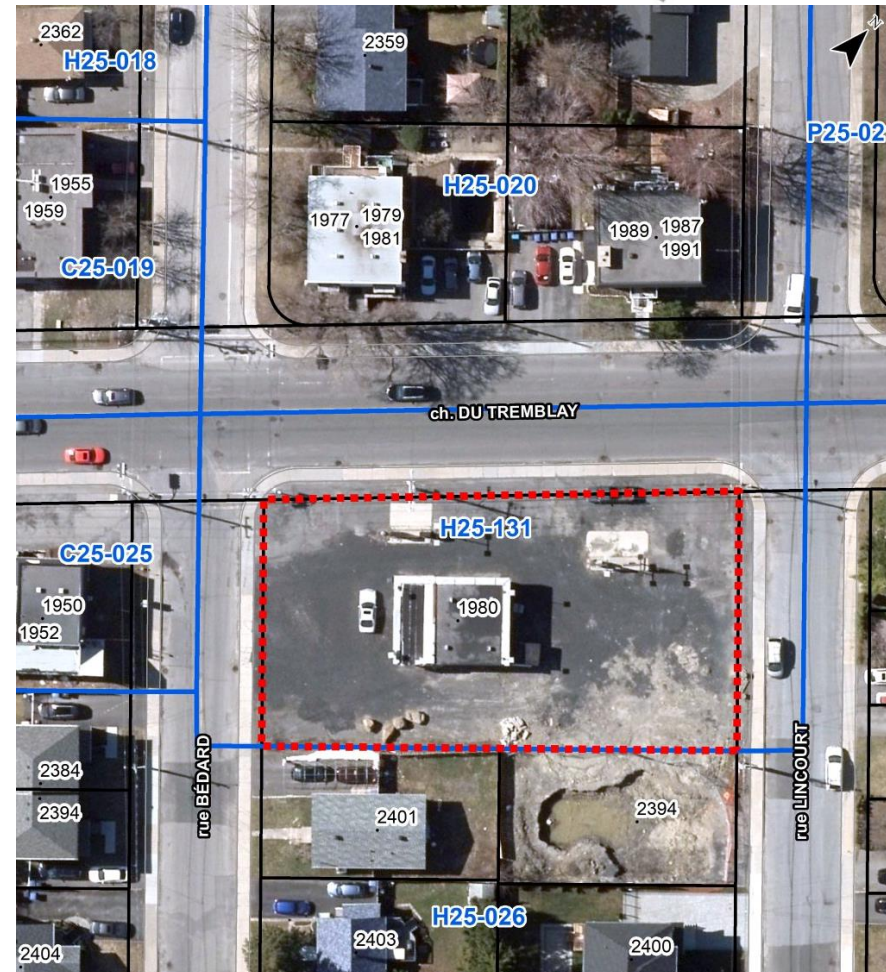
L'opération cadastrale proposée, visant à augmenter de $\pm 168,5 \text{ m}^2$ la superficie du lot du 2394, rue Lincourt, se retrouve en partie dans la zone H25-131, qui elle autorise que les usages « Habitation bifamiliale et trifamiliale (H2) », alors que le 2394, rue Lincourt, est une habitation unifamiliale de structure isolée qui se retrouve dans la zone H25-026, qui elle autorise que l'habitation unifamiliale.

Analyse

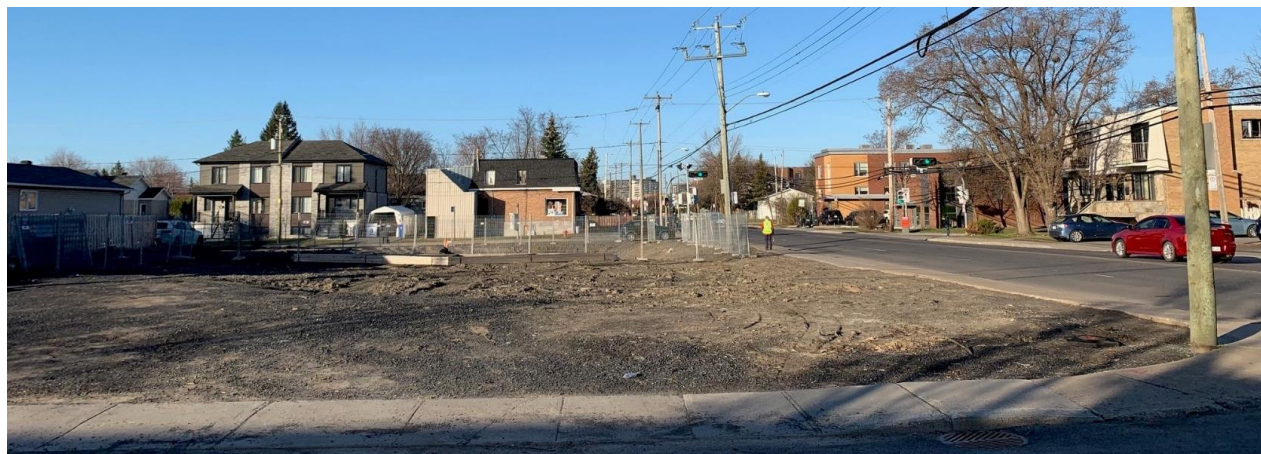
Analyse

1. La requérante désire réduire la taille du projet approuvé par un PIA puisque dernièrement plusieurs projets sur le chemin Du Tremblay ont vu le jour et propose la location d'appartements dans des habitations multifamiliales de forte densité en ciblant la clientèle recherchant des logements 3½ et 4½. Par conséquent, la requérante désire offrir une typologie différente avec des habitations bifamiliales dans lequel chaque logement aura 3 chambres à l'étage en plus d'un rez-de-chaussée et d'un sous-sol;
2. La réduction du projet sur le chemin Du Tremblay permet d'offrir une superficie de terrain additionnelle à la maison unifamiliale de structure isolée du 2394 rue Lincourt, qui se retrouve dans une zone autorisant uniquement les habitations unifamiliales alors que la zone H25-131 autorise que les habitations bifamiliales et trifamiliales;
3. La modification de zonage permettra de remettre en valeur le site qui est à l'abandon depuis quelques années;
4. Un tel projet résidentiel permettra d'améliorer la qualité visuelle du secteur et d'y ajouter une superficie importante d'aménagement paysager sur le site qui présente actuellement une superficie importante de pavage;
5. La modification de zonage n'impliquera que le déplacement de la limite de zonage sur une largeur de $\pm 6,1$ m et sur une profondeur de $\pm 27,43$ m;
6. La modification de zonage impactera que les 2 propriétés de la requérante, soit sa résidence unifamiliale de structure isolée et un terrain vacant à développer;
7. Le projet proposé s'intégrera au cadre bâti existant au niveau du nombre d'étages et du gabarit des bâtiments proposés.

Plan de localisation et photo aérienne



Photos du site



Vue du site concerné de la rue Lincourt vers la rue Bédard



2394, rue Lincourt - Façade avant



Projet similaire d'un duplex de structure isolée aux 110 et 112, rue Briggs Ouest et construit par l'entreprise requérante

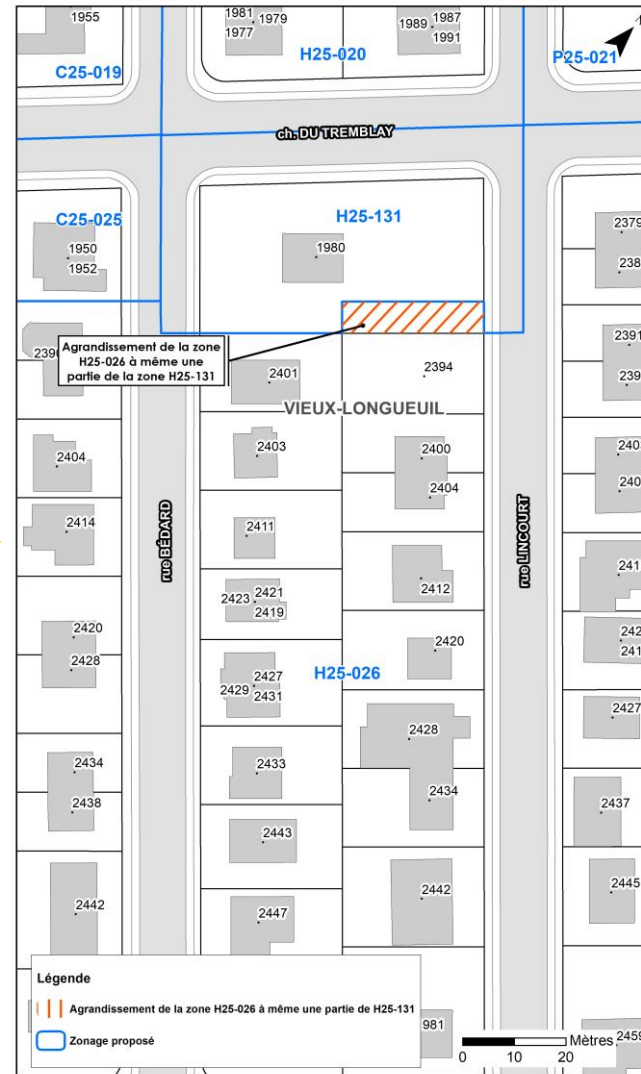


2394, rue Lincourt
Espace en marge latérale droite à agrandir

Modification de zonage proposée



Agrandit de la modification →



Perspective

LÉGENDE DES FINIS GAUCHE

1. BRIQUE MERIDIAN BINBROOK
2. PIERRE PERMACON MONDRIAN GRIS SCANDINA
3. REVÊTEMENT HORIZONTAL TYPE ALUMINIUM COULEUR GENTECK GRIS ORAGEUX 570
4. BARDEAU NOIR 2 TONS
5. FASCIA, ALUMINIUM, PORTES ET FENÊTRES COULEUR GENTECK GRIS ORAGEUX 570

LÉGENDE DES FINIS DROITE

1. BRIQUE MERIDIAN BUCKSKIN
2. PIERRE PERMACON MONDRIAN GRIS SCANDINA
3. REVÊTEMENT HORIZONTAL TYPE ALUMINIUM COULEUR GENTECK GRIS ORAGEUX 570
4. BARDEAU NOIR 2 TONS
5. FASCIA, ALUMINIUM, PORTES ET FENÊTRES COULEUR GENTECK GRIS ORAGEUX 570



Prendre note que les matériaux et le volume du bâtiment sont présentés à titre informatif et qu'ils sont sujets à changement