

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

20 juillet 2021

Plan de présentation

1 Projet de règlement VL-2021-788

2 Problématique

3 Dérogations et analyse

4 Plan de localisation et photo aérienne

5 Photos du site

6 Modification de zonage

7 Grille H22-420 proposée

8 Plan d'implantation d'ensemble du projet

Projet de règlement VL-2021-788

RÈGLEMENT VL-2021-788 MODIFIANT LE RÈGLEMENT 01-4501 SUR LE ZONAGE AFIN DE CRÉER LA ZONE H22-420 À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE H22-320 ET D'AUTORISER DES NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX HABITATIONS MULTIFAMILIALES DANS LA ZONE H22-420 (DISTRICT DE LEMOYNE-DE JACQUES-CARTIER)

Problématique

Problématique

Lors de la réunion du 4 novembre 2020, le CCU a recommandé favorablement au conseil d'arrondissement d'approuver 3 demandes d'approbation concernant un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à l'aménagement d'une aire extérieure visée associée à un usage sensible dans une zone de contraintes sonores, en vue de la construction de 3 habitations multifamiliales de structure isolée aux 296 à 306, boulevard La Fayette (6 logements), 1305 à 1315, rue de la Providence (6 logements) et 1319 à 1327, rue de la Providence (5 logements).

Les constructions effectuées dans la zone H22-320 ne sont pas assujetties au PIIA, toutefois le site se retrouve dans une zone de contraintes sonores, par conséquent l'aménagement de l'aire d'agrément extérieure est assujetti à l'approbation d'un PIIA. Ainsi, une étude d'impact sonore avait été déposée pour la présentation au CCU et des mesures d'atténuation étaient alors proposées à l'extérieur afin que le niveau sonore observé respecte le seuil acoustique maximal acceptable de 55 dBA Leq 24h1.

Ces 3 bâtiments proposés s'inscrivent dans la continuité des nouvelles constructions voisines qui ont été également approuvées par PIIA en 2019 et construites en 2020 aux 262, 272 et 282, boulevard La Fayette.

Toutefois, suite à l'adoption de l'avis de motion du projet de règlement VL-2020-769, le 25 novembre 2020, et qui est ensuite entré en vigueur le 19 mars 2021, le projet de construction proposé ne respecte plus certaines dispositions du règlement de zonage et une demande de modification de zonage est proposée afin de circonscrire le projet dans une zone et ainsi permettre la conclusion du projet déjà amorcé sur les propriétés voisines sur le boulevard La Fayette.

Dérogations et analyse

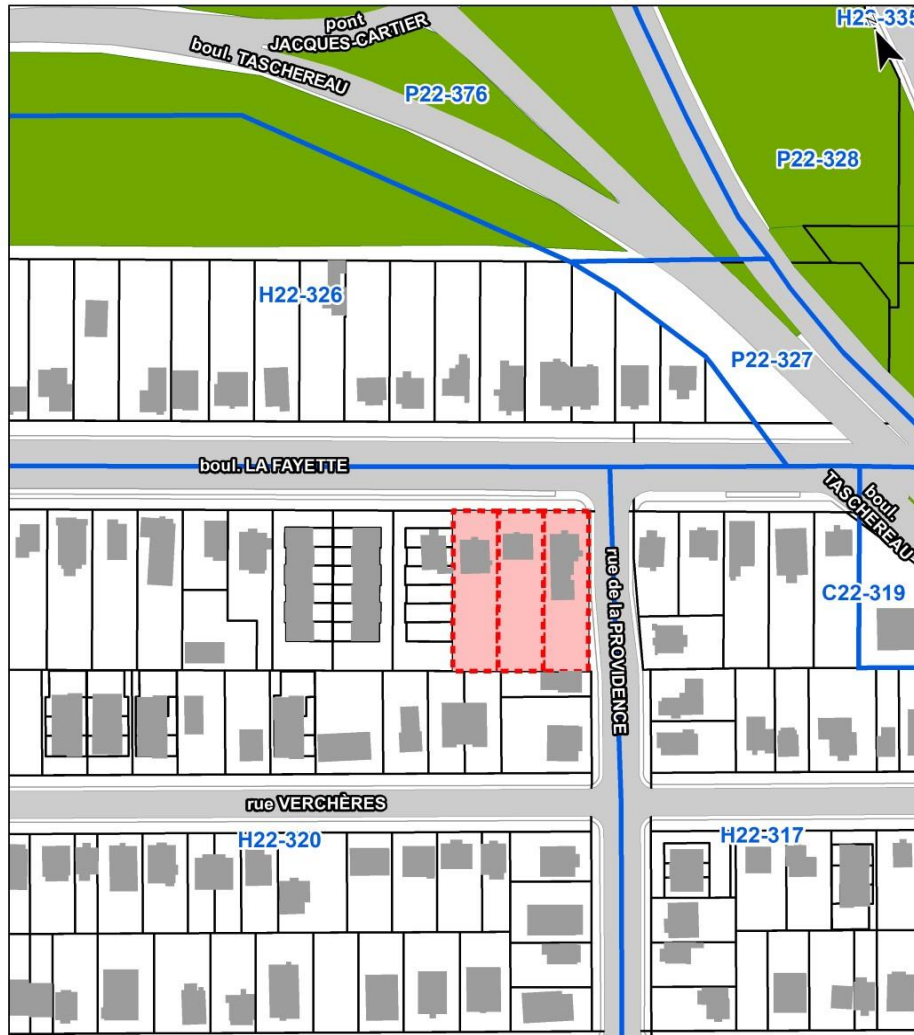
Dérogations

1. Les 2 bâtiments multifamiliaux proposés aux 1305 à 1315, rue de la Providence et aux 1319 à 1327, rue de la Providence ne présentent pas au moins une porte d'accès principale menant à chacun des logements de l'habitation multifamiliale sur la façade principale du bâtiment ou bien une porte d'accès menant à une aire commune et proposent des portes d'accès aux logements de l'habitation multifamiliale accessible uniquement sur les façades latérales des bâtiments alors que le règlement exige qu'au moins une porte d'accès principale menant à chacun des logements d'une habitation multifamiliale soit située sur la façade principale du bâtiment ou qu'une porte d'accès menant à une aire commune soit présente sur la façade principale qui doit être orientée vers la rue;
2. L'habitation multifamiliale de structure isolée de 5 logements proposés aux 1319 à 1327, rue de la Providence, présente 5 logements contigus et aucun logement superposé alors que le règlement exige que pour une habitation multifamiliale, au moins 40 % du nombre de logements soit superposé à un autre logement du bâtiment.

Analyse

1. La modification de zonage permettra de finaliser et de circonscrire le projet résidentiel déjà amorcé par le promoteur sur les terrains voisins aux 262-272-282, boulevard La Fayette;
2. L'architecture et les gabarits des bâtiments proposés sur les 3 terrains vacants vont s'harmoniser avec les bâtiments multifamiliaux construits aux 262-272-282, boulevard La Fayette;
3. Suite à présentation d'une demande d'avis préliminaire à la réunion du CCU du 12 mai 2021, les membres du CCU ont demandé à ce que les 3 habitations multifamiliales proposées, situées au coin du boulevard La Fayette et de la rue de la Providence, présentent au moins une porte située sur la façade qui est orientée vers la rue de la Providence. Cette exigence a ainsi été ajoutée à la disposition spéciale 11.2.134 proposée en modification réglementaire et qui sera à la grille proposée;
4. Le requérant a complété ses demandes d'approbation des 3 PIIA pour permettre l'aménagement d'aires d'agrément en zone de contrainte sonore en août 2020, soit 3 mois avant l'avis de motion du 25 novembre 2020 qui a ajouté de nouvelles dispositions pour les nouvelles constructions résidentielles;
5. Les usages dans la zone résidentielle H22-420 seront les mêmes que la zone H22-320 avec toutefois uniquement la possibilité de construire un bâtiment en structure isolée et on retrouvera la possibilité de déroger aux dérogations constatées et d'y inclure uniquement les 6 propriétés du 262-272-282-296, boulevard La Fayette et 1305-1319, rue de la Providence.

Plan de localisation et photo aérienne



Photos du site



Bâtiments multifamiliaux similaires voisins construits en 2020 aux 262-272-282, boulevard La Fayette

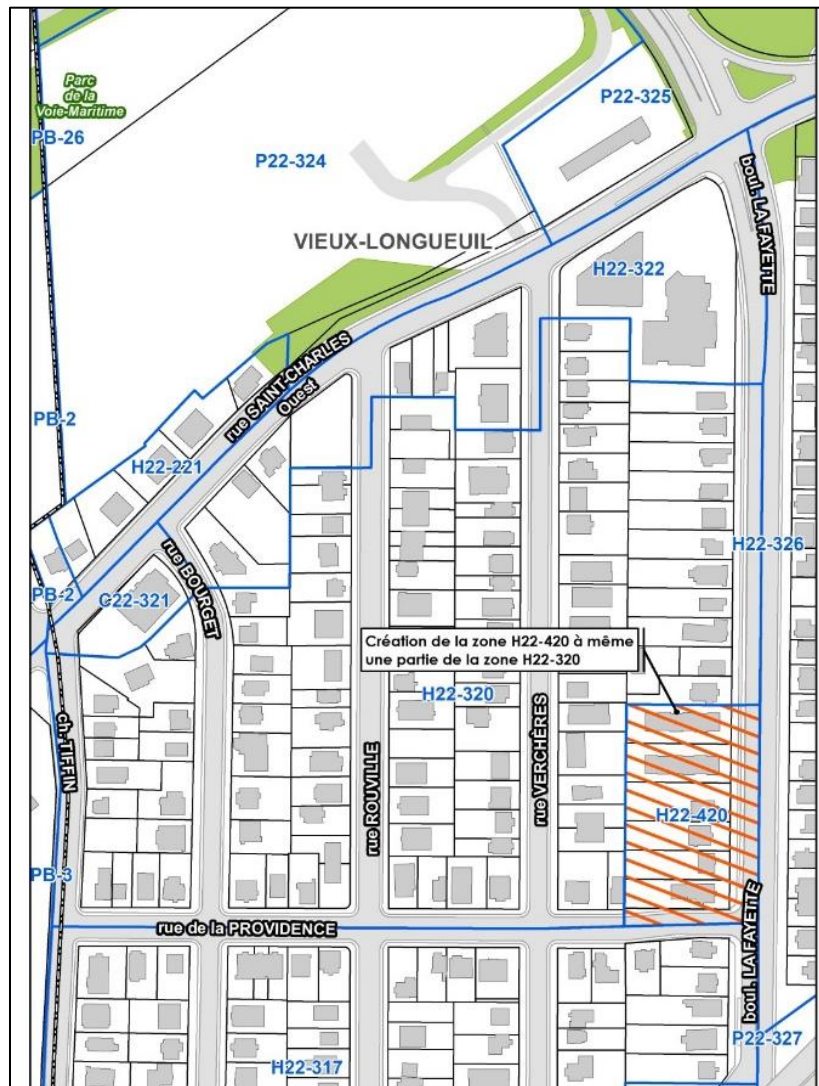


Terrains concernés à l'intersection du boulevard La Fayette et de la rue de la Providence



Terrains concernés face au boulevard La Fayette

Modification de zonage proposée



Grille des usages H22-420 proposée

2021-06-09 13:40:13



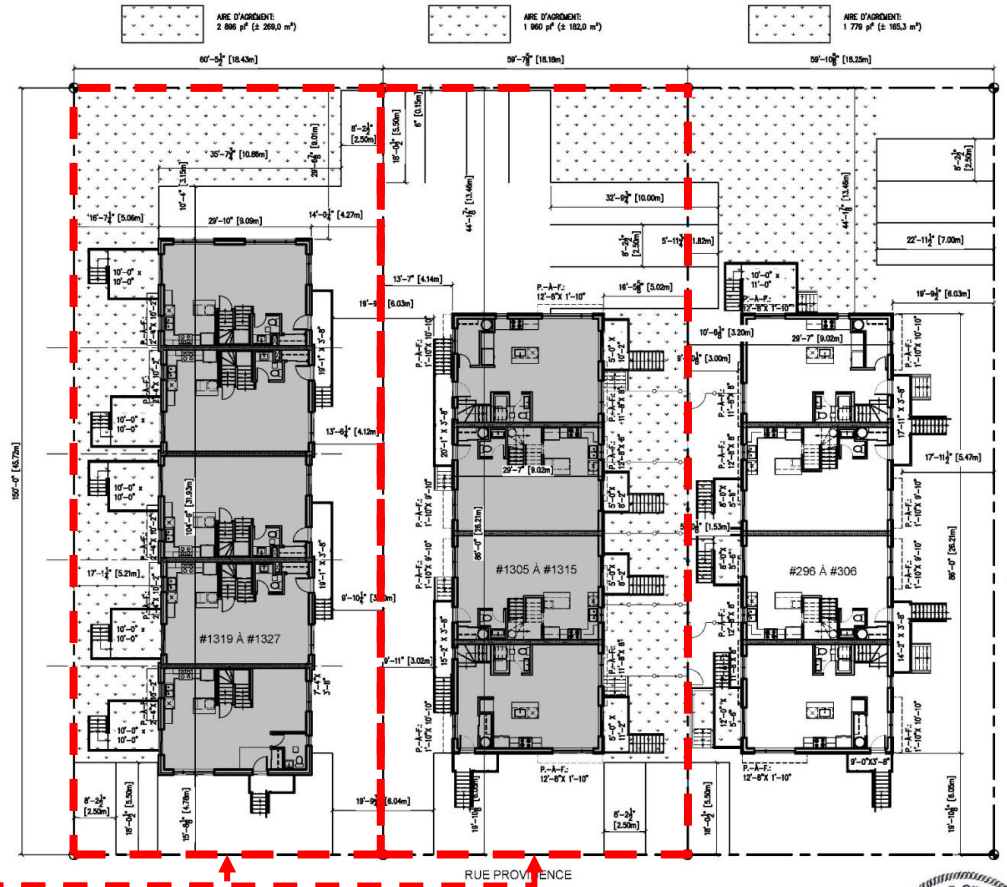
GRILLES DES USAGES ET NORMES
Règlement de zonage 01-4501

ZONE H22-420

Page 1-1

CLASSE(S) D'USAGES PERMISE(S)		P					
GROUPE	CLASSE	1	2	3	4	5	6
Habitation	H1 : Unifamiliale	*					
	H2 : Bi et trifamiliale		*				
	H3 : Multifamiliale			*			
Commerce	C1 : De quartier						
	C2 : Artériel						
	C3 : De détail et de services lourds type 1						
	C4 : De détail et de services lourds type 2						
	C5 : D'articles d'occasion						
	C6 : De services pétroliers						
	C7 : Mixte						
	C8 : De services et de produits érotiques						
	C9 : De service de plein-air						
	C10 : Commerce de cannabis et de produits dérivés						
Industrie	I1 : Bureau et industrie de haute performance						
	I2 : Légère						
	I3 : Lourde						
	I4 : Industrie et commerce contraignants						
Institutionnel	P1 : Institutionnelle et administrative						
	P2 : Activité récréative intensive						
	P3 : Parc et espace vert extensifs						
	P4 : Sentier récréatif polyvalent						
	P5 : Conservation						
	P6 : Service d'utilités publiques						
	P7 : Récréation et protection						
Agricole	A1 : Agriculture						
	A2 : Elevage						
	A3 : Act. de support à l'agri. et à l'élevage						
	A4 : Forêt périurbaine						
Seul(s) usage(s) permis							
Usage(s) exclu(s)							
NORMES PRESCRITES							
Structure	1. Isolée	*	*	*			
	J. Jumelée						
	C. Contiguë						
Terrain	1. Frontage minimal (m)						
	2. Superficie minimale (m ²)						
Marges	1. Avant minimale (m)	6,00	6,00	6,00			
	2. Avant maximale (m)						
	3. Marge latérale minimale (m)	1,00	2,00	3,00			
	4. Somme des marges latérales minimales (m)	3,50	5,50	9,00			
	5. Arrière minimale (m)	9,00	9,00	9,00			
Bâtiment	1. Hauteur en étage (min/max)	2/2	2/2	2/2			
	2. Hauteur en mètres (min/max)						
	3. Largeur en mètres (min/max)	6,50/	9,00/	9,00/5,00			
	4. Superficie d'implantation (m ²) (min)			90			
	5. Superficie de plancher (m ²) (min/max)	90/					
Rapports	1. Logements/bâtiment (min/max)	1/1	2/3	4/6			
	2. Espace bâti/terrain (max)						
	3. Coefficient d'occ. du sol (min/max)	1,00	1,00	1,00			
	4. Densité résidentielle nette (min/max)						
DISPOSITIONS SPÉCIALES							
11.2.134	11.2.134.1	7.1.3					
DIVERS							
PIA		PPU					
PAE		Projet intégré					

Plan d'implantation d'ensemble du projet



Unités à construire

PLAN D'IMPLANTATION
ÉCHELLE: AUCUNE

CE DESSIN N'EST PAS ÉMIS POUR CONSTRUCTION

296-306 BOULEVARD LAFAYETTE
LONGUEUIL, QUÉBEC

ÉMIS POUR CCU
DATE: 2021-05-24
No PROJET: AZ190612

6 UNITES
BOULEVARD LAFAYETTE / RUE PROVIDENCE



AZ ARCHITECTE
www.azarchitecte.com
1488 avenue Bourgojne
Chambly (Québec) J3L 1Y6
450.403.4030
alain.zarka@azarchitecte.com

A01

Plan à titre indicatif seulement

