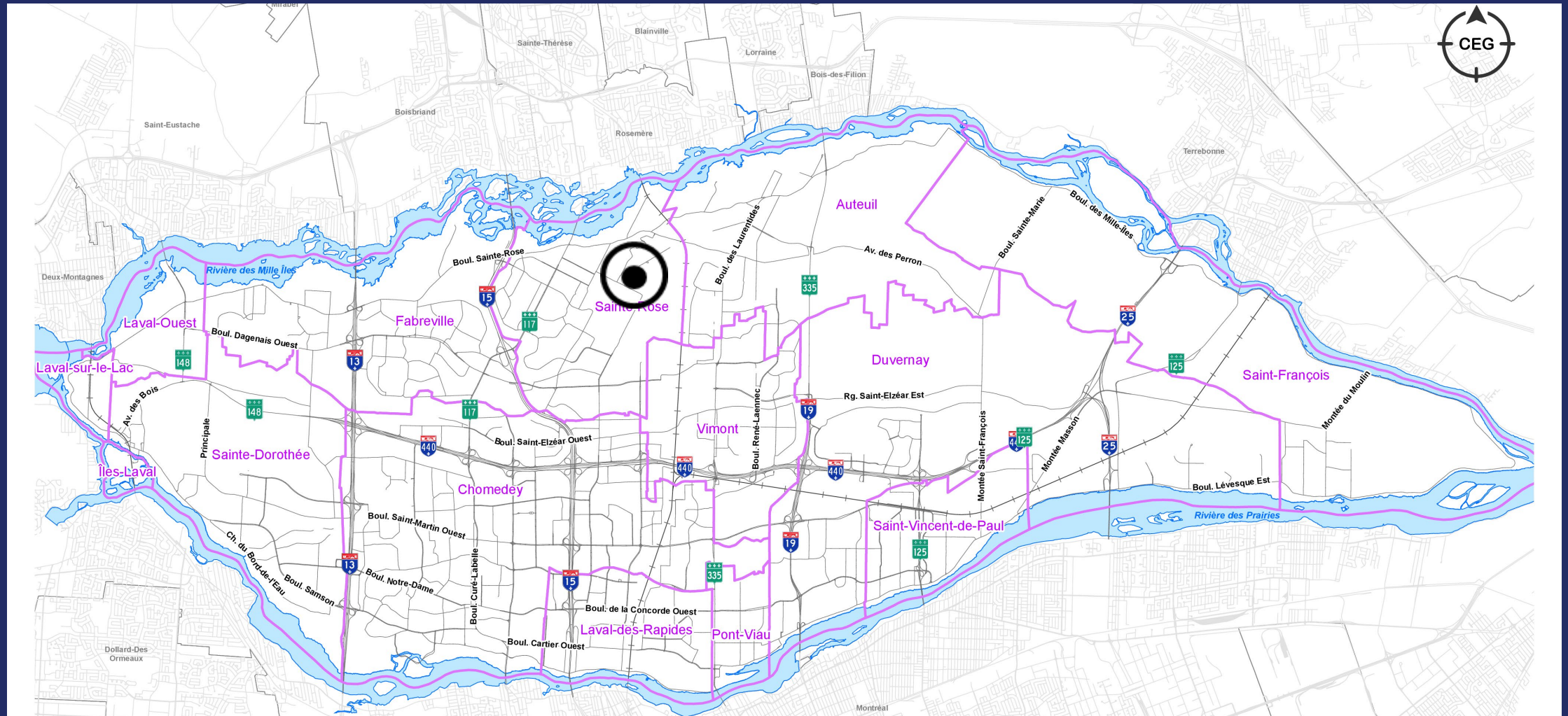


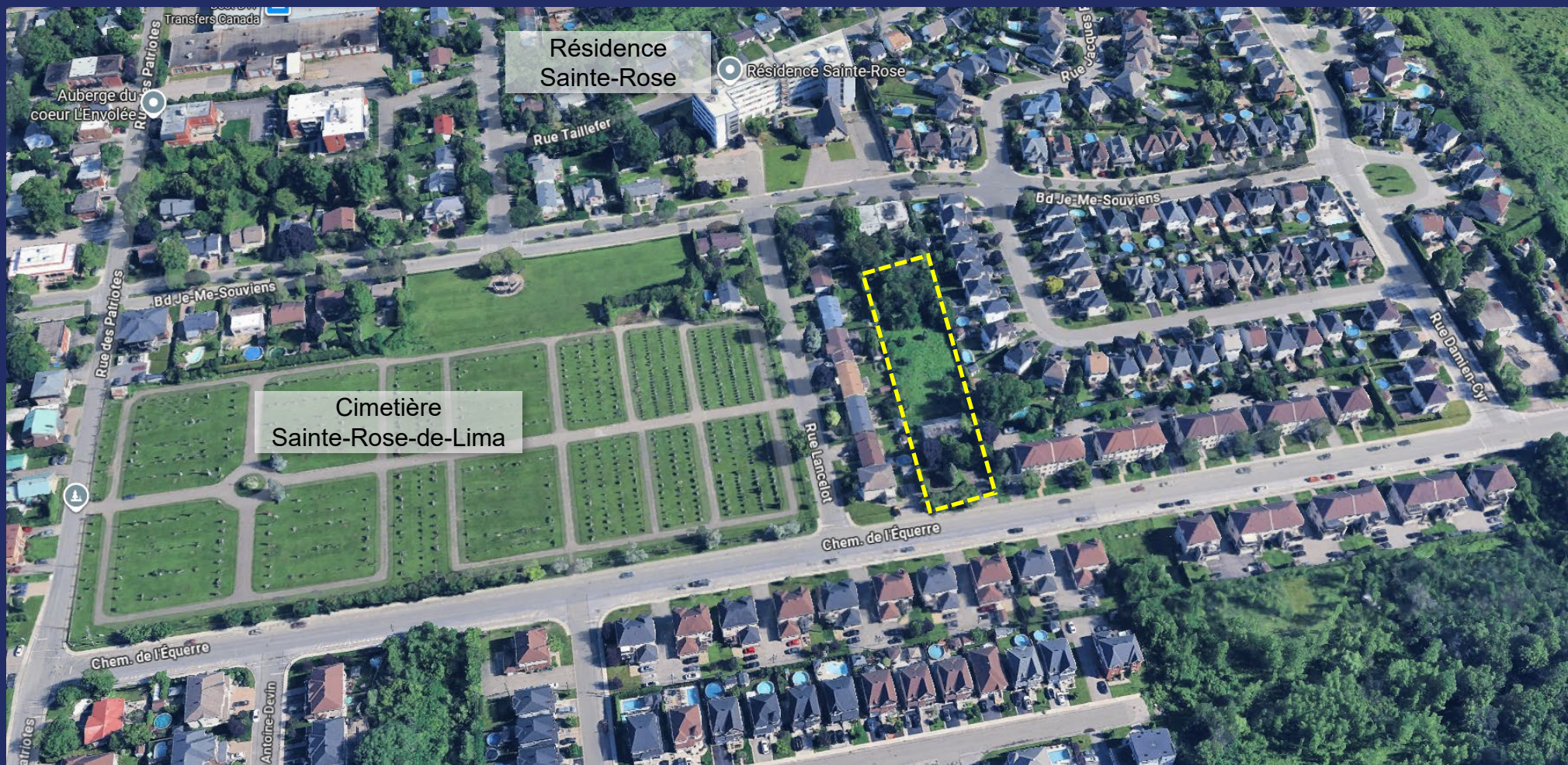
PP-2024-11

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de permettre un projet intégré comprenant 3 habitations isolées de 6 logements sur le lot 1 267 918 du cadastre du Québec, situé au 147, chemin de l'Équerre.

Localisation



Localisation



Source: Google Map ©2025

Photos du site



Photos du site



147, chemin de l'Équerre - Bâtiment abandonné et cour arrière

Source : Ville de Laval



147, chemin de l'Équerre - Cour arrière

Source : Ville de Laval

Photos terrains adjacents (en façade)



Photos terrains adjacents (côté est)



Photos terrains adjacents (côté ouest)



Description du projet

Projet du requérant

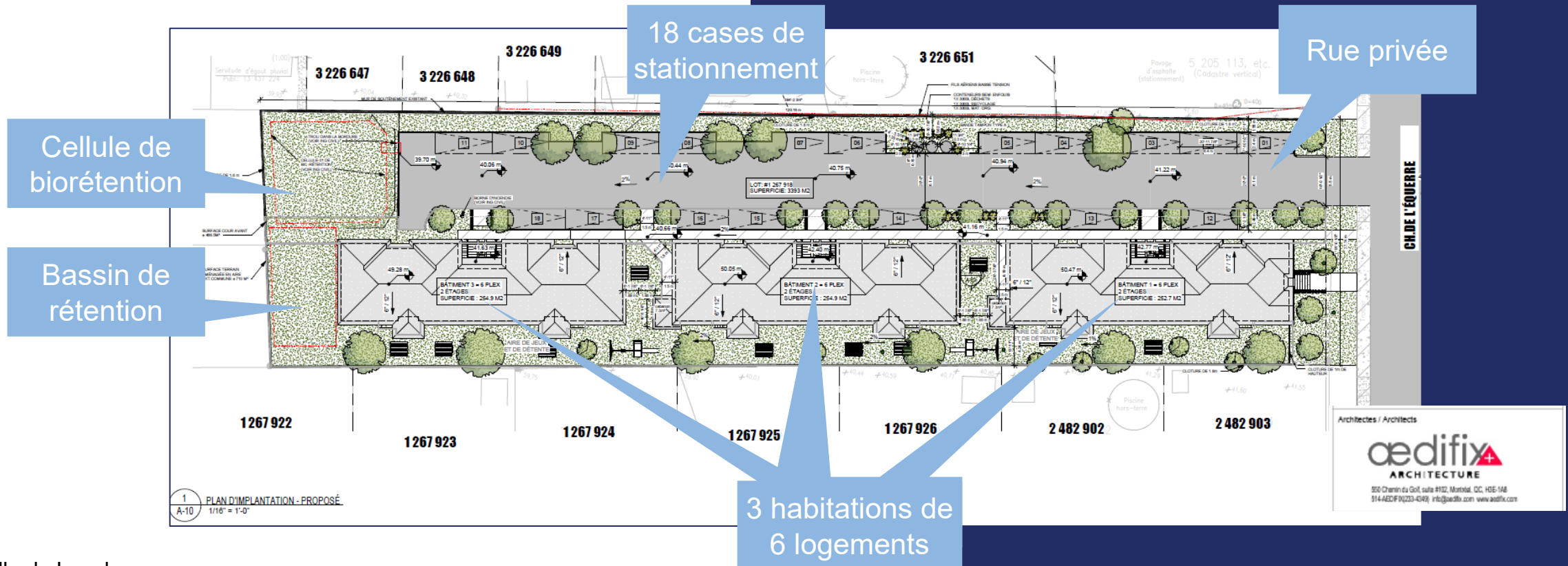
Le projet consiste à réaliser un projet intégré comprenant :

- **1** voie privée;
- **3** bâtiments de 6 logements chacun (18 logements);
- **18** cases de stationnement aménagées en bordure de la voie privée.



Implantation

- Terrain de 3393 m²
- 18 logements
- Densité de 53 logements par hectare
- 762,5 m² d'emprise au sol ($\pm 22,5 \%$)
- 1403 m² de surface végétale ($\pm 41 \%$)
- 946,2 m² de surface carrossable ($\pm 28 \%$)



Contexte

Habitations de
3 logements (2 étages)

Habitations de
1 logement (2 étages)

Habitation de
3 logements (3 étages)

Habitation de
3 logements (2 étages)

Allée de stationnement

Allée de stationnement

Habitations de
1 logement (1 étage)

Habitation de
3 logements (2 étages)

Architectes / Architects	
œdifax ARCHITECTURE <small>385 Chemin de la Vallée, suite 101, Laval, QC H7B 1Y8 TEL: 514 352 0200 - 1 877 352 0200 - www.oedifax.com</small>	
<small>Les documents sont pour consultation. This drawing shall not be used for construction purposes unless it is signed and sealed by the architect.</small>	
Propriétaire/Owner BENCHEK CONSTRUCTION	
Projet/Project CONSTRUCTION DE 3 BÂTIMENTS (6-PLEX) (18 LOGEMENTS) 147 Chem. de l'Équerre, LAVAL, QC	
Dessiné/Drawn PLAN D'IMPLANTATION - PROPOSÉ	
ARCHITECTURE	
Copié par/Copied by M.B.	Date 2006/05/08
Dessiné par/Drawn by D.B.	No. de projet/Project no. 24024
Validité par/Valid by M.B.	Échelle/Scale 1/16" = 1'-0"
	No. de feuille/Sheet A-10
	Révisé/Revised 3

Contexte - modélisations 3D



Vue d'intégration 3D

Vues d'ensemble – Direction sud et nord



Distance entre les limites de terrain

Projet :

- Cour avant : variation de 14 à 15,25 m
- Cour arrière : 5 m

17 mètres {



Architecture

- Bâtiments de 2 étages avec sous-sol
- Toits en pente
- Hauteur maximale de 9,5 mètres
- Revêtements de briques et de clin de vinyle



BÂTIMENT 1



BÂTIMENT 2



BÂTIMENT 3

Ville de Laval

Bâtiment 1 : Façade principale
donnant sur ch. de l'Équerre

Élévations



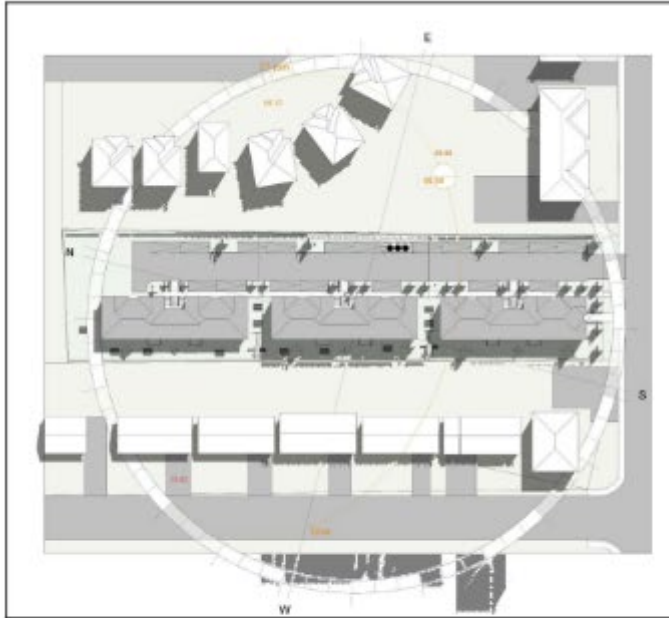
Élévation avant – Plans 9 mai 2025

Élévations

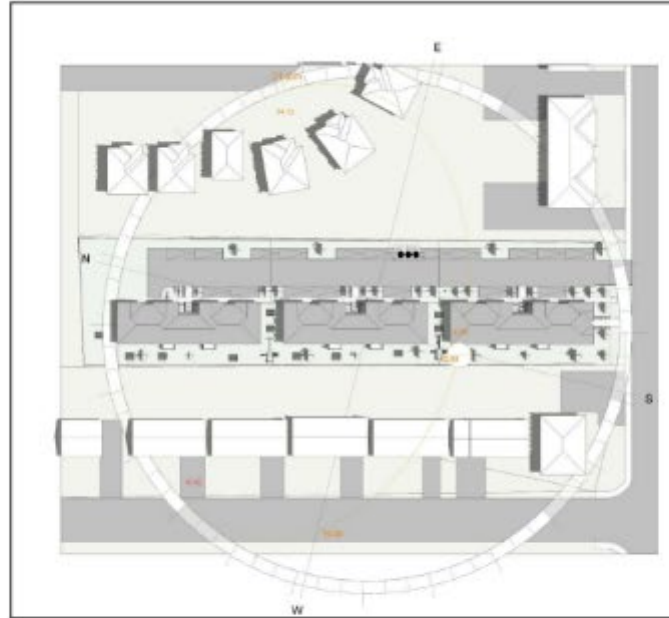


Élévation arrière – Plans 9 mai 2025

Étude d'ensoleillement



21-06- 9h



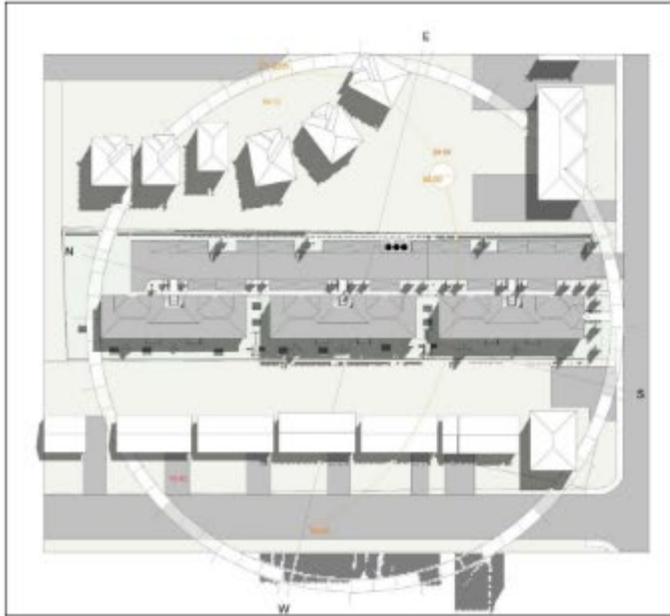
21-06- 12h



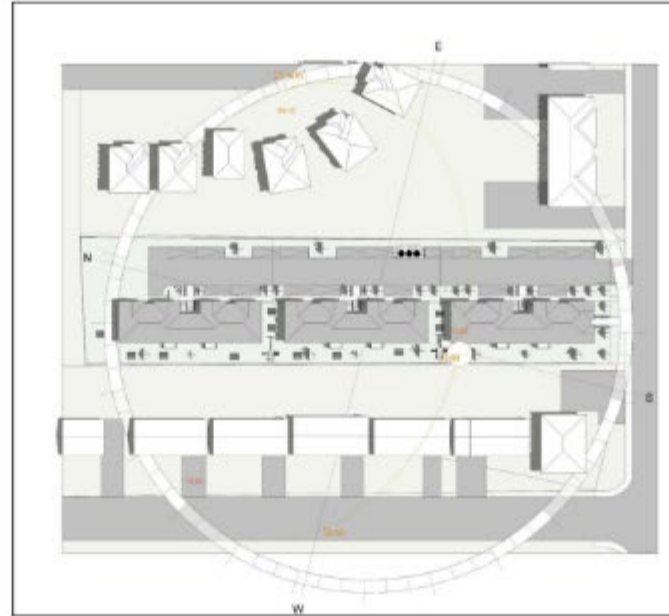
21-06- 15h

Juin

Étude d'ensoleillement



21-12- 9h



21-12- 12h



21-12- 15h

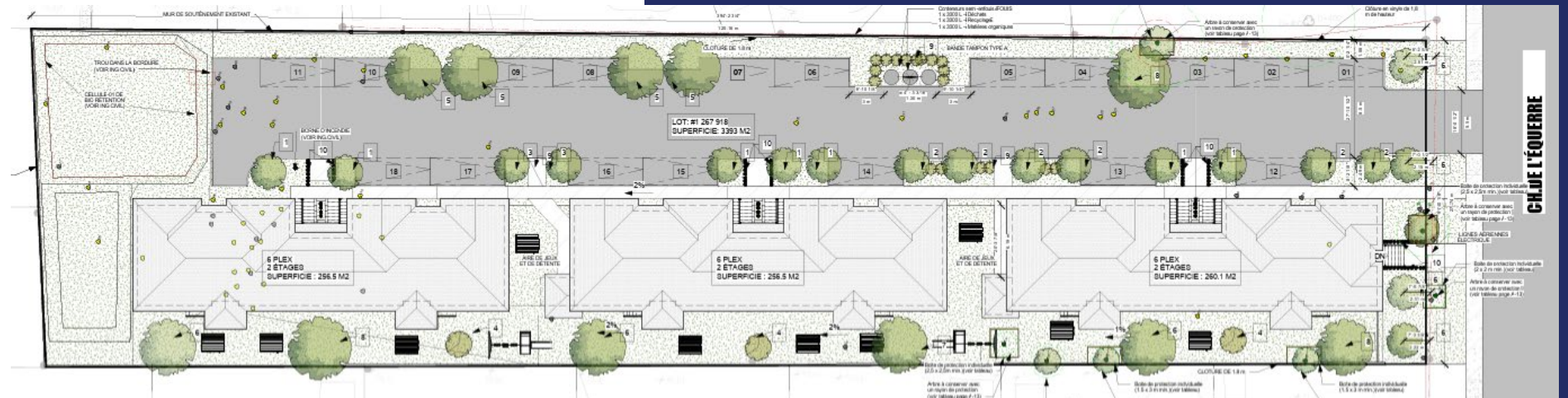
Décembre

Aménagement de terrain

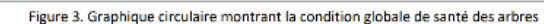
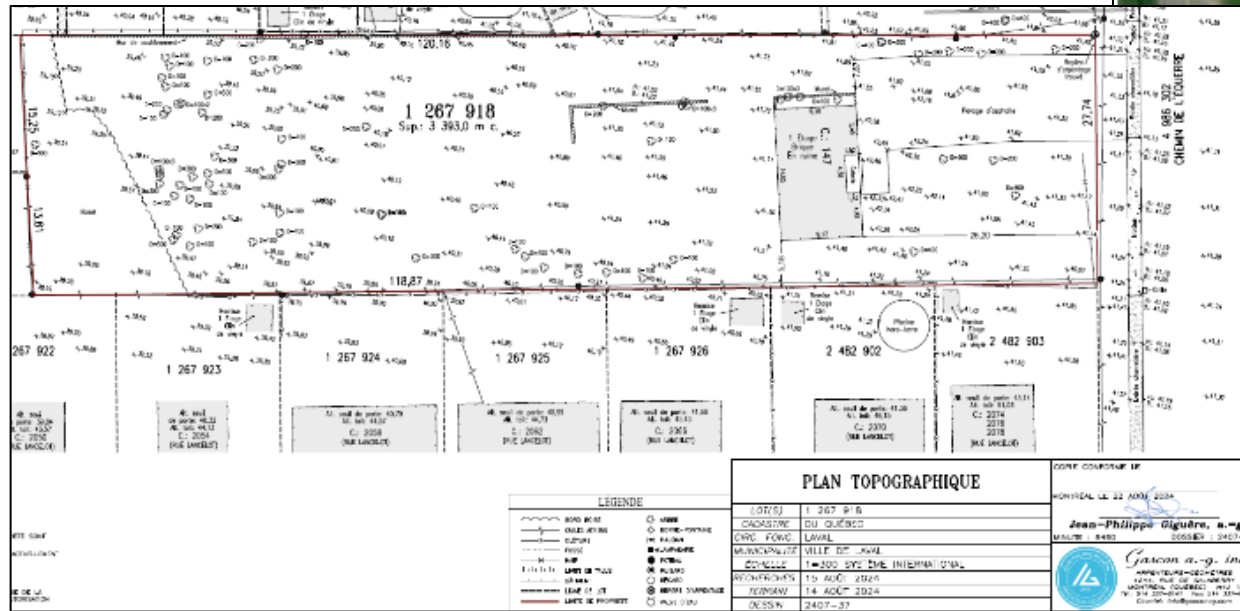
- Plantation d'arbres
- Bande paysagère, clôtures et équipements
- Gestion de l'eau de pluie



Chemin de l'Équerre



- 79 arbres ont été inventoriés
- 9 essences d'arbres différentes
- 76 % sont jeunes ou très jeunes
- 21 % présentent peu ou pas d'anomalies significatives
- 49 % présentent anomalies de légères à modérées
- 30 % sont morts ou malades (24 arbres)



Aménagement paysager

PLANTATION REQUISE ;

31 exigés

Selon l'article 398 :

Nombre d'arbres exigé

- 16 arbres à petit déploiement dans la cour avant
- 4 arbres à moyen déploiement dans la cour avant secondaire.

Selon l'article 399 :

- Nombre d'arbres exigé = 11 arbres à moyen ou grand déploiement.

DIVERSITÉ DES PLANTATIONS :

Selon l'article 402 :

- 30% (maximale) d'une même essence d'arbre = proposé 22 %
- 20% (minimale) d'arbres à grand déploiement = 4 arbres à grand déploiement
- 20 % (minimale) de conifères = 3 conifères

État général de l'arbre (Xylème, 2024)

Bon : ●
Moyen : ●
Faible : ●

● ARBRE À CONSERVER SELON LES RECOMMANDATIONS DE L'ÉTUDE DE XYLÈME

● ● ● = total 7 / 79

● ARBRE À ABATTRE SELON LES RECOMMANDATIONS DE L'ÉTUDE DE XYLÈME

9, 10, 11, 11, 12, 13, 17, 18, 30, 33, 35, 40, 41, 44, 46, 48, 49, 54, 56, 57, 62, 64, 67, 77

● ARBRE À ABATTRE À CAUSE DE L'IMPLANTATION DU PROJET

● ● ● ● = total 47 / 79

Arbres

79 inventoriés

1 hors terrain

24 morts ou malades à abattre

47 abattus pour projet

Total : 7 arbres conservés

33 plantés

7 conservés

Total : 40

1 PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER
A-12
1/16" = 1'-0"

1267 923

1267 924

1267 925

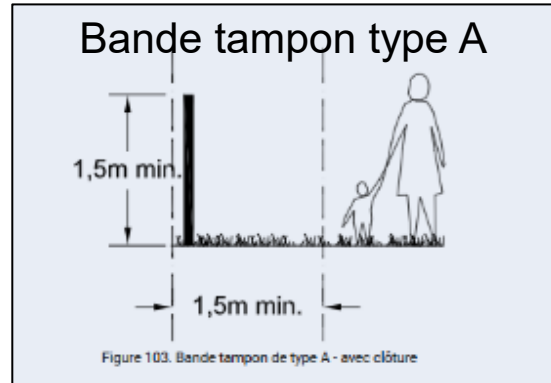
1267 926

2 482 902

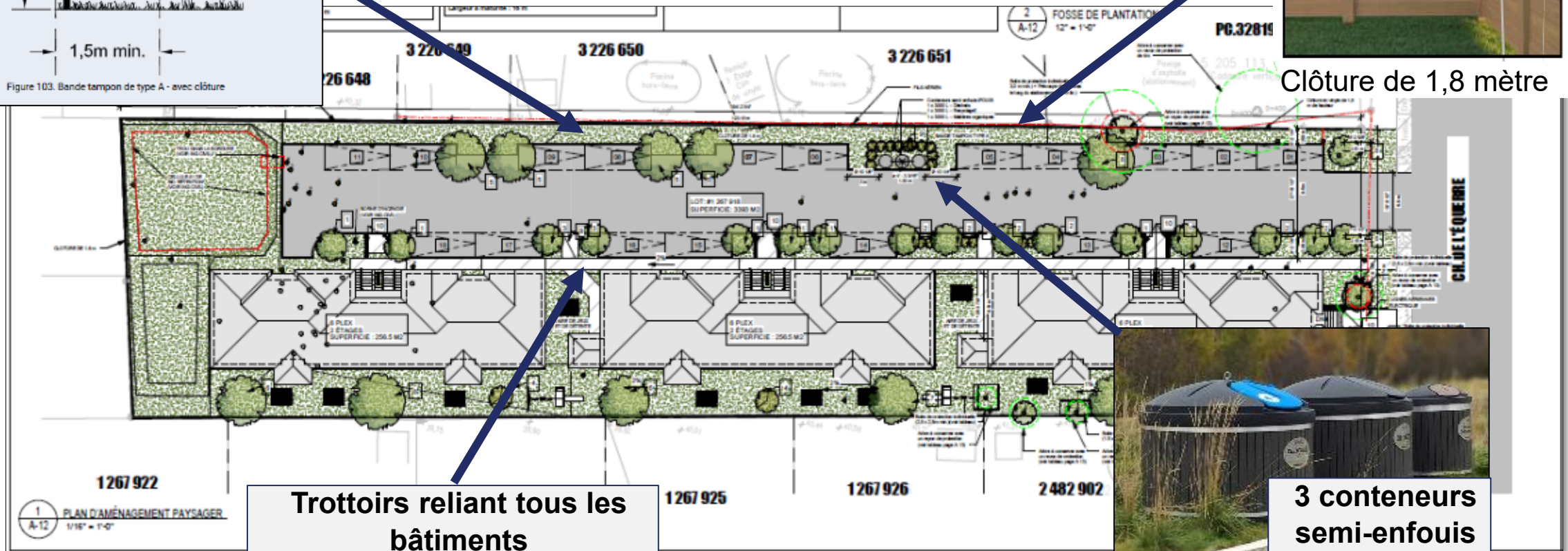
2 482 903

CH. DE L'ÉQUIPE

Aménagement paysager

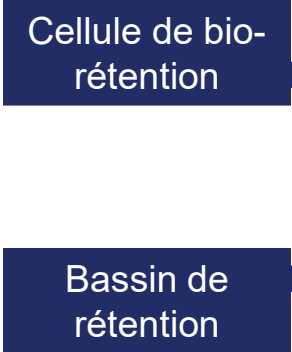


Clôture de 1,8 mètre



Source image : <https://durabac.net/produit/divisions/urbin/semi-enfouis-chargeement-par-grue/conteneur-semi-enfoui-chargeement-par-grue/#view-2>

Mesures écologiques



- Gestion de l'eau de pluie sur le terrain

Stationnement et mobilité

- 1 voie privée
- 18 cases de stationnement
- 10 unités de rangement pour vélos
- Réseaux de transport actifs et collectifs à proximité

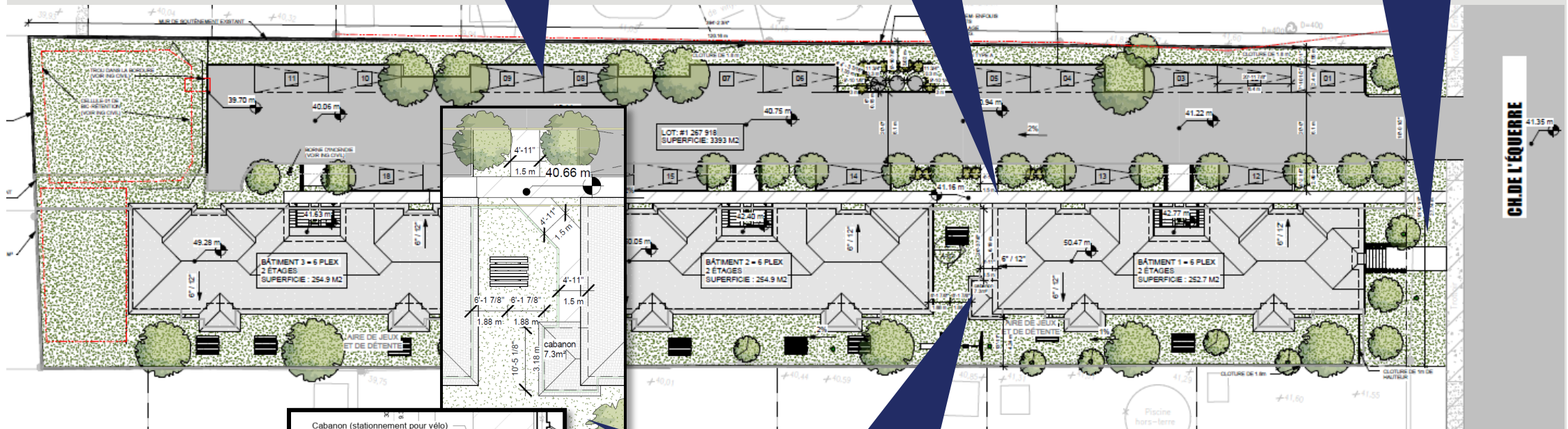


Stationnement

18 cases de stationnement

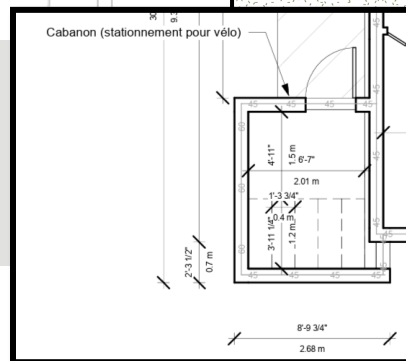
Trottoir reliant les 3 bâtiments

Trottoir reliant l'entrée d'un logement donnant sur le chemin de l'Équerre



2 bâtiments accessoires à accès contrôlé pour rangement de 10 vélos

- Stationnement sur rue alternatif disponible sur la rue Lancelot et sur le chemin de l'Équerre



Mobilité

Autopartage (Communauto) :

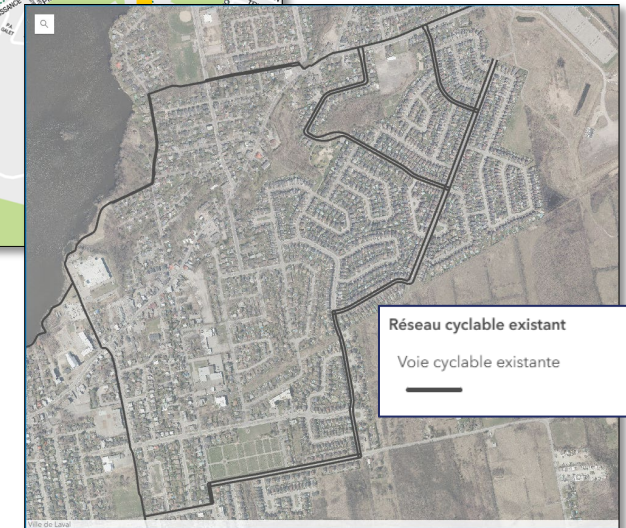
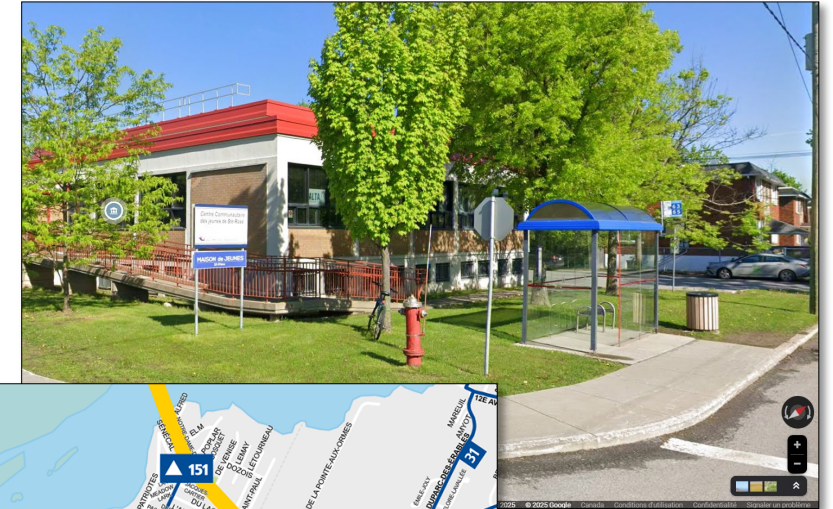
- Station 871 - Je-Me-Souviens et des Patriotes (550 m - 7 min de marche)

Autobus :

- Lignes 63 et 65 du Réseau STL
- Arrêt Des Patriotes / Je-Me-Souviens (550 m - 7 min de marche)
- Arrêt Des Patriotes / Du Roi-du-Nord (400 m - 6 min de marche)
- Métro Montmorency à environ 45 min.

Pistes cyclables :

- Sur Chemin de l'Équerre et Damien-Cyr (Gare Sainte Rose à 2,7 km - 9 min de vélo)



Analyse

Résumé de l'analyse



Planification du territoire

- Parc et piscine Raymond-Millar à 700 m
- Écoles Demers et Le Baluchon à 800 m
- École Curé-Antoine-Labelle à 1 km
- Commerces : boul. Sainte-Rose et Curé-Labelle à 1 - 1,5 km

Opportunité

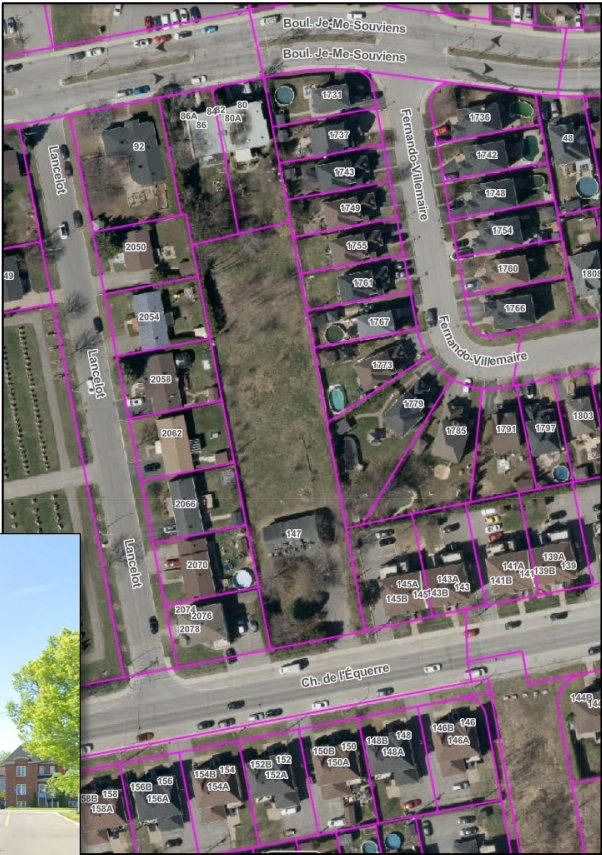
- Permettrait de remplacer un bâtiment abandonné
- Contribue à l'offre de logement dans le secteur

Milieu Environnant

- Verdissement à plus de 40 % et plantation d'arbres
- L'étude d'ensoleillement démontre que l'ombrage n'affectera pas les propriétés voisines

Résumé de l'analyse (suite)

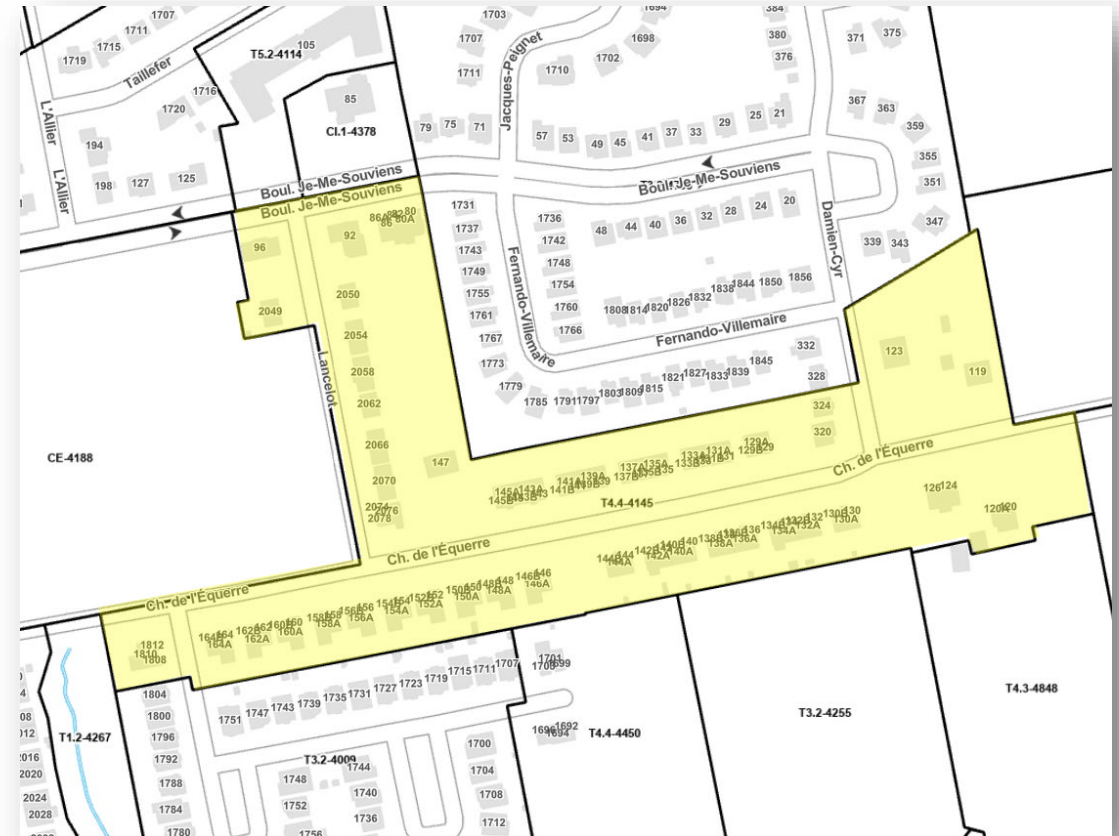
Situation	Constat
Terrain très profond	Difficile à développer sans voie d'accès
Hauteur proposée : 2 étages	3 étages autorisés au zonage
Projet initial : 6 triplex jumelés	Triplex autorisés au zonage
Projet modifié : 3 sixplex isolés	Même nombre de logements qu'avec des triplex jumelés



Zonage actuel

Zone T4.4-4145

Type d'habitations :	1 à 3 logements
Structure :	Isolée, jumelée ou contiguë
Nombre d'étages :	1 à 3 étages
Stationnement :	1 case par log.
Aménagement :	Bande tampon en bordure d'une zone T3.3



Source : Ville de Laval

Proposition de dérogations à accepter au projet de résolution autorisant le PPCMOI

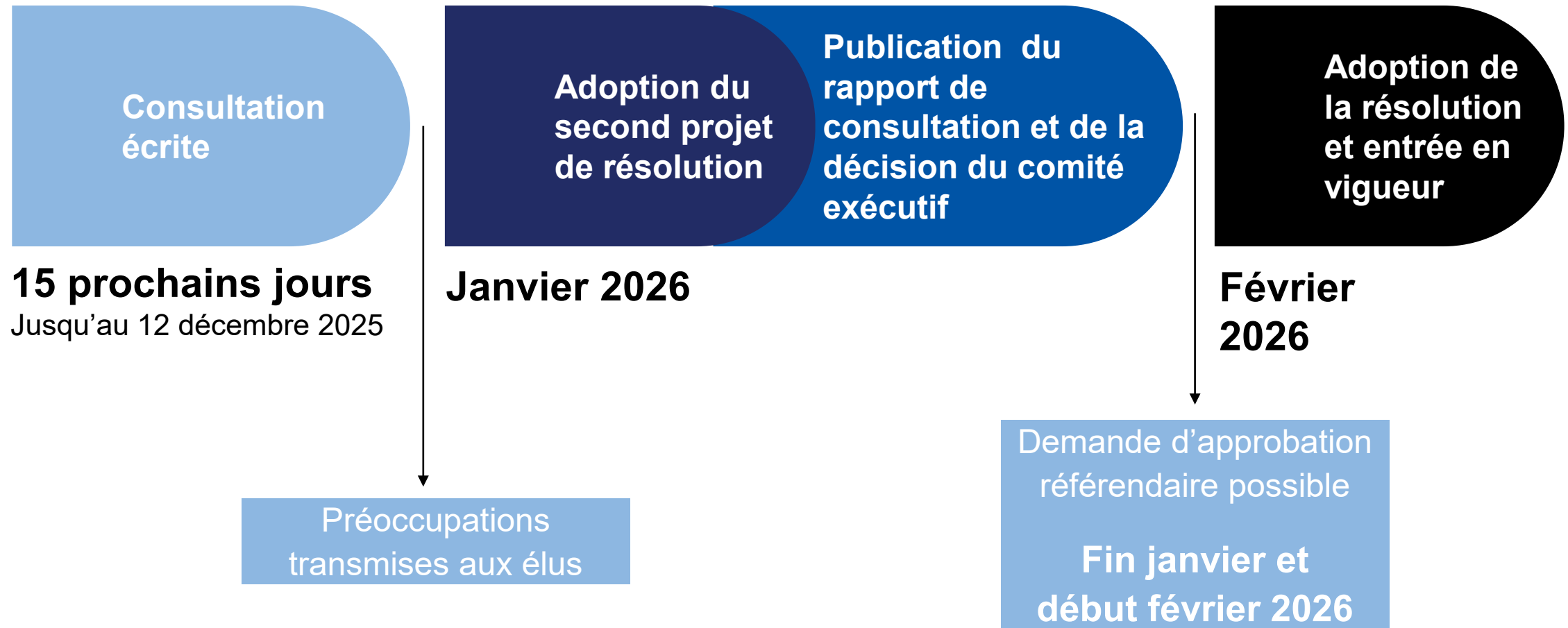
Dérogations proposées	Note
Projet de construction sous forme de projet intégré	Terrain profond, voie d'accès nécessaire
Densité maximale d'habitation de 6 logements isolés au lieu d'un maximum de 3 logements contigus	Densité raisonnable en raison des coûts d'aménagement d'une voie privée
Proportion de 40 % au lieu de 50 % de surface végétale en cour avant	Terrain étroit
Proportion de 50 % au lieu de 30 % d'empiètement de l'aire de stationnement devant la façade principale avant	Aire de stationnement à même la voie d'accès
Emplacement des cases de stationnement en cour avant	Idem
Distance minimale de 1,5 mètre au lieu de 3 mètres entre une façade principale et une case de stationnement	Idem

Proposition de conditions à ajouter au projet de résolution autorisant le PPCMOI

Conditions exigées	Note
Saillie maximale des balcons et cours anglaises : 1,5 m	Préserver l'intimité des cours arrière adjacentes
Hauteur maximale des bâtiments principaux : 2 étages	Assurer l'intégration du projet dans le milieu existant
Aménagement de la voie d'accès sur la moitié est du lot visé	Aménagement du côté est pour les raisons suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Terrains plus surélevés (rue Fernando-Villemaire)- Présence de murets de blocs- Bande tampon de 1,5 m exigée de ce côté
Plantation ou maintien de 40 arbres	Contribuer à l'intégration du projet, à la qualité du paysage et au traitement des interfaces avec les terrains adjacents

Prochaines étapes

Prochaines étapes



Consultation écrite

Au cours des 15 prochains jours:

- Seront disponibles:
 - l'enregistrement de la consultation virtuelle
 - le projet de résolution

Les questions, commentaires ou avis écrits peuvent être envoyés à l'adresse suivante:

assemblees.urbanisme@laval.ca

Recherchez « assemblées publique de consultation » sur le portail de la Ville pour plus d'information (1^{er} résultat)

Important: tous les commentaires écrits seront rendus publics. Éviter d'y insérer des informations confidentielles ou des renseignements personnels.

Il est possible de déposer une demande d'approbation référendaire

Elle peut viser les dispositions visant à :

- autoriser un projet de construction sous forme de projet intégré;
- autoriser une nouvelle hauteur maximale pour un bâtiment principal;
- fixer une nouvelle densité maximale d'occupation;
- fixer une nouvelle proportion de surface végétale en cour avant.

Demande d'approbation référendaire

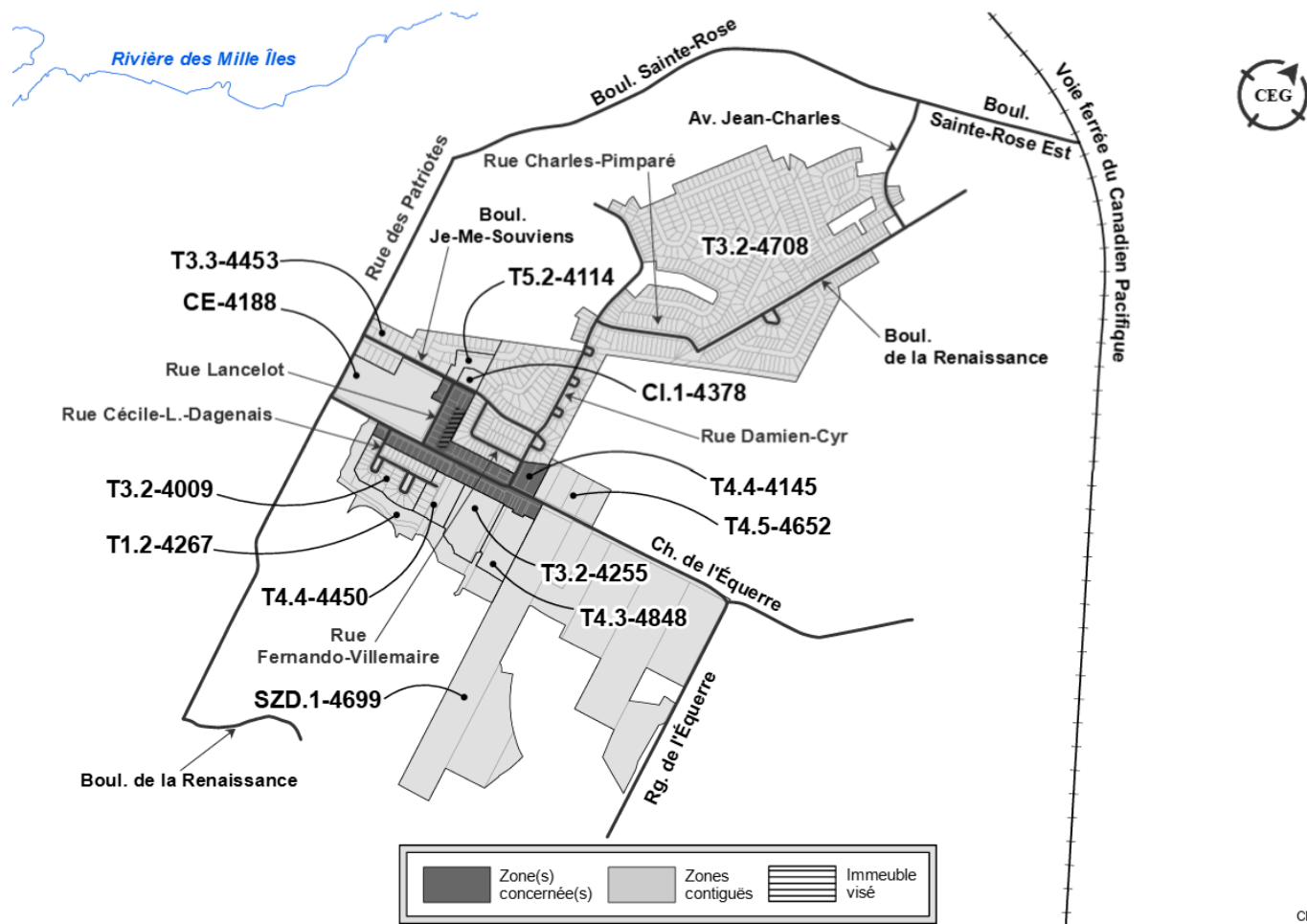
Demande d'approbation référendaire

3 étapes du processus

- La demande de participation à un référendum
- La tenue du registre
- Le scrutin référendaire

Processus référendaire

Personnes pouvant déposer une demande d'approbation



Détails de la procédure:

- Contactez le Service du greffe;
- Coordonnées disponibles sur laval.ca

Recherchez « greffe » sur le portail de la Ville pour plus d'information (1^{er} résultat)

Plan de la zone concernée et des zones contiguës:

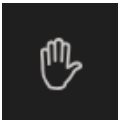
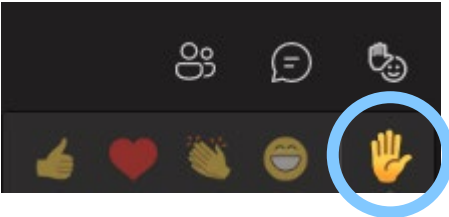
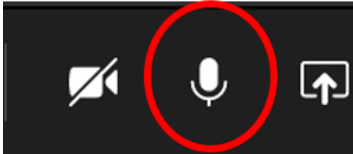
- Recherchez « assemblées publiques de consultation » sur le portail de la Ville pour plus d'information (1^{er} résultat) et accédez aux documents relatifs à la présente assemblée

Demande d'approbation référendaire

Charte de participation

- Écouter les autres participants en demeurant **ouverts** à la diversité des points de vue
- S'exprimer de façon **respectueuse, claire et succincte**
- Participer aux échanges dans un **esprit de tolérance et d'ouverture** envers les idées d'autrui
- Privilégier la **recherche de l'intérêt collectif** et mettre entre parenthèses l'intérêt individuel, politique ou partisan

Période d'échange

- Si vous avez une question...
- Levez la main  ou 
- Attendez que la Présidente vous donne parole et allumez votre micro 
- Présentez-vous et posez votre question (**elle doit concerner le dossier présenté**)
- N'oubliez pas de fermer votre micro lorsque vous avez terminé

Merci!

Merci

Fin de la consultation virtuelle

