

DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION CA24 19 0085
ADOPTÉ LE 2 AVRIL 2024

PROJET VISANT À AUTORISER LA CONSTRUCTION D'UN (1) BÂTIMENT MULTIFAMILIAL DE QUATRE (4) ÉTAGES, COMPTANT 115 UNITÉS, SUR LE LOT PORTANT LE NUMÉRO 1 703 899 DU CADASTRE DU QUÉBEC (370-390, RUE SHERBROOKE)

AVIS EST DONNÉ aux personnes intéressées de l'arrondissement de Lachine et ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum :

1. APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le **20 mars 2024**, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de la séance du **2 avril 2024**, le second projet de résolution ci-dessus mentionné, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002).

Ce second projet de règlement contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin que la résolution qui les contient soit soumise à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, chapitre E-2.2).

2. OBJET DU SECOND PROJET DE RÉSOLUTION

En vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002), la résolution CA24 19 0085 vise à autoriser la construction d'un (1) bâtiment multifamilial de quatre (4) étages, comptant 115 unités, sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec (370-390, rue Sherbrooke) - PPCMOI 27 (dossier 1246470003).

3. DISPOSITIONS SOUMISES À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

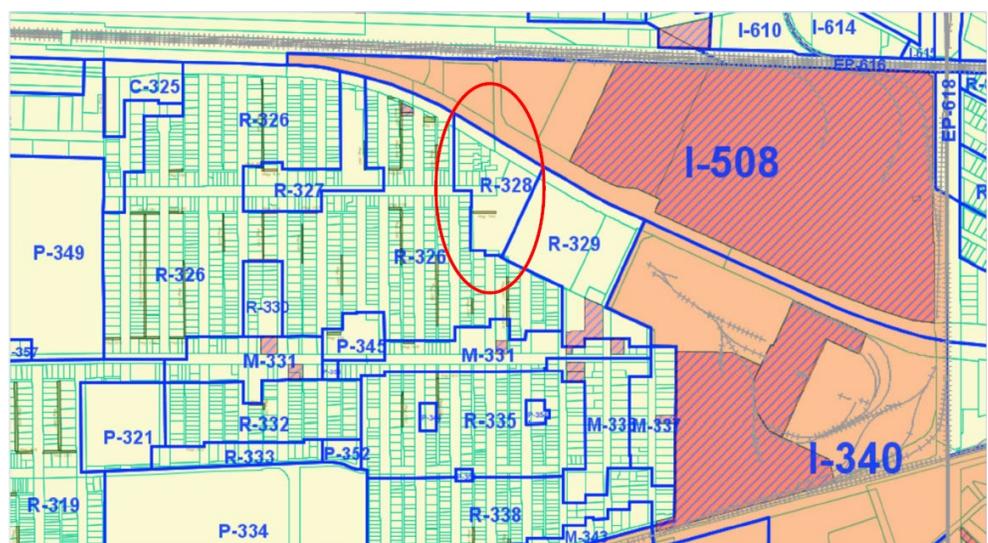
Une demande relative à une disposition ayant pour objet d'autoriser une dérogation aux normes énumérées ci-dessous peut provenir de la zone visée et des zones contiguës :

- L'usage « 160 – Multifamilial maximum 4 étages »;
- Le nombre de logements est de 115 maximum;
- Le coefficient d'occupation du sol doit être de 1,60 maximum.

4. DESCRIPTION DU TERRITOIRE

Une demande relative aux dispositions susceptibles d'approbation référendaire peut provenir de la zone concernée **R-328** et de ses zones contiguës **R-326, R-329, I-508**, toutes situées sur le territoire de l'arrondissement de Lachine.

Une telle demande aura pour effet de soumettre ces dispositions à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone concernée et des zones contiguës d'où provient cette demande.



5. CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE

Pour être valide, toute demande doit :

- Identifier clairement les **dispositions** susceptibles d'approbation référendaire qui en font l'objet;
- Identifier la **zone** d'où elle provient;
- Être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées de la zone d'où elle provient, par au moins 12 d'entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la **majorité** d'entre elles;
- Être reçue au plus tard le **17 avril 2024** avant 16 h 30, à l'une ou l'autre des adresses suivantes : Par courriel : lachinegreffe@montreal.ca
OU
Par courrier ou en personne :
Demandes de participation à un référendum
a/s Fredy Alzate, secrétaire d'arrondissement
Ville de Montréal, arrondissement de Lachine
1800, boulevard Saint-Joseph Montréal (Québec) H8S 2N4

Si la demande est transmise par courrier, elle doit obligatoirement être reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le **17 avril 2024** (avant 16 h 30) pour être considérée, et ce indépendamment des délais postaux

De plus, chaque signataire doit être une **personne intéressée** selon les conditions exposées à l'article 5.

Le signataire (obligatoirement majeur au **2 avril 2024**) indique, à côté de sa signature, son nom en majuscule, son numéro de téléphone, son adresse, le numéro d'appartement et la qualité en vertu de laquelle il est une personne intéressée à signer (voir article 5 à cet effet : résident, propriétaire ou copropriétaire, occupant ou cooccupant d'un lieu d'affaires, représentant d'une personne morale).

6. CONDITIONS POUR ÊTRE UNE PERSONNE INTÉRESSÉE À SIGNER UNE DEMANDE

- 6.1. Est une personne intéressée toute personne qui, le **2 avril 2024**, n'est frappée d'aucune incapacité de voter, est majeure, de citoyenneté canadienne, n'est pas en curatelle et qui remplit l'une des deux conditions suivantes :
- Est domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande et depuis au moins six mois au Québec;
 - Est, depuis au moins douze mois, le propriétaire d'un immeuble ou l'occupant d'un lieu d'affaires, au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, chapitre F-2.1), situé dans une zone d'où peut provenir une demande.
- 6.2. Condition supplémentaire pour les copropriétaires indivis d'un immeuble et pour les cooccupants d'un lieu d'affaires : être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants, comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire le cas échéant. **Cette procuration doit être produite avant ou en même temps que la demande.**
- 6.3. Condition supplémentaire au droit d'une personne morale de signer une demande : avoir désigné, parmi ses membres, administrateurs et employés, par résolution, une personne qui, le **2 avril 2024**, est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter selon la loi. **Cette résolution doit être produite avant ou en même temps que la demande.**

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme une personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, chapitre E-2.2).

7. ABSENCE DE DEMANDE

Toute disposition de ce second projet de résolution qui n'aura pas fait l'objet d'une demande valide pourra être incluse dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

8. CONSULTATION DU PROJET DE RÉSOLUTION

Le second projet de résolution, le sommaire décisionnel et l'illustration détaillée de la zone concernée et des zones contiguës sont disponibles 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 second projet de résolution sans frais.

Fait à Montréal, arrondissement de Lachine, ce **8 avril 2024**.

Fredy ALZATE
Secrétaire d'arrondissement
Arrondissement de Lachine

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

Séance ordinaire du mardi 2 avril 2024

Résolution : CA24 19 0085

Adoption du second projet de résolution - PPCMOI afin d'autoriser la construction d'un (1) bâtiment multifamilial de quatre (4) étages, comptant 115 unités, sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec (370-390, rue Sherbrooke)

ATTENDU le premier projet de résolution numéro CA24 19 0054 adopté à la séance du conseil d'arrondissement du 11 mars 2024;

ATTENDU l'assemblée publique de consultation tenue le 20 mars 2024;

Il est proposé par Micheline Rouleau

appuyé par Vicki Grondin

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA16-19002)*, du second projet de résolution autorisant la construction d'un (1) bâtiment multifamilial de quatre (4) étages, comptant 115 unités, sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec (370-390, rue Sherbrooke), aux conditions suivantes :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé par le lot 1 703 899 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le document intitulé « Localisation » 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 construction d'un (1) bâtiment résidentiel et les travaux d'aménagement paysager des terrains sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 4.1.1 h), 4.1.2 b), 4.1.3.1 b) i), 4.2.8.5, 4.14.3 a), 4.14.4.16, et 7.5 du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ainsi qu'au nombre d'étages et à la densité maximaux prévus à la Grille des normes d'implantation numéro 9B/38B relative à la zone R-328 et 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 GÉNÉRALES**

SECTION 1 **LOTISSEMENT**

4. Les dimensions des lots projetés doivent être conformes au document intitulé « Plan cadastral parcellaire » joint en annexe B à la présente résolution.

SECTION 2 **USAGE**

5. L'usage « 160 – Multifamilial maximum 4 étages » est autorisé.

SECTION 3 **BÂTIMENTS**

6. La hauteur du bâtiment doit être de quatre (4) étages maximum.

7. Le nombre de logements est de 115 maximum.

8. Le coefficient d'occupation du sol doit être de 1,60 maximum.

9. L'implantation du bâtiment doit être conforme à celle illustrée à la page 2 du document intitulé « Présentation PPCMOI et PIIA – 7 juin 2023 – REV 01 : 24 janvier 2024 » joint en annexe C à la présente résolution.

10. La composition volumétrique des bâtiments doit être conforme à celle illustrée aux pages 6 et 15 à 19 du document intitulé « Présentation PPCMOI et PIIA – 7 juin 2023 – REV 01 : 24 janvier 2024 » joint en annexe C à la présente résolution.

11. Les balcons en cours latérales ou en cours arrière sont autorisés.

SECTION 4 **STATIONNEMENT**

12. Le ratio de stationnement est de 1.2 case par unité d'habitation.

13. Le ratio de cases de petites dimensions est de 55% conformément à la page 8 du document intitulé « Présentation PPCMOI et PIIA – 7 juin 2023 – REV 01 : 24 janvier 2024 » joint en annexe C à la présente résolution.

14. La structure souterraine et non apparente servant au stationnement doit être implantée conformément à l'implantation prévue à la page 2 du document intitulé « Structure souterraine » joint en annexe D à la présente résolution.

SECTION 5 **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS**

15. Les fosses de plantation doivent être aménagées conformément à la page 1 du document intitulé « Aménagement paysager » joint en annexe E à la présente résolution.

16. L'aménagement des cours doit être conforme à celui illustré aux pages 6 et 88 à du document intitulé « Proposition » joint en annexe D et au document intitulé « Aménagement paysager » joint en annexe E à la présente résolution.

17. Aucun appareil de climatisation ne doit être visible d'une voie publique.

18. S'ils sont visibles d'une voie publique, les équipements techniques et mécaniques situés sur le toit d'un bâtiment doivent être dissimulés derrière un écran.

19. Aucune clôture ne doit être construite le long de la ligne de lot ouest entre les lots portant les numéros 4 594 312 (lot projeté numéro 6 537 756) et 1 703 899 du cadastre du Québec.

SECTION 6

ÉCRAN ACOUSTIQUE

20. Un écran acoustique, implanté le long de la ligne de lot adjacente à l'autoroute 20 doit être réalisé avant la fin des travaux de construction du bâtiment résidentiel.

21. L'écran acoustique visé à l'article 22 doit être conforme aux conditions prescrites dans le document intitulé « Écran acoustique » joint en annexe F à la présente résolution.

22. La hauteur maximale de l'écran acoustique est de quatre (4) mètres.

SECTION 7

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

23. Toute demande de permis ou de certificat visant la construction d'un bâtiment ou l'aménagement d'un terrain est 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 2561*, selon les objectifs et critères qui suivent, applicables à l'ensemble du territoire d'application décrit à l'article 1 :

Objectifs :

- 1° Viser 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;
- 2° Favoriser une architecture contemporaine;
- 3° Implanter les constructions de manière à mettre en valeur la voie publique.
- 4° Accroître la présence de la végétation sur le site.

Critères :

- 1° L'architecture des bâtiments doit tendre à respecter celle illustrée aux pages 8 à 14 et 19 à 55 du document intitulé « Proposition » joint en annexe D à la présente résolution.
- 2° La façade du bâtiment devrait être articulée et présenter des décrochés et des retraits afin de briser toute linéarité; l'utilisation d'une volumétrie dans le langage architectural est recommandée.
- 3° Le mouvement de toute façade avant devrait être assuré notamment par un traitement particulier au niveau des balcons terrasses, les variations de formes des ouvertures, l'élancement du volume du bâtiment par une bande verticale en transparence et la ponctuation par des pleins et vides.
- 4° Les façades donnant sur rue devraient être traitées de manière à offrir une transparence et un dynamisme, notamment par le rythme créé par les entrées et la fenestration.

5° Les murs extérieurs devraient comporter un pourcentage significatif d'ouvertures (portes et fenêtres). L'utilisation des murs aveugles devrait être évitée.

7° Le revêtement des façades principales devrait être prolongé sur la partie adjacente des murs latéraux, de façon à mettre en valeur le coin du bâtiment.

8° Les changements de matériaux de revêtement extérieur sur les façades devraient être limités lorsqu'ils ne correspondent pas à une articulation du bâtiment.

9° Les volumes monolithiques et présentant peu de jeux d'avancés et de retraits devraient être évités.

10° tout aménagement du terrain doit maintenir ou accroître l'espace végétalisé;

11° l'aménagement paysager doit assurer un lien entre le domaine privé et le domaine public.

SECTION 8 DÉLAI DE RÉALISATION

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

25. Les travaux d'aménagement paysager et les travaux d'aménagement des aires de stationnement hors-terrain doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction des bâtiments résidentiels.

26. En cas de non-respect des délais prévus aux articles 24 et 25, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION 9 GARANTIE MONÉTAIRE

27. Préalablement à la délivrance du premier permis de construction visé par la présente résolution, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 165 000 \$ 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 et d'aménagement 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 PLAN INTITULÉ « LOCALISATION »

ANNEXE B DOCUMENT INTITULÉ « PLAN CADASTRAL PARCELLAIRE »

ANNEXE C DOCUMENT INTITULÉ « IMPLANTATION »

ANNEXE D DOCUMENT INTITULÉ « PROPOSITION »

ANNEXE E
DOCUMENT INTITULÉ « AMÉNAGEMENT PAYSAGER »

ANNEXE F
DOCUMENT INTITULÉ « ÉCRAN ACOUSTIQUE »

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

47.01 1246470003
PPCMOI NUMÉRO 27

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 avril 2024

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

Séance ordinaire du lundi 11 mars 2024

Résolution: CA24 19 0054

Adoption du premier projet de résolution - PPCMOI afin d'autoriser la construction d'un (1) bâtiment multifamilial de quatre (4) étages, comptant 115 unités, sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec (370-390, rue Sherbrooke)

Il est proposé par Younes Boukala

appuyé par Micheline Rouleau

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 construction d'un (1) bâtiment multifamilial de quatre (4) étages, comptant 115 unités, sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec (370-390, rue Sherbrooke), aux conditions suivantes :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé par le lot 1 703 899 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le document intitulé « Localisation » 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 construction d'un (1) bâtiment résidentiel et les travaux d'aménagement paysager des terrains sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 4.1.1 h), 4.1.2 b), 4.1.3.1 b) i), 4.2.8.5, 4.14.3 a), 4.14.4.16, et 7.5 du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ainsi qu'au nombre d'étages et à la densité maximaux prévus à la Grille des normes d'implantation numéro 9B/38B relative à la zone R-328 et 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 GÉNÉRALES**

SECTION 1 **LOTISSEMENT**

4. Les dimensions des lots projetés doivent être conformes au document intitulé « Plan cadastral parcellaire » joint en annexe B à la présente résolution.

SECTION 2 **USAGE**

5. L'usage « 160 – Multifamilial maximum 4 étages » est autorisé.

SECTION 3 **BÂTIMENTS**

6. La hauteur du bâtiment doit être de quatre (4) étages maximum.

7. Le nombre de logements est de 115 maximum.

8. Le coefficient d'occupation du sol doit être de 1,60 maximum.

9. L'implantation du bâtiment doit être conforme à celle illustrée à la page 2 du document intitulé « Présentation PPCMOI et PIIA – 7 juin 2023 – REV 01 : 24 janvier 2024 » joint en annexe C à la présente résolution.

10. La composition volumétrique des bâtiments doit être conforme à celle illustrée aux pages 6 et 15 à 19 du document intitulé « Présentation PPCMOI et PIIA – 7 juin 2023 – REV 01 : 24 janvier 2024 » joint en annexe C à la présente résolution.

11. Les balcons en cours latérales ou en cours arrière sont autorisés.

SECTION 4 **STATIONNEMENT**

12. Le ratio de stationnement est de 1.2 case par unité d'habitation.

13. Le ratio de cases de petites dimensions est de 55% conformément à la page 8 du document intitulé « Présentation PPCMOI et PIIA – 7 juin 2023 – REV 01 : 24 janvier 2024 » joint en annexe C à la présente résolution.

14. La structure souterraine et non apparente servant au stationnement doit être implantée conformément à l'implantation prévue à la page 2 du document intitulé « Structure souterraine » joint en annexe D à la présente résolution.

SECTION 5 **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS**

15. Les fosses de plantation doivent être aménagées conformément à la page 1 du document intitulé « Aménagement paysager » joint en annexe E à la présente résolution.

16. L'aménagement des cours doit être conforme à celui illustré aux pages 6 et 88 à du document intitulé « Proposition » joint en annexe D et au document intitulé « Aménagement paysager » joint en annexe E à la présente résolution.

17. Aucun appareil de climatisation ne doit être visible d'une voie publique.

18. S'ils sont visibles d'une voie publique, les équipements techniques et mécaniques situés sur le toit d'un bâtiment doivent être dissimulés derrière un écran.

19. Aucune clôture ne doit être construite le long de la ligne de lot ouest entre les lots portant les numéros 4 594 312 (lot projeté numéro 6 537 756) et 1 703 899 du cadastre du Québec.

SECTION 6

ÉCRAN ACOUSTIQUE

20. Un écran acoustique, implanté le long de la ligne de lot adjacente à l'autoroute 20 doit être réalisé avant la fin des travaux de construction du bâtiment résidentiel.

21. L'écran acoustique visé à l'article 22 doit être conforme aux conditions prescrites dans le document intitulé « Écran acoustique » joint en annexe F à la présente résolution.

22. La hauteur maximale de l'écran acoustique est de quatre (4) mètres.

SECTION 7

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

23. Toute demande de permis ou de certificat visant la construction d'un bâtiment ou l'aménagement d'un terrain est 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 2561*, selon les objectifs et critères qui suivent, applicables à l'ensemble du territoire d'application décrit à l'article 1 :

Objectifs :

- 1° Viser 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;
- 2° Favoriser une architecture contemporaine;
- 3° Implanter les constructions de manière à mettre en valeur la voie publique.
- 4° Accroître la présence de la végétation sur le site.

Critères :

- 1° L'architecture des bâtiments doit tendre à respecter celle illustrée aux pages 8 à 14 et 19 à 55 du document intitulé « Proposition » joint en annexe D à la présente résolution.
- 2° La façade du bâtiment devrait être articulée et présenter des décrochés et des retraits afin de briser toute linéarité; l'utilisation d'une volumétrie dans le langage architectural est recommandée.
- 3° Le mouvement de toute façade avant devrait être assuré notamment par un traitement particulier au niveau des balcons terrasses, les variations de formes des ouvertures, l'élançement du volume du bâtiment par une bande verticale en transparence et la ponctuation par des pleins et vides.
- 4° Les façades donnant sur rue devraient être traitées de manière à offrir une transparence et un dynamisme, notamment par le rythme créé par les entrées et la fenestration.

5° Les murs extérieurs devraient comporter un pourcentage significatif d'ouvertures (portes et fenêtres). L'utilisation des murs aveugles devrait être évitée.

7° Le revêtement des façades principales devrait être prolongé sur la partie adjacente des murs latéraux, de façon à mettre en valeur le coin du bâtiment.

8° Les changements de matériaux de revêtement extérieur sur les façades devraient être limités lorsqu'ils ne correspondent pas à une articulation du bâtiment.

9° Les volumes monolithiques et présentant peu de jeux d'avancés et de retraits devraient être évités.

10° tout aménagement du terrain doit maintenir ou accroître l'espace végétalisé;

11° l'aménagement paysager doit assurer un lien entre le domaine privé et le domaine public.

SECTION 8 DÉLAI DE RÉALISATION

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

25. Les travaux d'aménagement paysager et les travaux d'aménagement des aires de stationnement hors-terrain doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction des bâtiments résidentiels.

26. En cas de non-respect des délais prévus aux articles 24 et 25, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION 9 GARANTIE MONÉTAIRE

27. Préalablement à la délivrance du premier permis de construction visé par la présente résolution, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 165 000 \$ 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 et d'aménagement 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 PLAN INTITULÉ « LOCALISATION »

ANNEXE B DOCUMENT INTITULÉ « PLAN CADASTRAL PARCELLAIRE »

ANNEXE C DOCUMENT INTITULÉ « IMPLANTATION »

ANNEXE D DOCUMENT INTITULÉ « PROPOSITION »

ANNEXE E
DOCUMENT INTITULÉ « AMÉNAGEMENT PAYSAGER »

ANNEXE F
DOCUMENT INTITULÉ « ÉCRAN ACOUSTIQUE »

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

47.01 1246470003
PPCMOI NUMÉRO 27

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 13 mars 2024

**Dossier # : 1246470003**

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 construction d'un (1) bâtiment multifamilial de quatre (4) étages, comptant 115 unités, sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec (370-390, rue Sherbrooke)

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 construction d'un (1) bâtiment multifamilial de quatre (4) étages, comptant 115 unités, sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec (370-390, rue Sherbrooke), aux conditions suivantes :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé par le lot 1 703 899 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le document intitulé « Localisation » 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 construction d'un (1) bâtiment résidentiel et les travaux d'aménagement paysager des terrains sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 4.1.1 h), 4.1.2 b), 4.1.3.1 b) i), 4.2.8.5, 4.14.3 a), 4.14.4.16, et 7.5 du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ainsi qu'au nombre d'étages et à la densité maximaux prévus à la Grille des normes d'implantation numéro 9B/38B relative à la zone R-328 et 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 GÉNÉRALES

SECTION 1
LOTISSEMENT

4. Les dimensions des lots projetés doivent être conformes au document intitulé « Plan cadastral parcellaire » joint en annexe B à la présente résolution.

SECTION 2
USAGE

5. L'usage « 160 – Multifamilial maximum 4 étages » est autorisé.

SECTION 3
BÂTIMENTS

6. La hauteur du bâtiment doit être de quatre (4) étages maximum.

7. Le nombre de logements est de 115 maximum.

8. Le coefficient d'occupation du sol doit être de 1,60 maximum.

9. L'implantation du bâtiment doit être conforme à celle illustrée à la page 2 du document intitulé « Présentation PPCMOI et PIIA – 7 juin 2023 – REV 01 : 24 janvier 2024 » joint en annexe C à la présente résolution.

10. La composition volumétrique des bâtiments doit être conforme à celle illustrée aux pages 6 et 15 à 19 du document intitulé « Présentation PPCMOI et PIIA – 7 juin 2023 – REV 01 : 24 janvier 2024 » joint en annexe C à la présente résolution.

11. Les balcons en cours latérales ou en cours arrière sont autorisés.

SECTION 4
STATIONNEMENT

12. Le ratio de stationnement est de 1.2 case par unité d'habitation.

13. Le ratio de cases de petites dimensions est de 55% conformément à la page 8 du document intitulé « Présentation PPCMOI et PIIA – 7 juin 2023 – REV 01 : 24 janvier 2024 » joint en annexe C à la présente résolution.

14. La structure souterraine et non apparente servant au stationnement doit être implantée conformément à l'implantation prévue à la page 2 du document intitulé « Structure souterraine » joint en annexe D à la présente résolution.

SECTION 5
AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS

15. Les fosses de plantation doivent être aménagées conformément à la page 1 du document intitulé « Aménagement paysager » joint en annexe E à la présente résolution.

16. L'aménagement des cours doit être conforme à celui illustré aux pages 6 et 88 à du document intitulé « Proposition » joint en annexe D et au document intitulé « Aménagement paysager » joint en annexe E à la présente résolution.

17. Aucun appareil de climatisation ne doit être visible d'une voie publique.

18. S'ils sont visibles d'une voie publique, les équipements techniques et mécaniques situés sur le toit d'un bâtiment doivent être dissimulés derrière un écran.

19. Aucune clôture ne doit être construite le long de la ligne de lot ouest entre les lots portant les numéros 4 594 312 (lot projeté numéro 6 537 756) et 1 703 899 du cadastre du Québec.

SECTION 6

ÉCRAN ACOUSTIQUE

20. Un écran acoustique, implanté le long de la ligne de lot adjacente à l'autoroute 20 doit être réalisé avant la fin des travaux de construction du bâtiment résidentiel.

21. L'écran acoustique visé à l'article 22 doit être conforme aux conditions prescrites dans le document intitulé « Écran acoustique » joint en annexe F à la présente résolution.

22. La hauteur maximale de l'écran acoustique est de quatre (4) mètres.

SECTION 7

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

23. Toute demande de permis ou de certificat visant la construction d'un bâtiment ou l'aménagement d'un terrain est 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 2561*, selon les objectifs et critères qui suivent, applicables à l'ensemble du territoire d'application décrit à l'article 1 :

Objectifs :

- 1° Viser 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;
- 2° Favoriser une architecture contemporaine;
- 3° Implanter les constructions de manière à mettre en valeur la voie publique.
- 4° Accroître la présence de la végétation sur le site.

Critères :

- 1° L'architecture des bâtiments doit tendre à respecter celle illustrée aux pages 8 à 14 et 19 à 55 du document intitulé « Proposition » joint en annexe D à la présente résolution.
- 2° La façade du bâtiment devrait être articulée et présenter des décrochés et des retraits afin de briser toute linéarité; l'utilisation d'une volumétrie dans le langage architectural est recommandée.
- 3° Le mouvement de toute façade avant devrait être assuré notamment par un traitement particulier au niveau des balcons terrasses, les variations de formes des ouvertures, l'élancement du volume du bâtiment par une bande verticale en transparence et la ponctuation par des pleins et vides.
- 4° Les façades donnant sur rue devraient être traitées de manière à offrir une transparence et un dynamisme, notamment par le rythme créé par les entrées et la fenestration.

5° Les murs extérieurs devraient comporter un pourcentage significatif d'ouvertures (portes et fenêtres). L'utilisation des murs aveugles devrait être évitée.

7° Le revêtement des façades principales devrait être prolongé sur la partie adjacente des murs latéraux, de façon à mettre en valeur le coin du bâtiment.

8° Les changements de matériaux de revêtement extérieur sur les façades devraient être limités lorsqu'ils ne correspondent pas à une articulation du bâtiment.

9° Les volumes monolithiques et présentant peu de jeux d'avancés et de retraits devraient être évités.

10° tout aménagement du terrain doit maintenir ou accroître l'espace végétalisé;

11° l'aménagement paysager doit assurer un lien entre le domaine privé et le domaine public.

SECTION 8

DÉLAI DE RÉALISATION

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

25. Les travaux d'aménagement paysager et les travaux d'aménagement des aires de stationnement hors-terrain doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction des bâtiments résidentiels.

26. En cas de non-respect des délais prévus aux articles 24 et 25, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION 9

GARANTIE MONÉTAIRE

27. Préalablement à la délivrance du premier permis de construction visé par la présente résolution, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 165 000 \$ 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 et d'aménagement 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

PLAN INTITULÉ « LOCALISATION »

ANNEXE B

DOCUMENT INTITULÉ « PLAN CADASTRAL PARCELLAIRE »

ANNEXE C
DOCUMENT INTITULÉ « IMPLANTATION »

ANNEXE D
DOCUMENT INTITULÉ « PROPOSITION »

ANNEXE E
DOCUMENT INTITULÉ « AMÉNAGEMENT PAYSAGER »

ANNEXE F
DOCUMENT INTITULÉ « ÉCRAN ACOUSTIQUE »

Signé par Andre HAMEL **Le** 2024-03-11 12:07

Signataire :

Andre HAMEL

IDENTIFICATION

Dossier # :1246470003

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 construction d'un (1) bâtiment multifamilial de quatre (4) étages, comptant 115 unités, sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec (370-390, rue Sherbrooke)

CONTENU

CONTEXTE

Demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant à autoriser la construction d'un (1) bâtiment résidentiel sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec, situé au 370-390, rue Sherbrooke.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

La compagnie Andritz a cessé ses activités depuis quelques années et le site a été acquis aux fins de développement résidentiel. Le bâtiment industriel a fait l'objet d'une demande de démolition qui a été approuvée par le comité de démolition, sans objection. Le projet de développement avait été présenté une première fois au comité consultatif d'urbanisme (CCU), les membres s'étaient déclarés favorables à la proposition qui compte un bâtiment multifamilial de 115 unités, quatre rangées de maisons de ville totalisant 29 unités, le prolongement de la 4^e Avenue vers la rue Sherbrooke ainsi qu'un parc d'une superficie de 970 mètres carrés, dans le cadre de la compensation pour frais de parc, et qui correspond à 7 % de la superficie totale du terrain.

La première phase d'approbation vise l'immeuble multifamilial dont la densité déroge au zonage en vigueur. Les requérants ont demandé une procédure de PPCMOI afin de réaliser leur projet.

Le projet

L'ancien site de la compagnie Andritz sera subdivisé en cinq (5) lots dont trois (3) résidentiels et deux pour le prolongement de la 4^e Avenue et le parc. Le lot situé au Nord accueillera le bâtiment multifamilial de quatre (4) étages.

Implantation

Le bâtiment est implanté en « U » dont la cour intérieure complète la rue Sherbrooke. La branche nord longe la voie de service, la branche sud sépare l'immeuble des rangées de maisons de ville.

Architecture

La proposition soumise répond à une architecture contemporaine, aux lignes droites, ouvertures régulières et revêtements de couleurs neutres.

Le volume est fracturé aux extrémités des branches du « U », un assemblage créé par des retraits de façades, occupés par les balcons.

Pour le revêtement extérieur, les concepteurs proposent une maçonnerie grise pour les façades extérieures et les extrémités, une brique blanche est prévue pour les façades intérieures.

L'accès principal au bâtiment s'effectue au niveau de la cour intérieure et donne accès aux habitations et à plusieurs espaces communs : lounge, salle de sport et autres. L'entrée en « L » est entièrement vitrée et, sur un des côtés, fait face à l'espace gym intérieur, également vitré, pour créer ainsi un couloir de lumière.

Stationnement

L'aire de stationnement occupe l'ensemble de la structure souterraine et compte 130 cases dont 74 de petites dimensions et trois (3) cases pour personnes à mobilité réduite. L'accès au garage s'effectue par l'intérieur de la cour. Huit (8) cases extérieures sont également prévues le long de la limite ouest du site.

La cour intérieure est munie d'un rond-point aménagé qui permet une circulation à sens unique, la desserte des stationnements et l'accès au débarcadère.

Aménagement et fonctionnement du site

L'espace résiduel dégagé par l'implantation du bâtiment et l'allée de circulation est entièrement verdi et planté. Le site bénéficie d'une trame d'allées piétonnes qui permettent de relier les différents points d'intérêt du projet et de le relier au reste du développement ainsi qu'au projet résidentiel Gardenia.

Une piscine extérieure commune est aménagée dans la cour nord, en continuité avec le gymnase et le toit de l'immeuble est aménagé en plusieurs sections verdies, accessibles aux résidents.

Gestion des matières résiduelles

La gestion des matières résiduelles s'effectue entièrement dans la section souterraine de l'immeuble où un local de 85 mètres carrés est aménagé à cet effet. Pour les jours de collecte, une zone d'entreposage pavée de 50 mètres carrés est prévue pour accueillir les différents bacs, selon le programme de collecte de l'arrondissement.

Circulation

Le site est actuellement desservi par la rue Sherbrooke qui aboutit au cœur du développement. Lors de la planification du projet, l'arrondissement a fortement orienté les promoteurs vers le prolongement de la 4^e Avenue jusqu'à la rue Sherbrooke qui devient ainsi une nouvelle voie de desserte pour le projet. Cette nouvelle configuration permettra à la fois de désenclaver et d'intégrer le projet dans son environnement et de palier à l'enjeu de

circulation que constitue l'école du Très-Saint-Sacrement.

Une étude de circulation est en cours, toutefois, une analyse préliminaire des services techniques de l'arrondissement recommande cette position.

Contribution dans le cadre du Règlement pour une Métropole mixte (RMM)

Le projet propose 46 unités de trois (3) chambres, soit 10 % du nombre de logements total (incluant les maisons de ville), ce qui correspond à l'exigence du RMM, et dont deux tiers sont situés dans la partie locative du projet.

En matière de logements sociaux et abordables, les promoteurs ont opté pour la contribution financière.

Ce projet déroge au nombre d'étages et à la densité maximaux prévus à la Grille des normes d'implantation numéro 9B/38B relative à la zone R-328 et incluse à l'annexe C du *Règlement numéro 2710 sur le zonage*.

JUSTIFICATION

Voir l'extrait du procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 19 juillet 2023 ayant trait à ce dossier.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Recommandation du CCU : 19 juillet 2023;

- Adoption du premier projet de résolution : 11 mars 2024;
- Avis public de consultation publique : à déterminer;
- Tenue de la consultation publique : à déterminer;
- Adoption du second projet de résolution : à déterminer;
- Avis sur les demandes de tenue de registre : à déterminer;
- Procédures d'approbation référendaire : à déterminer;
- Adoption de la résolution : à déterminer;
- Certificat de conformité - Entrée en vigueur : à déterminer.

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, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Fella Amina MAHERZI
Conseillère en planification

Tél : 514 634-3471 poste 284
Télécop. : 514 780-7709

ENDOSSÉ PAR

Michel SÉGUIN
Directeur

Tél : 514 634-3471 poste 290
Télécop. : 514 780-7709

Le : 2024-02-27