

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION CA24 19 0119

PREMIER PROJET VISANT À AUTORISER LA CONSTRUCTION D'UN (1) BÂTIMENT MULTIFAMILIAL DE TROIS (3) ÉTAGES, COMPTANT 45 UNITÉS, SUR LE LOT PORTANT LE NUMÉRO 1 246 779 DU CADASTRE DU QUÉBEC (160-190, 20^E AVENUE)

AVIS est par la présente donné par le soussigné :

QUE le premier projet de résolution numéro **CA24 19 0119** approuvant le projet décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le **6 mai 2024** et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **22 mai 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 construction d'un (1) bâtiment multifamilial de trois (3) étages, comptant 45 unités, sur le lot portant le numéro 1 246 779 du cadastre du Québec (160-190, 20^e Avenue)

QUE ce projet particulier est situé dans la zone **R-439**, 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;

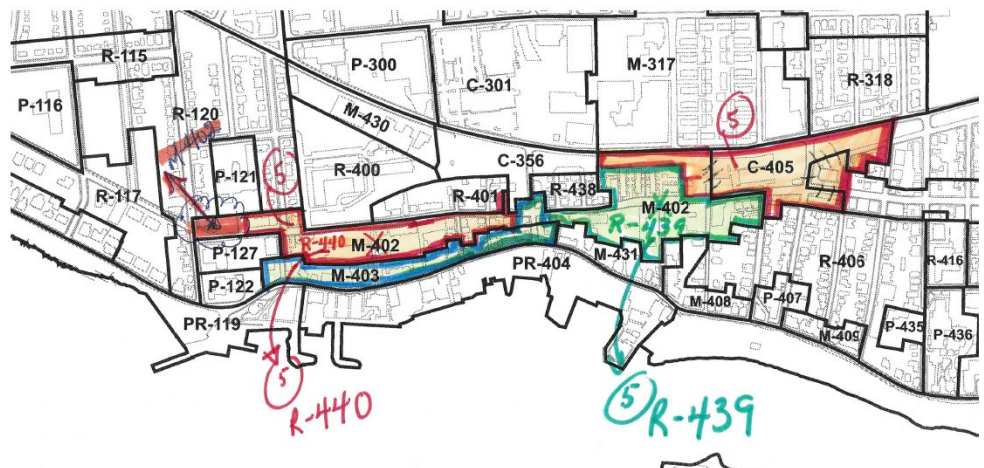
QUE les dispositions de ce projet de résolution se rapportant à l'élément suivant sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter de la zone **R-439** et de ses zones contigües **C-405, C-356, M-403, M-408, M-431, R-406, R-438 et R-440**.

- L'usage « 160 – Multifamilial maximum 4 étages »;
- Le nombre de logements est de 45 maximum;
- Le coefficient d'occupation du sol doit être de 1,60 maximum.

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 7 mai 2024.

Fredy Alzate
Secrétaire d'arrondissement



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

Séance ordinaire du lundi 6 mai 2024

Résolution : CA24 19 0119

Adoption du premier projet de résolution - PPCMOI afin d'autoriser la construction d'un (1) bâtiment multifamilial de quatre (4) étages, comptant 45 unités, sur le lot portant le numéro 1 246 779 du cadastre du Québec (160-190, 20^e Avenue)

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 premier projet de résolution autorisant la construction d'un (1) bâtiment multifamilial de trois (3) étages, comptant 45 unités, sur le lot portant le numéro 1 246 779 du cadastre du Québec (160-190, 20^e Avenue), aux conditions suivantes :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé par le lot 1 246 779 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le document intitulé « Localisation » et la page 1 du document intitulé « Proposition », joints, respectivement, en annexes A et B 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) et 4.14.4.16 du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ainsi qu'au nombre d'étages et à la densité maximaux prévus à la Grille des usages numéro 14A-1/38A et la Grille des normes d'implantation numéro 14B-1/38B relatives à la zone R-439 et incluses 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 2 **DÉMOLITION**

4. La démolition complète du bâtiment situé aux 160-190, 20^e Avenue est autorisée.
5. Les travaux de démolition doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION 2 **USAGE**

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

SECTION 3 **BÂTIMENTS**

7. Le nombre de logements est de 45 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 « proposition » joint en annexe B à la présente résolution.
10. La composition volumétrique des bâtiments doit être conforme à celle illustrée aux pages 15 à 18 du document intitulé « Proposition » joint en annexe B 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. La structure souterraine et non apparente servant au stationnement doit être implantée conformément à l'implantation prévue à la page 4 du document intitulé « Proposition » joint en annexe B à la présente résolution.

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

14. L'aménagement des cours doit tendre à respecter celui illustré dans le document intitulé « Aménagement paysager » joint en annexe C à la présente résolution.
15. 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.
16. Aucun appareil de climatisation ne doit être visible d'une voie publique.
17. 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.

SECTION 7

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

18. Toute demande de permis ou de certificat visant la construction ou la transformation du bâtiment ou l'aménagement du 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, 9 et de 14 à 18 du document intitulé « Proposition » joint en annexe B à la présente résolution;
- 2° 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;
- 3° 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;
- 4° Les murs extérieurs devraient comporter un pourcentage significatif d'ouvertures (portes et fenêtres). L'utilisation des murs aveugles devrait être évitée;
- 5° 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;
- 6° Les volumes monolithiques et présentant peu de jeux d'avancés et de retraits devraient être évités;
- 7° Tout aménagement du terrain doit maintenir ou accroître l'espace végétalisé;
- 8° L'aménagement paysager doit assurer un lien entre le domaine privé et le domaine public.

SECTION 8

DÉLAI DE RÉALISATION

19. Les travaux de construction des bâtiments résidentiels doivent débuter dans les trente-six (36) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

20. 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.

21. En cas de non-respect des délais prévus aux articles 18 et 19, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION 9
GARANTIE MONÉTAIRE

22. Préalablement à la délivrance du premier permis de construction visé par la présente résolution, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 445 000 \$ 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 « PROPOSITION »

ANNEXE C
DOCUMENT INTITULÉ « AMÉNAGEMENT PAYSAGER »

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

47.04 1246470013

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement



Dossier # : 1246470013

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 45 unités, sur le lot portant le numéro 1 246 779 du cadastre du Québec (160-190, 20e 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 construction d'un (1) bâtiment multifamilial de trois (3) étages, comptant 45 unités, sur le lot portant le numéro 1 246 779 du cadastre du Québec (160-190, 20^e Avenue), aux conditions suivantes :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé par le lot 1 246 779 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le document intitulé « Localisation » et la page 1 du document intitulé « Proposition », joints, respectivement, en annexes A et B 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) et 4.14.4.16 du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ainsi qu'au nombre d'étages et à la densité maximaux prévus à la Grille des usage numéro 14A-1/38A et la Grille des normes d'implantation numéro 14B-1/38B relatives à la zone R-439 et incluses 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 2

DÉMOLITION

4. La démolition complète du bâtiment situé aux 160-190, 20^e Avenue est autorisée.
5. Les travaux de démolition doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION 2

USAGE

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

SECTION 3

BÂTIMENTS

7. Le nombre de logements est de 45 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 « Proposition » joint en annexe B à la présente résolution.
10. La composition volumétrique des bâtiments doit être conforme à celle illustrée aux pages 15 à 18 du document intitulé « Proposition » joint en annexe B 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. La structure souterraine et non apparente servant au stationnement doit être implantée conformément à l'implantation prévue à la page 4 du document intitulé « Proposition » joint en annexe B à la présente résolution.

SECTION 5

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS

14. L'aménagement des cours doit tendre à respecter celui illustré dans le document intitulé « Aménagement paysager » joint en annexe C à la présente résolution.
15. 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.
16. Aucun appareil de climatisation ne doit être visible d'une voie publique.
17. 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.

SECTION 7

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

18. Toute demande de permis ou de certificat visant la construction ou la transformation du bâtiment ou l'aménagement du 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, 9 et de 14 à 18 du document intitulé « Proposition » joint en annexe B à la présente résolution;

2° 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;

3° 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;

4° Les murs extérieurs devraient comporter un pourcentage significatif d'ouvertures (portes et fenêtres). L'utilisation des murs aveugles devrait être évitée;

5° 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;

6° Les volumes monolithiques et présentant peu de jeux d'avancés et de retraits devraient être évités;

7° Tout aménagement du terrain doit maintenir ou accroître l'espace végétalisé;

8° L'aménagement paysager doit assurer un lien entre le domaine privé et le domaine public.

SECTION 8

DÉLAI DE RÉALISATION

19. Les travaux de construction des bâtiments résidentiels doivent débuter dans les trente-six (36) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

20. 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.

21. En cas de non-respect des délais prévus aux articles 18 et 19, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION 9

GARANTIE MONÉTAIRE

22. Préalablement à la délivrance du premier permis de construction visé par la présente résolution, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 445 000 \$ 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 « PROPOSITION »

ANNEXE C
DOCUMENT INTITULÉ « AMÉNAGEMENT PAYSAGER »

Signé par

Le

Signataire :

Andre HAMEL
Directeur d'arrondissement
Lachine , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1246470013

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 45 unités, sur le lot portant le numéro 1 246 779 du cadastre du Québec (160-190, 20e 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 construction d'un (1) bâtiment résidentiel sur le lot portant le numéro 1 246 779 du cadastre du Québec, situé aux 160-190, 20^e Avenue.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Le bâtiment au coin de la 20^e Avenue et de la rue Notre-Dame a été acquis par le développeur MonDev. Le bâtiment à usage mixte compte trois (3) unités de logement à l'étage et deux (2) espaces commerciaux au rez-de-chaussée. La partie résidentielle est désaffectée depuis l'été 2023. L'activité commerciale s'est toutefois poursuivie puisque la fin des baux est prévue pour l'été 2024.

Le projet

Dans une première proposition, présentée en automne 2022, les requérants prévoyaient trois rangées de maisons de ville. Les membres avaient alors suggéré de revoir l'implantation de la rangée ayant pignon sur la rue Notre-Dame afin qu'elle soit parallèle à celle-ci pour mieux encadrer la voie publique. Pour l'ensemble du projet, les membres s'étaient déclarés favorables.

Dans sa nouvelle mouture, le projet est composé d'un volume multifamilial de 33 logements, sur trois (3) étages et de deux (2) rangées de maisons de ville de six (6) unités chacune, perpendiculaires à la 20^e Avenue, le tout assis sur un stationnement souterrain commun.

Implantation et volumétrie

Afin de répondre à la recommandation des membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU),

le volume multifamilial présente une forme irrégulière qui suit la ligne du terrain sur la rue Notre-Dame. Sa façade sud permet d'assurer une implantation parallèle aux deux (2) rangées de maisons de ville.

Ces dernières sont implantées dos à dos de manière à ce que les cours arrière se fassent face.

Architecture

Pour le nouveau développement résidentiel, les concepteurs ont opté pour une architecture linéaire, avec peu de relief. La matérialité se limite à une seule maçonnerie qui recouvre l'ensemble des façades et s'alterne avec une large fenestration.

Pour le bâtiment multifamilial, le projet propose des balcons en alcove sur la façade avant et une entrée en retrait dans le coin de la 20^e Avenue et de la rue Notre-Dame. Un retrait est également prévu pour l'entrée de garage, sur la 20^e Avenue.

Les entrées sur les rangées de maisons de ville sont excentrées, surmontées d'une large marquise et prolongées de murets qui se rejoignent au centre de l'allée pour former un accès aux cours arrière.

Afin de s'agencer à la brique mélangée, le choix des concepteurs pour les encadrements des portes et fenêtres ainsi que pour les garde-corps s'est porté sur un métal brun. L'intérieur des alcôves sera recouvert de panneaux métalliques gris.

Stationnement

Le projet prévoit un stationnement souterrain commun aux trois volumes dont l'accès s'effectue par la 20^e Avenue, au niveau du bâtiment multifamilial.

L'aire de stationnement compte 54 cases, dont huit (8) de petites dimensions et deux (2) pour personnes à mobilité réduite.

Aménagement et fonctionnement du site

La quasi-totalité du terrain non bâti est aménagée en espace vert et planté formant notamment des cours intérieures entre les différents volumes. Le projet prévoit également un toit vert pour le bâtiment multifamilial ainsi qu'un espace d'agrément commun en fond de lot (partie sud-est du terrain) dont la programmation reste à être déterminée.

La circulation sur le site est organisée par des sentiers reliant les entrées et les espaces communs.

Gestion des matières résiduelles

La gestion des matières résiduelles s'effectue principalement à l'intérieur, un local est prévu dans le stationnement souterrain, au niveau de la cage d'escaliers, pour l'entreposage de déchets en tous genres. Pour les jours de collecte, une zone minéralisée est aménagée à l'arrière du volume multifamilial, le long de la 20^e Avenue.

Contribution dans le cadre du Règlement pour une Métropole mixte

Le projet propose 12 unités de trois (3) chambres, soit plus de 25 % du nombre de logements total, ce qui correspond à l'exigence du RMM, et dont deux tiers sont situés dans la partie locative du projet.

Les requérants ont opté pour une contribution financière en matière de logements sociaux et abordables.

JUSTIFICATION

Voir l'extrait du procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 14 février 2024 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 : 14 février 2024;
- Adoption du premier projet de résolution : 6 mai 2024;
- Avis public de consultation publique : à déterminer;
- Tenue de la consultation publique : 22 mai 2024;
- 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

Le : 2024-04-30

Michel SÉGUIN
directeur(-trice)-amenag.urbain et serv.
entreprises (arr.)

Tél : 514-639-2145
Télécop. :